

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项
债券（六期）

濠江区迎亚青会礮石大桥南岸片区及南滨基
础设施改造项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鮀岛会计师事务所有限公司



2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期）

濠江区迎亚青会礮石大桥南岸片区及南滨基础设施改造项目

项目收益与融资自求平衡（汕头市）

财务评估咨询报告

一、债券概况

本项目计划通过发行 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期）融资 40,000.00 万元，期限 30 年，假设年融资利率 4.00%。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，以 30 年期国债收益率上浮 15%，即假设 30 年期发行利率 4.00%进行测算，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	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第三年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第四年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第五年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第六年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第七年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第八年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第九年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十一年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00

第十二年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十三年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十四年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十五年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十六年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十七年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十八年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第十九年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十一年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十二年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十三年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十四年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十五年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十六年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十七年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十八年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第二十九年	40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
第三十年	40,000.00	40,000.00	0.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
合计	—	40,000.00	—	—	48,000.00	88,000.00

2. 暂无市场化融资及其相关成本。

3. 本项目预计以后期间融资计划 90,000.00 万元，假设 30 年期发行利率 4.25% 进行测算，利息为 114,750.00 万元，本息合计 204,750.00 万元，采用经营收益以及土地出让收益作为保障。

二、项目产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

本项目目的是打造汕头南岸城市“会客厅”，以崭新形象迎接亚青会。提升了南滨路沿线景观，提升了汕头环境品质，将有效带动周边经济和旅游业的发展，提升周边土地房产的价值。

本次预测以汕头市濠江区渔港片区地块一至地块四出让收入对应的政府性基金收入以及项目的经营收入为基础，结合 2019 年 GDP

的增速及相关成本等，以土地出让的政府方收益及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《汕头市濠江区渔港片区地块一至地块四共四宗住宅用地使用权市场价值的评估》（弘评（2020）第 0131 号），估价人员通过“剩余法”及“基准地价修正法”测算所得的楼面地价，采用加权算术平均法确定最终楼面地价为 1750 元/m²，单位地价为 7875 元/m²，其中采用“剩余法”预测估价对象建成后的地价，已扣除建设成本及有关税费。汕头市濠江区渔港片区四宗住宅用地于估价期日（2020 年 3 月 14 日）的土地使用权市场价值为 200,473.77 万元。

濠江区财政局预计在 2020 年下半年进行公开出让，届时可实现的收益预计为 200,473.77 万元。鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入划入财政资金，由财政统筹使用。由于濠江区财政局已计划将土地出让金统筹用于其他项目的投资支出 37,650.43 万元，汕头市濠江区渔港片区四宗住宅用地出让收益可用于资金平衡的土地收益为 162,823.34 万元。

可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项目位置	宗地名称	计容用地面积 (m ²)	容积率	楼面地价 (元/m ²)	单位地价 (元/m ²)	总地价 (万元)
汕头市濠江区渔港片区	地块一	102183.37	1.0 ≤ 容积率 ≤ 4.5	1750	7578 元/m ² (折合 525.00 万元/亩)	80469.40
	地块二	97748.81	1.0 ≤ 容积率 ≤ 4.5	1750	7578 元/m ² (折合 525.00 万元/亩)	76977.19
	地块三	41800.38	1.0 ≤ 容积率 ≤ 4.5	1750	7578 元/m ² (折合 525.00 万元/亩)	32917.80

			积率 \leq 4.5		合 525.00 万元 /亩)	
	地块四	12837.31	1.0 \leq 容 积率 \leq 4.5	1750	7578 元/m ² (折 合 525.00 万元 /亩)	10109.38
合计		254569.87				200473.77

3. 经营收入产生的净现金流入

(1) 智慧电杆收入

在项目建设范围内，项目可用于设置智慧电杆路段约 55.49 千米，预计各路段上设置智慧电杆 12000 个，根据市场调查，每个电杆预计年净收入 0.2 万元，预计年净收入约 2400 万元。

(2) 广告牌收入

在项目建设范围内，升级改造路段 60.09 千米，用地面积 305940 平方米，预计设置大型广告牌 670 个，每个广告牌预计按每年 2 万元租金出租，预计年净收入约 1340 万元。

