

2020 年广东省交通基础设施专项债券（六期）

牛田洋片区海滨长廊及停车场新建工程项目

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鮑岛会计师事务所有限公司

2020 年 4 月



2020 年广东省交通基础设施专项债券（六期）

牛田洋片区海滨长廊及停车场新建工程

项目收益与融资自求平衡（汕头市）

财务评估咨询报告

一、债券概况

根据 2020 年 1 月 17 日深圳证券交易所公布 2020 年广东省政府专项债券 15 年期固定利率 3.63%，本项目从客观、谨慎角度出发，假设 15 年期发行利率 3.65%。

本项目计划通过发行 2020 年广东省交通基础设施专项债券（六期）融资 50000 万元，期限 15 年，假定年融资利率 3.65%。债券按每半年支付利息，到期偿还本金。

1. 本项目从客观、谨慎角度出发，假设 15 年期发行利率 3.65%。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	50,000.00		50,000.00	3.65%	1,825.00	1,825.00
第二年	50,000.00		50,000.00	3.65%	1,825.00	1,825.00
第三年	50,000.00		50,000.00	3.65%	1,825.00	1,825.00
第四年	50,000.00		50,000.00	3.65%	1,825.00	1,825.00
第五年	50,000.00		50,000.00	3.65%	1,825.00	1,825.00
第六年	50,000.00		50,000.00	3.65%	1,825.00	1,825.00
第七年	50,000.00		50,000.00	3.65%	1,825.00	1,825.00
第八年	50,000.00		50,000.00	3.65%	1,825.00	1,825.00
第九年	50,000.00		50,000.00	3.65%	1,825.00	1,825.00
第十年	50,000.00		50,000.00	3.65%	1,825.00	1,825.00
第十一年	50,000.00		50,000.00	3.65%	1,825.00	1,825.00
第十二年	50,000.00		50,000.00	3.65%	1,825.00	1,825.00
第十三年	50,000.00		50,000.00	3.65%	1,825.00	1,825.00

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第十四年	50,000.00		50,000.00	3.65%	1,825.00	1,825.00
第十五年	50,000.00	50,000.00	0.00	3.65%	1,825.00	51,825.00
合计		50,000.00			27,375.00	77,375.00

2. 暂无其他市场化融资及融资成本

二、项目产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

本项目主要目的是加快汕头总体规划实施、完善汕头市路网建设，实现中心城区快捷内环的畅通和与汕南片区的便捷联系；激活汕头西部片区榕江两岸土地开发，加快市区扩容提质；进一步推进汕潮揭都市圈建设进程，提高城市向心力，把汕头打造成粤东经济增长极。本项目的收益为经营收益，按汕头市交通运输局对收益的预测，本项目用收益与融资进行自求平衡评价。

汕头市 2017-2019 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 9.2%、6.9% 和 6.1%，此次预测按照 2019 年 GDP 增长率作为本项目利润的增长率，即增速 6.1%。

2. 项目产生的净现金流入

本项目收益为经营收入，根据汕头市交通运输局预测的全年经营收入 7,071.12 万元，成本率 10%。即以 2020 年全年经营收益 6,364.01 万元的数据作为后期收益预测的基数。分别以 2020 年 GDP 增速 6.1% 的 100%、80%、60% 为增长率计算收益的增长。

三、预期经营收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目按 2020 年 GDP 增速 6.1% 的 100% 比例计算收益的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.87；按 2020 年 GDP 增速 6.1% 的 80% 比例计算收益的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按 2020 年 GDP 增速 6.1% 的 60% 比例计算收益的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.49。

表 1: 按 2020 年 GDP 增速 6.1% 的 100% 比例计算收益增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		1,825.00	1,825.00	-
2022 年		1,825.00	1,825.00	-
2023 年		1,825.00	1,825.00	7,601.11
2024 年		1,825.00	1,825.00	8,064.77
2025 年		1,825.00	1,825.00	8,556.73
2026 年		1,825.00	1,825.00	9,078.69
2027 年		1,825.00	1,825.00	9,632.49
2028 年		1,825.00	1,825.00	10,220.07
2029 年		1,825.00	1,825.00	10,843.49
2030 年		1,825.00	1,825.00	11,504.95
2031 年		1,825.00	1,825.00	12,206.75
2032 年		1,825.00	1,825.00	12,951.36
2033 年		1,825.00	1,825.00	13,741.39
2034 年		1,825.00	1,825.00	14,579.62
2035 年	50,000.00	1,825.00	51,825.00	15,468.97
合计	50,000.00	27,375.00	77,375.00	144,450.37
本息覆盖倍数	1.87			

