

2020 年广东省市政和产业园区基础设施
专项债券（六期）
汕头市六合现代产业示范区基础设施建设
项目情况

实施单位盖章：汕头市澄海区交通运输局



主管部门盖章：汕头市澄海区交通运输局



财政局盖章：汕头市澄海区财政局



日期：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（六期）

汕头市六合现代产业示范区基础设施建设项目

募投项目情况

（一）项目基本情况

本项目是汕头市六合现代产业示范区基础设施配套项目，汕头市六合现代产业示范区作为广东省汕头市澄海区岭海工业园扩展区域，广东省汕头市澄海区岭海工业园已被纳入《中国开发区审核公告目录》，属于省级工业园区，汕头市六合现代产业示范区已列入《汕头市开发区总体发展规划（2019-2035 年）》。本项目主要目的是为汕头市六合现代产业示范区的土地资源开发提供坚实有力的基础，形成“以点带面、由面成区”的新城区和产业聚集区建设发展高潮，解决城区工业小作坊腾退问题，探索结合科技孵化器基地建设、产业转型升级，通过规模化、标准化开发建设标准厂房、通用厂房，完善园区配套基础设施，推进产业升级集聚发展，致力将园区打造成为中小微企业产能示范平台、智能制造转型升级示范区，成为汕头中小微企业创新创业基地。鉴于园区内工业用地采取可租可售及弹性出让租赁模式，通用厂房可分层、分幢转让，园区配套道路沿线及通用厂房的广告牌及广告位可出租，所以本项目用物业管理收入、物业出租收入、广告收入等模式收益与融资自求平衡评价。

1. 项目相关规划

根据汕头市澄海区发展规划，建设汕头市六合现代产业示范区，对贯彻落实国家及省市战略部署，支持汕头市传统制造转型升级，扶持中小微企业发展，充分释放民营经济创新活力，培育新经济增长点，促进汕头成为广东省省域副中心城市，有着重大意义。同时，园区建设产业方向明确，产业发展环境成熟，创新主体活跃，有着良好的经济和社会效益，对提升汕头的战略地位和区域产业结构优化有着重要的作用。

2. 项目建设情况

(1) 项目主体资格

项目法人：汕头市澄海区交通运输局

统一社会信用代码：11440515MB2C82223C

机构地址：广东省汕头市澄海区西华路中段

法定代表人：谢沛山

主要职责：1) 贯彻执行国家、省、市和区有关交通运输工作的方针政策和法律法规，起草有关政策措施并监督实施；组织拟订公路、水路行业发展规划，参与拟订物流业发展战略和规划；2) 负责建立综合交通运输体系协调配合机制；会同有关部门组织编制综合交通运输体系规划，指导、协调交通运输枢纽规划和管理；3) 负责协调中央、省垂直管理的海事、民航、铁路、航道、航标、救助、打捞等管理机构的涉地相关工作；组织协调重点物资运输、涉外运输、节假日旅客运输工作；4) 承担公路、水路建设市场监管责任。组织协调公路、水路、城际轨道交通、道路客货运输站场等交通基础设施的规划建设；组织实施公路、水路的建设及养护；监督管理公路、水路交通工程质量、安全生产及造价工作，指导交通运输基础设施管理和维护；5) 承担道路、水路运输市场监督管理责任。负责全区道路、水路运输（含城市公共交通）行业管理及各项审批（核）事项；负责交通综合行政执法工作；6) 负责政府拨款的交通建设资金的管理和监督，协调或参与交通建设资金的筹集，负责机关管理的交通资金的拨付和监管；7) 指导、监督交通运输行业技术标准和规范的实施，指导交通运输行业环境保护和节能减排工作，引导交通运输行业优化结构，协调发展；8) 组织、协调和参与管理交通运输行业利用外资工作，开展对外交流与合作工作，负责辖区内港口行政管理工作；9) 指导交通运输行业安全生产和应急管理工作；10) 负责执行国家国防交通工作的方针、政策和法律、法规，拟订全区有关国防交通工作的规划和计划并组织实施；指导、检查、监督本地区国防交通战备工作，协调处理有关问题；为军事行动和其他紧急任务组织交通保障；11) 完成区委、区政府和上级有关部门交办的其他事项。

(2) 项目名称：汕头市六合现代产业示范区基础设施建设项目

项目范围：本项目是汕头市六合现代产业示范区基础设施配套项目，汕头市六合现代产业示范区作为广东省汕头市澄海区岭海工业园扩展区域，广东省汕头市澄海区岭海工业园已被纳入《中国开发区审核公告目录》，属于省级工业园区，汕头市六合现代产业示范区已列入《汕头市开发区总体发展规划（2019-2035 年）》。本项目包括总建筑面积约 8.6 万平方米的六合现代产业园首期通用厂房和里程约 41.8 公里的金鸿公路、莲鸿路东延线、莲凤路东延线、金溪路、永合路、中阳大道等六条配套道路的建设。