(3) 环卫箱广告收入

在项目建设范围内，升级改造路段 60.09 千米，用地面积 305940 平方米，配置约 1400 个环卫箱广告位；项目建设生态公园及海绿地公园，共三个区域占地面积合计 1166000 万平方米，配置约 4000 个环卫箱广告位，合计配置环卫箱 5400 个，每个环卫箱广告位按每年 0.6 万元租金出租，预计年净收入约 3240 万元。

(4) 停车场收入

项目建设生态公园及滨海绿地公园，共三个区域占地面积合计 1166000 平方米，预计设置收费停车位 5000 个，每个停车位收费 15 元/日，平均使用率 60%，预计年净收入约 1642.5 万元。

本项目预计在 2020 年 6 月底开工，2021 年 6 月竣工。基于上述经营收益等模式，经营成本按收入的 15% 计算，项目建成后每年收益 7,329.13 万元，将作为贷款期 2020 年-2049 年的利润预测的基数。

三、预期土地出让收入对应的政府性基金收入及专项收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营收益以及土地出让收益，考虑本项目预计以后期间融资计划 90,000.00 万元，按 2019 年 GDP 增速 6.1% 的 80% 计算经营收益的增速的情况，本息覆盖倍数为 2.23。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益	项目收益	综合收益
	本金	利息	本息合计			
第一年	0.00	1,600.00	1,600.00	162,823.34	0.00	162,823.34
第二年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	4,670.83	4,670.83
第三年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	8,455.32	8,455.32
第四年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	8,867.94	8,867.94
第五年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	9,300.70	9,300.70
第六年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	9,754.57	9,754.57
第七年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	10,230.59	10,230.59
第八年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	10,729.85	10,729.85
第九年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	11,253.46	11,253.46
第十年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	11,802.63	11,802.63
第十一年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	12,378.60	12,378.60
第十二年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	12,982.68	12,982.68
第十三年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	13,616.23	13,616.23
第十四年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	14,280.70	14,280.70
第十五年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	14,977.60	14,977.60
第十六年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	15,708.51	15,708.51
第十七年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	16,475.09	16,475.09
第十八年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	17,279.07	17,279.07
第十九年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	18,122.29	18,122.29
第二十年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	19,006.66	19,006.66
第二十一年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	19,934.18	19,934.18

第二十二年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	20,906.97	20,906.97
第二十三年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	21,927.23	21,927.23
第二十四年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	22,997.28	22,997.28
第二十五年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	24,119.54	24,119.54
第二十六年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	25,296.58	25,296.58
第二十七年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	26,531.05	26,531.05
第二十八年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	27,825.77	27,825.77
第二十九年	0.00	1,600.00	1,600.00	0.00	29,183.66	29,183.66
第三十年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	0.00	30,607.83	30,607.83
预计期后融资	90,000.00	114,750.00	204,750.00			
合计	130,000.00	162,750.00	292,750.00	162,823.34	489,223.41	652,046.75
本息覆盖倍数	2.23					

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，并以预期土地出让收入对应的政府性基金收入以及专项收入所对应的充足、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

濠江区迎亚青会礮石大桥南岸片区及南滨基础设施改造项目 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

本项目目的是打造汕头南岸城市“会客厅”，以崭新形象迎接亚青会。提升了南滨路沿线景观，提升了汕头环境品质，将有效带动周边经济和旅游业的发展，提升周边土地房产的价值。

本次预测以以汕头市濠江区渔港片区地块一至地块四出让收入对应的政府性基金收入以及项目的经营收入为基础，结合 2019 年 GDP 的增速及相关成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目收益预测表。

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）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

