

2020 年广东省农林水利专项债券（三期）

广澳后江乡镇渔港建设项目

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 年广东省农林水利专项债券（三期）

广澳后江乡镇渔港建设项目

项目收益与融资自求平衡（汕头市）

财务评估咨询报告

（一）应付本息情况

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 10 年期固定利率 3.34%，本项目从客观、谨慎角度出发，假设 10 年期发行利率 3.25%。

本项目计划通过发行政府专项债券融资 5,000.00 万元，均为 2020 年广东省农林水利专项债券（三期），期限 10 年，融资利率 3.25%。债券按每半年支付一次利息，到期偿还本金。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 | 5,000.00 | | 5,000.00 | 3.25% | 162.50 | 162.50 |
| 第二年 | 5,000.00 | | 5,000.00 | 3.25% | 162.50 | 162.50 |
| 第三年 | 5,000.00 | | 5,000.00 | 3.25% | 162.50 | 162.50 |
| 第四年 | 5,000.00 | | 5,000.00 | 3.25% | 162.50 | 162.50 |
| 第五年 | 5,000.00 | | 5,000.00 | 3.25% | 162.50 | 162.50 |
| 第六年 | 5,000.00 | | 5,000.00 | 3.25% | 162.50 | 162.50 |
| 第七年 | 5,000.00 | | 5,000.00 | 3.25% | 162.50 | 162.50 |
| 第八年 | 5,000.00 | | 5,000.00 | 3.25% | 162.50 | 162.50 |
| 第九年 | 5,000.00 | | 5,000.00 | 3.25% | 162.50 | 162.50 |
| 第十年 | 5,000.00 | 5,000.00 | 0.00 | 3.25% | 162.50 | 5,162.50 |
| 合计 | | 5,000.00 | | | 1,625.00 | 6,625.00 |

（二）项目产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

本项目着力于将现有后江乡镇渔港打造成集渔船停泊逼疯、鱼货装卸、物资补给、贸易流通、船舶修理、滨海休闲为一体的多功能、综合性渔业滨海小镇，实现广澳社区渔业产业健康稳定发展。

根据汕头市濠江区广澳街道办事处提供的可行性研究报告对收入及成本的预测，本项目用预测该项目建成后经营收益与融资进行自求平衡评价。

2. 出让产生的净现金流入

根据项目具体情况及市场调查，考虑到当地渔业比较发达。经营收益主要为加工制冰区仓储冷藏收益；以现有市场内丰富的鱼类资源和建成后所处的交通便利优势为基础，预设水产品批发交易市场，交易市场以租赁收益为主；及大型物流鱼货仓储区的租赁收益。

（三）预期收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为广澳后江乡镇渔港建设项目建成后的经营收益，考虑到广澳后江乡镇渔港建设项目后期融资计划，预计申请 2020 年度下一轮新增债券 15,000.00 万元，2021 年度融资计划 3,000.00 万元，发行期限均 10 年。本项目从客观、谨慎角度出发，以 10 年期国债收益率上浮 15%，即假设 10 年期发行利率 3.60% 进行测算，利息为 6,480.00 万元，本息合计 24,480.00 万元，采用项目经营收益作为保障。

根据每年的收益，偿还融资本金和利息情况如下，本息覆盖倍数约为 1.54。

金额单位：人民币万元

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 综合收益 |
|-----|--------|--------|--------|----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 第一年 | | 702.50 | 702.50 | 3,070.20 |
| 第二年 | | 810.50 | 810.50 | 3,307.25 |
| 第三年 | | 810.50 | 810.50 | 3,560.33 |
| 第四年 | | 810.50 | 810.50 | 3,830.44 |
| 第五年 | | 810.50 | 810.50 | 4,118.67 |
| 第六年 | | 810.50 | 810.50 | 4,426.14 |
| 第七年 | | 810.50 | 810.50 | 4,647.45 |
| 第八年 | | 810.50 | 810.50 | 4,879.82 |
| 第九年 | | 810.50 | 810.50 | 5,123.82 |

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 综合收益 |
|------------|-----------|----------|-----------|-----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 第十年 | 20,000.00 | 810.50 | 20,810.50 | 5,380.01 |
| 第十一年 | 3,000.00 | 108.00 | 3,108.00 | 5,649.01 |
| 合计 | 23,000.00 | 8,105.00 | 31,105.00 | 47,993.13 |
| 本息覆盖 倍数 | 1.54 | | | |

（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，并以预期的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：

广澳后江乡镇渔港建设项目

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

根据市委、市政府工作部署，为配合省重点项目广澳港二期项目建设，广澳社区现有前江临时避风塘须进行搬迁。经深入征求意见，聘请专业机构进行查勘论证、规划设计，拟于汕头市濠江区广澳半岛北侧后江建设广澳后江乡镇渔港建设项目，主要供涉迁渔船退迁及渔业延续发展。