建设内容：

1) 金鸿公路

路线全长 22.567km，采用一级公路双向 6 车道标准，路基宽度 48m，设计时速 80km/h，现状道路为双向四车道一级公路，项目类型属改扩建项目，建设内容包括路基路面桥涵扩宽，软基处理，设置雨、污、电、讯管沟，完善安防、绿化景观设施等。

2) 莲鸿路东延线

路线全长 2.575km，整体式路基宽度为 20m（鸿利工业区路段 18m），采用双向四车道二级公路标准，设计速度为 60km/h。建设内容包括道路工程、桥涵工程、交安、照明、市政管线（雨水、污水）等。

3) 莲凤路东延线

路线全长 2.238km，道路宽度为 21m，采用双向四车道二级公路标准兼城市道路功能，设计速度为 60km/h。建设内容包括道路工程、桥涵工程、交安、照明、市政管线（雨水、污水）等。

4) 金溪路

路线全长 2.214km，道路宽度 36m，采用双向四车道一级公路标准兼城市道路功能，设计速度为 60km/h。建设内容包括道路工程、桥涵工程、交安、照明、市政管线（雨水、污水）等。

5) 永合路

路线全长 1.846km，道路宽度 32m，采用双向四车道一级公路标准兼城市道路功能，设计速度 60km/h。建设内容包括道路工程、桥涵工程、交安、照明、市政管线（雨水、污水）等。

6) 中阳大道

路线全长 10.38km，道路宽度 90m，采用双向六车道快车道+双向四车道辅道，一级公路标准兼城市道路功能，设计速度为主道 80km/h、辅道 60km/h。建设内容包括道路工程、桥涵工程、交安、照明、市政管线（雨水、污水）等。

7) 六合现代产业示范区通用厂房首期

项目总用地面积 41.2 亩，使用地面积 37.5 亩，容积率为 3.45，总建筑面积约 8.6 万平方米。

（二）社会效益分析

1. 有效推动澄海区中小微企业发展壮大

产业园的建设与运营，将有利于统筹汕头北部组团资金、土地、人才等产业发展要素，集聚各类创业创新要素，集成创业创新资源，优化创业创新环境，降低创业创新成本，提高创业创新成功率，有效发挥创业带动就业的倍增效应，不断激发与释放中小微企业创造活力和发展潜力。产业园运营过程中，通过有机整合行业产业链，有效规范行业行为，为企业创造良好的研发、生产、推广、融资、政策等服务配套环境，解决中小微企业在用地、用工、运营及发展过程中的难点，为中小微企业发展壮大提供有力支持和保障，促进澄海区传统优势产业整体健康有序发展。

2. 促进地区制造业智能化转型升级

产业园的建设与运营，将遵循智能化、共享化、生态化、绿色化理念，整合分散的玩具、纺织等传统优势制造企业资源，实施创新驱动，不断推动传统制造业转型升级，谋划和布局智能制造、电子信息等科技型产业，不断优化区域产业结构，有效促进澄海区传统优势产业中的中小微企业形成有机集聚。同时，项目与周边区域大型及上市企业形成协同发展合力，有力促进澄海区传统优势产业链条的完善，推动地区制造业的智能化升级。

3. 带动区域经济发展，提供就业岗位需求

产业园将建设成为区域产业升级变革的引领示范，为传统产业发展道路的探索带来创新发展模式，成为澄海及周边区域传统优势产业发展的可参考案例，带动区域经济突破发展。园区良好的配套服务、统一管理机制以及厂区环境，将有力提升中小微企业在招聘方面的吸引力和议价能力，更好地吸引并留住外来优秀人才，同时还将为当地周边地区提供约 3000 个就业岗位。

4. 打造区域发展新名片

通过设立中小微企业创业园区，打造创新载体，促进中小微企业发展，形成优势产业集群，有效支撑澄海区及汕头北部组团经济高质量发展，助力汕头构建现代化产业体系，激发城市发展新动力，促进全市经济增长。以智能、生态、共享为特色，打造形成区域产业发展新名片。

5. 完善区域运输路网，加速产业园发展壮大

通过对园区配套道路的完善，对实现园区基础设施配套、建设发展、园区路网间的互联互通、构建区域道路运输网络形成起到重要作用，能加速有效推动澄海区中小微企业发展壮大，促进地区制造业智能化转型升级，带动区域经济社会发展进一步提升。

6. 提升城市交通形象，改善投资环境

良好的经贸发展环境对汕头市六合现代产业示范区基础设施建设提出了更高的要求。通过本项目的实施，能改善道路路面和行人状况，并将进一步提升项目区域乃至澄海区对外整体形象和水平，增强对外来企业的吸引力，改善区域投资环境，为招商引资工作创造优越的外部环境。