项目实施单位为汕头市濠江区礮石街道办事处。

统一社会信用代码：114405127076497277；

机构性质：机关；

负责人：李宏；

地址：广东省汕头市濠江区磊广大道珠浦路段东侧；

赋码机关：汕头市濠江区机构编码委员会办公室；

（二）项目概况

项目名称：濠江区迎亚青会礮石大桥南岸片区及南滨基础设施改造项目

项目范围：濠江区迎亚青会礮石大桥南岸片区及南滨基础设施改造项目位于汕头市礮石大桥南岸片区，本次清查范围东至市公路局渡口，南至 324 国道，西至东港码头，北至汕头港。区域现状土地（构筑物）设施主要有礮石大桥及大桥预留用地、军事基地、港口、码头、渡口、客运站、堆场、粮食仓库、仓储库房、工业厂房、办公楼房、商业用房等。项目土地面积约 1490.789 亩，涉及宗地 52 宗（内有构筑物 313 宗，约 14 万平方米）；其中濠江区负责实施的主要有四种类型用地 21 宗，土地面积约 430 亩（内有构筑物 114 宗，约 4.81 万平方米），涉及抵押用地 3 宗、被查封用地 2 宗、其他需进一步校核查询 16 宗。

本次清查范围为礮石大桥南至澳头高速口道路两侧，共排查出建（构）筑物 83 宗，其中涉及北侧的部分物业及土地由濠江区统一进行土地收储，其余涉及建议拆除 32 处，预计总拆除面积共计约 9.247 万平方米。

建设内容：本项目包含 18 个子项目，其中包括：（1）G15 沈海高速海湾大桥澳头出入口城市配套工程；（2）X053 县道北山湾路段（磊

广大道-南滨路)城市配套工程；(3) 汕头职业技术学院周边城市配套工程；(4) 濠江体育馆周边城市配套工程；(5) G15 沈海高速深汕东段达濠出入口城市配套工程；(6) S507 省道磊广大道段(G324 国道-X053 县道)城市配套工程；(7) 南滨路(G324 国道-沈海高速)城市配套工程；(8) G324 国道濠江段(红旗岭-蜈田岭)城市配套工程；(9) G15 沈海高速深汕东段河浦出入口城市配套工程；(10) 广达大道(磊广大道-中华人民共和国汕头广澳海事处)环境提升工程；(11) 疏港大道(安海路-广达大道)城市配套工程；(12) 河浦大道(G324 国道-疏港大道)环境提升工程；(13 濠江区三联片区雨污分流工程；(14) 濠江区濠城片区基础设施改造工程；(15) 濠江区沿江路(濠城段)四座电排站工程；(16) 濠江区路灯照明设施改造工程)；(17) 红光、红旗社区农屋风貌管控；(18) 濠江区礮石南滨海绿地公园。

投资计划资金筹措方式：本项目总投资为 190,000.00 万元，计划使用 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券(六期)融资 40,000.00 万元，期限三十年，预计以后期间融资计划 90,000.00 万元，其余建设资金通过上级专项支持、自筹部分投入。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用汕头市濠江区渔港片区地块一至地块四出让收入对应的政府性基金收入以及项目的经营收益偿还。

(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

(1) 经营收入

1) 智慧电杆收入

在项目建设范围内，项目可用于设置智慧电杆路段约 55.49 千米，预计各路段上设置智慧电杆 12000 个，根据市场调查，每个电杆预计年净收入 0.2 万元，预计年净收入约 2400 万元。

2) 广告牌收入

在项目建设范围内，升级改造路段 60.09 千米，用地面积 305940 平方米，预计设置大型广告牌 670 个，每个广告牌预计按每年 2 万元租金出租，预计年净收入约 1340 万元。

3) 环卫箱广告收入

在项目建设范围内，升级改造路段 60.09 千米，用地面积 305940 平方米，配置约 1400 个环卫箱广告位；项目建设生态公园及海绿地公园，共三个区域占地面积合计 1166000 万平方米，配置约 4000 个环卫箱广告位，合计配置环卫箱 5400 个，每个环卫箱广告位按每年 0.6 万元租金出租，预计年净收入约 3240 万元。

4) 停车场收入

项目建设生态公园及滨海绿地公园，共三个区域占地面积合计 1166000 平方米，预计设置收费停车位 5000 个，每个停车位收费 15 元/日，平均使用率 60%，预计年净收入约 1642.5 万元。

