

2020 年广东省市政和产业园区基础设施

专项债券（五期）

省级龙湖工业园区升级改造项目

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

二〇二〇年四月



2020 年广东省市政和产业园区基础设施

专项债券（五期）

省级龙湖工业园区升级改造项目

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 2020 年预计通过发行政府专项债券融资 24,000.00 万元，均为 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期），期限 10 年，融资利率 3.25%，债券按每半年支付利息，到期偿还本金；计划 2021 年使用地方专项债券 24,000.00 万元，预计利率 3.25%，债券存续期为 10 年，预计利息 7,800.00 万元，按半年支付利息，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	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第二年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第三年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第四年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第五年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第六年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第七年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第八年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第九年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第十年	24,000.00	24,000.00	0.00	3.25%	780.00	24,780.00
小计		24,000.00			7,800.00	31,800.00
预计期后融资	24,000.00	24,000.00		3.25%	7,800.00	31,800.00

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
合计		48,000.00			15,600.00	63,600.00

（二）出让产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

本项目主要目的是重点发展战略性新兴产业和现代服务业，建设高科技工业园区。园区规划为东海岸新城的产业发展腹地空间，将产业功能和城市功能融合，通过产城联动，有效地推动片区的发展，实现产业园有机融合和园区的可持续发展。

园区总体远景规划是以构建各工业园组团的形式，采用以点成面的发展模式，意向规划工业园区用地。在各产业分区的中心设置商业服务业设施、公共管理与公共服务设施等用地，形成各组团的服务配套和公共交流中心，这种相对独立的工业园组团构建形式，有利于各产业分区的分期实施建设，发展不同主题的工业园。本项目用园区的租赁收益及广告费收益与融资进行自求平衡评价。

2. 出让产生的净现金流入

根据关于“省级龙湖工业园区升级改造项目”可行性研究报告数据资料，本项目在债券存续期间收支结余预测情况如下：

金额单位：人民币万元

收益	人才引进区（公寓、住宅）出租收益	44,105.13
	综合服务中心（商务，会议中心，酒店等）租赁收益	55,131.41
	加油站，加气站等配套设施租售收益	15,751.83
	物流仓储区的租赁收益	25,727.99
	园区广告收益（灯箱，户外大型广告牌）	351.17
	外砂特色潮织展示厅展位及交易会广场租赁收益	5,618.67
	合计	146,686.19

（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租赁及广告费等收益，根据每年的净收益，偿还融资本金

和利息情况如下，本息覆盖倍数约为 2.31。

预测表

金额单位:人民币万元

年度	综合收益	人才引进区租赁收益	综合服务中心租赁收益	加油站，加气站等配套设施租售收益	物流仓储区的租赁收益	园区广告费收益	外砂特色潮织展示厅展位及交易会广场租赁收益
第一年	12,851.14	4,027.97	5,034.96	1,438.56	2,349.65	0.00	0.00
第二年	13,720.16	4,108.53	5,135.66	1,467.33	2,396.64	36.00	576.00
第三年	13,994.56	4,190.70	5,238.37	1,496.68	2,444.57	36.72	587.52
第四年	14,274.45	4,274.51	5,343.14	1,526.61	2,493.47	37.45	599.27
第五年	14,559.94	4,360.00	5,450.00	1,557.14	2,543.33	38.20	611.26
第六年	14,851.14	4,447.20	5,559.00	1,588.29	2,594.20	38.97	623.48
第七年	15,148.16	4,536.15	5,670.18	1,620.05	2,646.09	39.75	635.95
第八年	15,451.13	4,626.87	5,783.59	1,652.45	2,699.01	40.54	648.67
第九年	15,760.15	4,719.41	5,899.26	1,685.50	2,752.99	41.35	661.64
第十年	16,075.35	4,813.79	6,017.24	1,719.21	2,808.05	42.18	674.88
合计	146,686.19	44,105.13	55,131.41	15,751.83	25,727.99	351.17	5,618.67
债券	本金	48,000.00					
	利息	15,600.00					
	本息合计	63,600.00					
	保障倍数	2.31					

（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，并以预期租赁及广告费等收益所对应的充足、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：

省级龙湖工业园区升级改造项目

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

省级龙湖工业园区升级改造项目将重点发展战略性新兴产业和现代服务业，建设高科技工业园区。园区规划为东海岸新城的产业发展腹地空间，将产业功能和城市功能融合，通过产城联动，有效地推动片区的发展，实现产业园有机融合和园区的可持续发展。

园区总体远景规划是以构建各工业园组团的形式，采用以点成面的发展模式，意向规划工业园区用地。在各产业分区的中心设置商业服务业设施、公共管理与公共服务设施等用地，形成各组团的服务配套和公共交流中心，这种相对独立的工业园组团构建形式，有利于各产业分区的分期实施建设，发展不同主题的工业园。本项目用园区的租赁收益及广告费收益与融资进行自求平衡评价。