根据汕头市濠江区广澳街道办事处提供的项目实施资料，广澳后江乡镇渔港建设项目建成后可满足约 600 艘渔船停泊及补给，可实现年渔货卸港量约 1.5 万吨，陆域形成面积约 1.31 万平方米，布置有渔具堆放仓库、渔港管理中心、水产交易市场、加工制冰区、修船区、垃圾站、污水处理站、变电所和油库等配套设施。根据可行性研究报告对收入及成本的预测，本项目建设期计划为 18 个月，项目开工时间为 2019 年 11 月，2021 年 5 月完成竣工验收。本项目用预测该项目建成后经营收益与融资进行自求平衡评价，偿还债券本息。

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）渔业收入增长能够顺利执行；

（五）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）管理单位基本情况

本项目主管单位为汕头市濠江区广澳街道办事处。主要职能：濠江区人民政府的下属行政机关，主要负责广澳街道内的党政事务

（二）项目概况

项目名称：广澳后江乡镇渔港建设项目

建设内容：修复加固原有防波堤 622 米、修复加固原有护岸 449 米、加固渔业码头 220 米（含 56 米过渡段），建设渔船靠泊栈桥 165 米（共 3 座）、船台滑道一

座，形成避风水域面积约 9.28 万平方米，疏浚港池航道约 32.6 万立方米，陆域形成面积约 1.31 万平方米，布置有渔具堆放仓库、渔港管理中心、水产交易市场、加工制冰区、修船区、垃圾站、污水处理站、变电所和油库等配套设施，改扩建港外道路长度约 1.77 公里，以及通讯导航设施、水电及绿化等配套工程。同时，为提供建设期部分渔船临时停泊，建设河渡临时停泊点，河渡临时停泊点建设内容包括：疏浚航道及塘内水域共 4.43 万立方米，建设 120 米护岸。

项目投资：本项目估算总投资 30,732.00 万元。

投资计划资金筹措方式：本项目估算总投资 30,732.00 万元，本次计划使用新增专项债券 5,000.00 万元，其余建设资金由财政资金投入及申请新增债券，预计申请 2020 年度下一轮新增债券 15,000.00 万元，2021 年度融资计划 3,000.00 万元，发行期限均 10 年。本项目从客观、谨慎角度出发，以 10 年期国债收益率上浮 15%，即假设 10 年期发行利率 3.60%进行测算，利息为 6,480.00 万元，本息合计 24,480.00 万元，采用项目经营收益作为保障。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用项目加工制冰区仓储冷藏收益、水产批发交易市场租赁收益及大型物流鱼货仓储区租赁收益偿还。

（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

（1）仓储冷藏收益

本项目预计建设 7,800 吨加工制冰区，租金单价 85 元/吨/月，单价从 2022 年开始逐年递增 5%。

（2）以现有市场内丰富的鱼类资源和建成后所处的交通便利优势为基础，预设水产品批发交易市场，交易市场以租赁收益为主，经测算，按 150.00 元/月/平方米收取租金，每年收取租金约 2,358.00 万元，按年增长 5%进行测算。

（3）大型物流鱼货仓储区的租赁收益，按 20.00 元/月/平方米收取租金，每年租赁收益约 314.40 万元，按年增长 5%进行测算。

2. 收益预测

根据上述，现预测项目在运营期内的收益情况如下：

金额单位：人民币 万元

| 年度 | 仓储冷藏收益 | 水产批发交易市场租赁收益 | 大型物流鱼货仓储区租赁收益 | 综合收益 |
|------|-----------|--------------|---------------|-----------|
| 第一年 | 397.80 | 2,358.00 | 314.40 | 3,070.20 |
| 第二年 | 501.23 | 2,475.90 | 330.12 | 3,307.25 |
| 第三年 | 614.00 | 2,599.70 | 346.63 | 3,560.33 |
| 第四年 | 736.81 | 2,729.68 | 363.96 | 3,830.44 |
| 第五年 | 870.35 | 2,866.16 | 382.16 | 4,118.67 |
| 第六年 | 1,015.41 | 3,009.47 | 401.26 | 4,426.14 |
| 第七年 | 1,066.18 | 3,159.95 | 421.33 | 4,647.45 |
| 第八年 | 1,119.49 | 3,317.94 | 442.39 | 4,879.82 |
| 第九年 | 1,175.46 | 3,483.84 | 464.51 | 5,123.82 |
| 第十年 | 1,234.24 | 3,658.03 | 487.74 | 5,380.01 |
| 第十一年 | 1,295.95 | 3,840.93 | 512.12 | 5,649.01 |
| 合计 | 10,026.92 | 33,499.60 | 4,466.61 | 47,993.13 |

（五）还本付息的测算

本次融资项目收益能全额用来偿还本次融资本金和利息，及预计后期融资本金和利息。在按预计年平均仓储冷藏收益及租赁收益计算综合收益时，用于资金平衡的综合收益为 47,993.13 万元，本息保障倍数 1.54。

根据上述测算，在单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次预测以年平均仓储冷藏收益及租赁收益为基础，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，对广澳后江乡镇渔港建设项目的经营收益进行预测，本次评价的经营收益对本项目收益与融资自求平衡情况进行分析，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。