(2) 土地出让收入

1) 地块概况

根据《国有土地使用权证》【汕濠国（2015）第 6000027-60300030 号】，汕头市濠江区渔港片区四宗地块土地用途为住宅用地，设定总实用地面积为 254569.87 m²（折合 381.855 亩），其中地块一实用地面积为 102183.37 m²（折合 153.125 亩），地块二实用地面积为 97748.81 m²（折合 146.623 亩），地块三实用地面积为 41800.38

m²（折合 62.701 亩），地块四实用地面积为 12837.31 m²（折合 19.256 亩）。

地块一四至：东至规划路，西、南至空地，北至规划路；

地块二四至：东至规划路，西至空地，南至规划路，北至规划路；

地块三四至：东、西、南、北至规划路；

地块四四至：东至规划路，西、南、北至空地。

3) 项目区土地出让价格及出让金收入预测

根据《汕头市濠江区渔港片区地块一至地块四共四宗住宅用地使用权市场价值的评估》（弘评（2020）第 0131 号），估价人员通过“剩余法”及“基准地价修正法”测算所得的楼面地价，采用加权算术平均法确定最终楼面地价为 1750 元/m²，单位地价为 7875 元/m²，其中采用“剩余法”预测估价对象建成后的地价，已扣除建设成本及有关税费。汕头市濠江区渔港片区四宗住宅用地于估价期日（2020 年 3 月 14 日）的土地使用权市场价值为 200,473.77 万元。

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

(1) 经营收益

基于上述收益模式，经营智慧电杆、广告牌、环卫箱广告、停车场的成本，需从项目收入列支。经营成本按每项收入的 15%计算，则每

年经营成本约 1293.38 万元。该数据取自 2019 年度，将作为贷款期 2020 年-2049 年的利润预测的基数。

根据上述数据，结合价格增长率（分别以 2019 年汕头市 GDP 增速（6.1%）的 90%、80%和 70%为收益价

格增长）。现预测项目实现收益情况如下：

测算表一：预计收益增速为 2019 年汕头市 GDP 增幅(6.1%)的 90%，即 5.49%

单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
经营收入	0.00	5,559.20	10,122.02	10,677.72	11,263.92	11,882.31	12,534.65	13,222.80	13,948.74	14,714.52	15,522.35	16,374.53	17,273.49	18,221.80	19,222.22
经营成本	0.00	833.88	1,518.30	1,601.66	1,689.59	1,782.35	1,880.20	1,983.42	2,092.31	2,207.18	2,328.35	2,456.18	2,591.02	2,733.27	2,883.83
净收益	0.00	4,725.32	8,603.71	9,076.06	9,574.33	10,099.97	10,654.45	11,239.38	11,856.43	12,507.34	13,194.00	13,918.35	14,682.46	15,488.53	16,338.38
年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
经营收入	20,277.48	21,390.71	22,565.06	23,803.88	25,110.71	26,489.29	27,943.55	29,477.65	31,095.98	32,803.15	34,604.04	36,503.80	38,507.86	40,621.94	42,852.52
经营成本	3,041.62	3,208.61	3,384.76	3,570.58	3,766.61	3,973.39	4,191.53	4,421.65	4,664.40	4,920.47	5,190.61	5,475.57	5,776.18	6,093.29	6,427.27
净收益	17,235.85	18,182.10	19,180.30	20,233.30	21,344.11	22,515.90	23,752.02	25,056.01	26,431.58	27,882.68	29,413.43	31,028.23	32,731.68	34,528.65	36,424.24
合计	547,899.30														

测算表二：预计收益增速为 2019 年汕头市 GDP 增幅(6.1%)的 80%，即 4.88%

单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
经营收入	0.00	5,495.09	9,947.44	10,432.87	10,942.00	11,475.97	12,035.99	12,623.35	13,239.37	13,885.45	14,563.06	15,273.74	16,019.10	16,800.83	17,620.72