表 2:按 2020 年 GDP 增速 6.1%的 80%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		1,825.00	1,825.00	-
2022 年		1,825.00	1,825.00	-
2023 年		1,825.00	1,825.00	7,341.90
2024 年		1,825.00	1,825.00	7,700.19
2025 年		1,825.00	1,825.00	8,075.96
2026 年		1,825.00	1,825.00	8,470.07
2027 年		1,825.00	1,825.00	8,883.41
2028 年		1,825.00	1,825.00	9,316.92
2029 年		1,825.00	1,825.00	9,771.58
2030 年		1,825.00	1,825.00	10,248.43
2031 年		1,825.00	1,825.00	10,748.56
2032 年		1,825.00	1,825.00	11,273.09
2033 年		1,825.00	1,825.00	11,823.21
2034 年		1,825.00	1,825.00	12,400.19
2035 年	50,000.00	1,825.00	51,825.00	13,005.32
合计	50,000.00	27,375.00	77,375.00	129,058.82
本息覆盖倍数	1.67			

表 3:按 2020 年 GDP 增速 6.1%的 60%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		1,825.00	1,825.00	-
2022 年		1,825.00	1,825.00	-
2023 年		1,825.00	1,825.00	7,088.66
2024 年		1,825.00	1,825.00	7,348.11
2025 年		1,825.00	1,825.00	7,617.05
2026 年		1,825.00	1,825.00	7,895.83
2027 年		1,825.00	1,825.00	8,184.82
2028 年		1,825.00	1,825.00	8,484.38
2029 年		1,825.00	1,825.00	8,794.91
2030 年		1,825.00	1,825.00	9,116.81
2031 年		1,825.00	1,825.00	9,450.48
2032 年		1,825.00	1,825.00	9,796.37
2033 年		1,825.00	1,825.00	10,154.92
2034 年		1,825.00	1,825.00	10,526.59
2035 年	50,000.00	1,825.00	51,825.00	10,911.86
合计	50,000.00	27,375.00	77,375.00	115,370.79
本息覆盖倍数	1.49			

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措,并以预期经营收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述,通过发行地方政府专项债券的方式满足本项目资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

详见附件:项目收益及现金流入评价说明

附件：项目收益及现金流入评价说明

牛田洋片区海滨长廊及停车场新建工程项目

收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目主要目的是加快汕头总体规划实施、完善汕头市路网建设，实现中心城区快捷内环的畅通和与汕南片区的便捷联系；激活汕头西部片区榕江两岸土地开发，加快市区扩容提质；进一步推进汕潮揭都市圈建设进程，提高城市向心力，把汕头打造成粤东经济增长极。本次预测经营收益，结合项目的建设周期，编制收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

项目法人：汕头高速公路公司

统一社会信用代码：12440500455942379D

机构地址：广东省汕头市韩江路 23 号嘉福大厦 B 区 5 楼 509 房

法定代表人：黄锡忠

主要职责：建设和管理高等级公路，促进公路建设。承担高等级公路工程投资建设及收费，负责公路管理、养护，提供技术管理服务。承办市委、市政府和上级部门交办的其他工作。

（二）项目概况

（1）项目位置

牛田洋片区海滨长廊及停车场新建工程由海滨路西延及西堤片区停车场新建工程两部分组成。海滨路西延项目路线起点位于海滨路南海路口附近对接现状

海滨路，路线往西跨越西堤路口后，在西堤公园北侧穿过，然后上跨磐石大桥并与磐石大桥互联互通后，跨越梅溪河连接牛田洋片区沿大堤布线，终点与建设中的牛田洋快速通道辅道平面交叉后，继续沿大堤布置，终点向西延伸至潮汕环线高速桥底，路线总长约 11.9 公里。其中海滨路至牛田洋快速通道段长度 5.3 公里，是滨海旅游公路汕头段组成部分。同时可利用高速公路桥底道路往北约 3 公里与金凤西路对接，实现与汕头市高快速路网连接。

（2）项目主要建设内容

海滨路西延项目主线推荐线路里程长 11.9 公里，特大桥、大桥长 2141.4 米/1 座，其中梅溪河特大桥为（120+210+120）米 分离式连续钢箱梁桥，设小桥 224 米/10 座，桥梁比例为 19.88%。主线全线设 1 处西堤枢纽互通，新建西堤片区地下停车场 14.1 万平方米/1 处。

（3）项目技术标准

海滨路西延工程：海滨路起点~潮汕环线高速路段采用双向六车道城市主干道技术标准，路基宽度 52 米；其中，西堤大桥牛田洋侧引桥路段，桥下两侧设置地面单向两车道辅道，路基标准宽度 71 米。本项目主线全线设计速度 60 公里/小时，汽车荷载：城-A 级。

西堤片区地下停车场：地下可利用空间约 141000 平方米，其中，设置两个公共交通落客区约 5000 平方米，公交首末站占地约 5000 平方米，可停靠 36 部公交车；旅游大巴停放区占地约 2500 平方米，可停靠 15~20 部旅游大巴；社会车辆停放区占地约 67170 平方米，可停放 1700 部小汽车；地下空间内部道路约 44130 平方米。