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）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）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

本项目实施单位为汕头龙湖工业园区管理办公室。主要职能：为园区企业提供服务，促进工业经济发展。负责龙湖区龙新、龙盛、珠津、万吉工业园区的建设管理，即设施配套、项目引进、项目督建、园区管理等。

（二）项目概况

项目名称：省级龙湖工业园区升级改造项目

建设规模：本次省级龙湖工业园区升级改造项目用地面积约为 736 亩，道路工程占地约 154 亩，本项目的建设为园区提供完善的基础设施配套，将推动中心城区扩容提质，拉动东区的开发建设，有着十分积极的意义。

建设内容：产业区内土地平整，道路工程，交通工程，桥涵工程，排水工程，给水工程，照明工程，绿化景观工程，电力、通信及燃气通道、物流仓储区建设、综合服务中心建设、人才引进区建设及其他设施建设。

项目投资：本项目建设投资估算为 74,458.11 万元，其中工程费用 64,574.94 万元，其他费用 9,883.17 万元，资金来源为财政资金、专项债券资金。

投资计划资金筹措方式：本项目估算总投资为 74,458.11 万元人民币。本次计划融资专项债券资金 24,000.00 万元、2021 年计划融资专项债券资金 24,000.00 万元共计 48,000.00 万元用于建设土地平整及道路基础设施建设，其余建设资金将通过专项债券和财政资金解决。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用租赁及广告费等收益偿还。

（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

根据关于“省级龙湖工业园区升级改造项目”可行性研究报告数据资料，本项目的经营性收益包括租赁收益与广告费收益等方面的内容，2021 年为建设和招商引资期，此时各项基础设施和服务配套工程均已完工，各厂商开始陆续入园生产，各服务配套设施也开始投入使用；2022 年为发展期，此时园区内各项工作基本完成，园区开始产生效益，园区进入飞速发展的时期；2023 年——2031 年，此时园区厂商数量基本达到峰值，各类生产生活设施也趋于成熟，配套完善。

①人才引进区（公寓、住宅）出租收益：占地面积 111,888.00 平方米，按 30.00 元/月/平方米收取租金；②综合服务中心（商务，会议中心，酒店等）租赁收益：占地面积 69,930.00 平方米，按 60.00 元/月/平方米收取租金；③加油站，加气站等配套设施租售收益：占地面积 6,660.00 平方米，按 180.00 元/月/平方米收取租金；④物流仓储区的租赁收益：占地面积 97,902.00 平方米，按 20.00 元/月/平方米收取租金；⑤园区广告费（灯箱，户外大型广告牌）收益：占地面积 1,200.00 平方米，按 25.00 元/月/平方米收取广告费；⑥外砂特色潮织展示厅展位及交易会广场租赁收益：占地面积 6,000.00 平方米，按 160.00 元/月/平方米收取租金，每年开放约 6 个月。以上收益预测每年增长 2%。

2、项目收益预测

预计本项目建成后前 10 年营运收支结余为 146,686.19 万元，测算收益情况如下表所示：

收益预测表

金额单位：人民币万元

年度	综合收益	人才引进区租赁收益	综合服务中心租赁收益	加油站，加气站等配套设施租售收益	物流仓储区的租赁收益	园区广告费收益	外砂特色潮织展示厅展位及交易会广场租赁收益
第一年	12,851.14	4,027.97	5,034.96	1,438.56	2,349.65	0.00	0.00
第二年	13,720.16	4,108.53	5,135.66	1,467.33	2,396.64	36.00	576.00
第三年	13,994.56	4,190.70	5,238.37	1,496.68	2,444.57	36.72	587.52
第四年	14,274.45	4,274.51	5,343.14	1,526.61	2,493.47	37.45	599.27
第五年	14,559.94	4,360.00	5,450.00	1,557.14	2,543.33	38.20	611.26
第六年	14,851.14	4,447.20	5,559.00	1,588.29	2,594.20	38.97	623.48
第七年	15,148.16	4,536.15	5,670.18	1,620.05	2,646.09	39.75	635.95
第八年	15,451.13	4,626.87	5,783.59	1,652.45	2,699.01	40.54	648.67
第九年	15,760.15	4,719.41	5,899.26	1,685.50	2,752.99	41.35	661.64
第十年	16,075.35	4,813.79	6,017.24	1,719.21	2,808.05	42.18	674.88
合计	146,686.19	44,105.13	55,131.41	15,751.83	25,727.99	351.17	5,618.67

（四）还本付息的测算

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的经营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数为 2.31，实现项目收益和融资自求平衡。