经营成本	0.00	824.26	1,492.12	1,564.93	1,641.30	1,721.39	1,805.40	1,893.50	1,985.91	2,082.82	2,184.46	2,291.06	2,402.86	2,520.12	2,643.
净收益	0.00	4,670.83	8,455.32	8,867.94	9,300.70	9,754.57	10,230.59	10,729.85	11,253.46	11,802.63	12,378.60	12,982.68	13,616.23	14,280.70	14,977.
年度	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
经营收入	18,480.60	19,382.45	20,328.32	21,320.34	22,360.77	23,451.98	24,596.43	25,796.74	27,055.62	28,375.93	29,760.68	31,213.00	32,736.20	34,333.72	36,009.
经营成本	2,772.09	2,907.37	3,049.25	3,198.05	3,354.12	3,517.80	3,689.46	3,869.51	4,058.34	4,256.39	4,464.10	4,681.95	4,910.43	5,150.06	5,401.
净收益	15,708.51	16,475.09	17,279.07	18,122.29	19,006.66	19,934.18	20,906.97	21,927.23	22,997.28	24,119.54	25,296.58	26,531.05	27,825.77	29,183.66	30,607.
合计	489,223.41														

测算表三：预计收益增速为2019年汕头市GDP增幅(6.1%)的70%，即4.27%

单位：人民币万元

年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
经营收入	0.00	5,431.36	9,774.88	10,192.26	10,627.47	11,081.27	11,554.44	12,047.81	12,562.25	13,098.66	13,657.97	14,241.17	14,849.27	15,483.33	16,144.
经营成本	0.00	814.70	1,466.23	1,528.84	1,594.12	1,662.19	1,733.17	1,807.17	1,884.34	1,964.80	2,048.70	2,136.18	2,227.39	2,322.50	2,421.
净收益	0.00	4,616.66	8,308.65	8,663.43	9,033.35	9,419.08	9,821.27	10,240.64	10,677.92	11,133.86	11,609.28	12,104.99	12,621.88	13,160.83	13,722.
年度	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
经营收入	16,833.84	17,552.64	18,302.14	19,083.64	19,898.52	20,748.18	21,634.13	22,557.91	23,521.13	24,525.48	25,572.72	26,664.67	27,803.26	28,990.46	30,228.
经营成本	2,525.08	2,632.90	2,745.32	2,862.55	2,984.78	3,112.23	3,245.12	3,383.69	3,528.17	3,678.82	3,835.91	3,999.70	4,170.49	4,348.57	4,534.
净收益	14,308.76	14,919.75	15,556.82	16,221.10	16,913.74	17,635.95	18,389.01	19,174.22	19,992.96	20,846.66	21,736.81	22,664.97	23,632.77	24,641.89	25,694.
合计	437,464.14														

(2) 土地出让收益预测

濠江区财政局预计在 2020 年下半年进行公开出让，届时可实现的收益预计为 200,473.77 万元。鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入划入财政资金，由财政统筹使用。由于濠江区财政局已计划将土地出让金统筹用于其他项目的投资支出 37,650.43 万元，汕头市濠江区渔港片区四宗住宅用地出让收益可用于资金平衡的土地收益为 162,823.34 万元。所以本项目用汕头市濠江区渔港片区四宗住宅用地出让的政府方收益与融资自求平衡评价。

评估结论汇总表

项目位置	宗地名称	计容用地面积 (m ²)	容积率	楼面地价 (元/m ²)	单位地价 (元/m ²)	总地价 (万元)
汕头市濠江区渔港片区	地块一	102183.37	1.0 ≤ 容积率 ≤ 4.5	1750	7578 元/m ² (折合 525.00 万元/亩)	80469.40
	地块二	97748.81	1.0 ≤ 容积率 ≤ 4.5	1750	7578 元/m ² (折合 525.00 万元/亩)	76977.19
	地块三	41800.38	1.0 ≤ 容积率 ≤ 4.5	1750	7578 元/m ² (折合 525.00 万元/亩)	32917.80
	地块四	12837.31	1.0 ≤ 容积率 ≤ 4.5	1750	7578 元/m ² (折合 525.00 万元/亩)	10109.38
合计		254569.87				200473.77

(四) 还本付息的测算

根据上述测算，2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期）融资 40,000.00 万元，期限 30 年，假设年融资利率 4.00%，本息合计金额为 88,000.00 万元，考虑预计以后期间融资计划 90,000.00 万元，假设 30 年期发行利率 4.25% 进行测算，利息为

114,750.00 万元，本息合计 204,750.00 万元，项目收益为 2020 年-2049 年经营收益及土地出让收益，能全额用来偿还本次融资本金和利息。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，本次评价预期经营收益以及土地出让收益能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。