建设期限：2020 年-2022 年，共计三年。

投资计划资金筹措方式：牛田洋片区海滨长廊及停车场新建工程总投资为 761,959.62 万元。项目本次拟通过发行债券 50,000.00 万元用于资金缺口，假定融资利率 3.65%，期限 15 年，每半年支付利息，到期偿还本金。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用经营收益偿还。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收益及现金流入预测

根据建设规划，牛田洋片区海滨长廊及停车场新建工程与周边产业项目统一规划、同步开发与建设，通过连通牛田洋片区带动周边产业的发展、城市形象的提升和土地价值的提升。此外，项目区内建设内容涵盖广告牌、主要是停车场、商铺等配套商业内容，可形成较为可观的经营性收入，经测算完全可覆盖日常维护及管理成本。

（1）经营收入

①立柱 T 型广告

道路设计全长 11.9 公里，按照每条道路单向各 5 公里设置 1 个立柱 T 型广告牌，双向共配置约 4 个立柱 T 型广告牌，每个立柱 T 型广告牌位按每年 15 万元租金出租，则每年收入约 60 万元。

②环卫箱广告

按照每条道路单向每 200 米设置 1 个环卫箱广告位，双向共配置约 120 个环卫箱广告位。停车场面积 200 亩，按照每亩设置 3 个环卫箱广告位，约配置 600 个环卫箱广告位；合计共配置约 720 个环卫箱广告位，每个环卫箱广告位按每年 1 万元租金出租，则每年收入约 720 万元。

③公交候车亭广告

对路线设置公交站点，停车场可作为公交首末站，容纳多条公交线路停靠，全线设置 10 个公交候车亭广告牌，每个公交候车亭广告牌按每年 5.76 万元租金出租，则每年收入约 57.60 万元。

④停车场灯箱广告

停车场面积 130 亩，在停车场出入口以及场内设置约 130 个灯箱广告牌，每个停车场灯箱广告牌按每年 2 万元租金出租，则每年收入约 260 万元。

⑤停车场收入

停车场面积 14100 平方米，旅游大巴停放区占地约 2500 平方米，可停靠 15~20 部旅游大巴；社会车辆停放区占地约 67170 平方米，可停放 1700 部小汽车。根据汕头市《关于中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》，每台车按 7 元/小时收费，结合车位空置率，平均按每天按 12 小时计算，该项目停车场日收入约 14.45 万元，则每年收入约 5273.52 万元。

⑥便利店

路线设计全长 11.9 公里，按单向每 2 公里配置 1 个便利店，双向共配置约 14 个便利店，每个便利店按每年 50 万元租金出租，则每年收入约 700 万元。

本项目收益为经营收入，根据汕头市交通运输局预测的全年经营收入 7,071.12 万元，成本率 10%。即以 2020 年全年经营收益 6,364.01 万元的数据作为后期收益预测的基数。分别以 2020 年 GDP 增速 6.1% 的 100%、80%、60% 为增长率计算收益的增长。

2、增长率的预测

汕头市 2017-2019 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 9.2%、6.9% 和 6.1%，此次预测按照 2019 年 GDP 增长率作为本项目利润的增长率，即增速 6.1%。

3、经营收益预测

根据上述经营收益，分别以 2020 年汕头市 GDP 增速 6.1% 的 100%、80% 和 60% 进行经营收益预测。现预测项目收益情况如下：

测算表一：预计收益增速为 2020 年汕头市 GDP 增幅 (6.1%)

金额单位:人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
经营收益	0.00	0.00	7,601.11	8,064.77	8,556.73	144,450.37
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
	9,078.69	9,632.49	10,220.07	10,843.49	11,504.95	
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
	12,206.75	12,951.36	13,741.39	14,579.62	15,468.97	

测算表二：预计收益增速为 2020 年汕头市 GDP 增速 (6.1%) 的 80%，即 4.88%。

金额单位:人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
经营收益	0.00	0.00	7,341.90	7,700.19	8,075.96	129,058.82
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
	8,470.07	8,883.41	9,316.92	9,771.58	10,248.43	
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
	10,748.56	11,273.09	11,823.21	12,400.19	13,005.32	

测算表三：预计收益增速为 2020 年汕头市 GDP 增速 (6.1%) 的 60%，即 3.66%。

金额单位:人民币万元						
项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
经营收益	0.00	0.00	7,088.66	7,348.11	7,617.05	115,370.79
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
	7,895.83	8,184.82	8,484.38	8,794.91	9,116.81	
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
	9,450.48	9,796.37	10,154.92	10,526.59	10,911.86	

4、还本付息的测算

本次融资项目收益为 2021 年至 2035 年经营收益能全额用来偿还本次融资本金和利息。按 2020 年 GDP 增速 6.1% 的 100% 比例计算收益的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.87；按 2020 年 GDP 增速 6.1% 的 80% 比例计算收益的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按 2020 年 GDP 增速 6.1% 的 60% 比例计算收益的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.49。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，在经营收益分别以 2020 年 GDP 增速 6.1% 的 100%、80%、60% 比例增长时，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。