（三）项目投资估算及资金筹措方案

1. 投资估算编制依据

（1）中华人民共和国交通运输部《公路建设工程项目投资估算编制办法》（JTG3820-2018）。

（2）中华人民共和国交通运输部《公路建设工程项目概算预算编制办法》（JTG3830-2018）。

- (3) 中华人民共和国交通运输部《公路工程估算指标》(JTG/T 3821-2018)。
- (4) 中华人民共和国交通运输部《公路工程概算定额》(JTG/T 3831-2018)。
- (5) 中华人民共和国交通运输部《公路工程预算定额》(JTG/T 3832-2018)。
- (6) 中华人民共和国交通运输部《公路工程机械台班费用定额》(JTG/T 3833-2018)。
- (7) 中华人民共和国交通运输部公告 第 26 号《交通运输部关于调整〈公路工程建设项目投资估算编制办法〉(JTG3820-2018)和〈公路工程建设项目概算预算编制办法〉(JTG3830-2018)中“税金”有关规定的公告》。
- (8) 广东省交通运输厅 粤交基〔2019〕544 号《广东省交通运输厅关于〈公路工程建设项目投资估算编制办法〉〈公路工程建设项目概算预算编制办法〉及配套指标定额补充规定的通知》。
- (9) 广东省交通运输厅 粤交基函〔2019〕908 号《广东省交通运输厅关于印发〈广东省高速公路沿线绿化工程费用指标〉的通知》。
- (10) 财综〔2008〕78 号《关于公布取消和停止征收 100 项行政事业标准项目的通知》以及《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》(财税〔2014〕101 号)。
- (11) 国家发展计划委员会投资〔1999〕1340 号文《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》。
- (12) 国家计委、国家经贸委计价格〔2002〕98 号文《关于停止收取供(配)电工程贴费有关问题的通知》。
- (13) 国家计委、国家环境保护总局发〔2002〕125 号文《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》。
- (14) 《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48 号)。
- (15) 广东省国土资源厅《关于印发广东省征地补偿保护标准(2016 年修订调整)的通知》(粤国土资规字〔2016〕1 号)。

(16) 《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税适用税额的决定》
广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告（第 41 号）。

(17) 广东人民政府《进一步做好我省被征地农民养老保障意见通知》（粤府办〔2010〕41 号）。

(18) 广东省人民政府《广东省非农业建设补偿耕地管理办法》（广东省人民政府 2010 年第 146 号文）。

(19) 广东省财政厅 广东省林业厅《关于调整森林植被恢复费征收标准的通知》
（粤财农〔2017〕54 号）。

(20) 广东省国土资源厅《关于建立水田指标预购制度的通知》（粤国土资耕保发〔2017〕196 号）。

(21) 广东省国土资源厅《关于严格控制非农业建设占用高标准农田的通知》（粤国土资规字〔2016〕4 号）。

(22) 广东省人民政府办公厅《关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30 号）。

(23) 《关于公布汕头市中心城区 2016 年国有建设用地使用权基准地价的公告》
（汕国土资公〔2018〕70 号）。

(24) 《汕头市人民政府关于公布汕头经济特区征地补偿安置费用标准的通知》汕府办〔2018〕5 号。

2. 材料单价及费率的取定

(1) 人工工日单价

按广东省交通运输厅 粤交基〔2019〕544 号《广东省交通运输厅关于〈公路工程建设项目投资估算编制办法〉〈公路工程建设项目概算预算编制办法〉及配套指标定额补充规定的通知》的规定，本项目位于汕头市，人工工日单价为 120.66 元/工日。

(2) 材料单价

参照参考 2020 年 1 月《广东交通工程造价信息》（汕头市）材料信息价格，同时考虑汕头市现行市场价格综合确定，作为本项目的材料单价，全部材料单价均按到工地价计列。

（3）施工机械使用费

执行中华人民共和国交通运输部《公路工程机械台班费用定额》（JTG/T 3833-2018）及广东省交通运输厅 粤交基〔2019〕544 号的补充规定。

（4）其他工程费及间接费

按《公路工程建设项目投资估算编制办法》规定计广东省补充规定计取各项费率，其中：主副食运费补贴综合里程 3 公里，工地转移里程为 450 公里，雨季施工按 I 区 5 个月，计列夜间施工增加费、沿海地区施工增加费、施工辅助费、基本费用、职工探亲费、财务费用，行车干扰增加费按 5000 次以上计列；规费费率为：养老保险 14%，失业保险 0.8%，医疗保险（含生育保险）6.85%，工伤保险 0.5%，住房公积金 8.5%。高原地区施工增加费、冬季施工增加费、职工取暖费等按有关规定不予计列。

3. 工程建设其他费用

（1）征地拆迁取值依据及标准

按编制依据中 14~24 号文件计算，综合测算后取定补偿标准。本估算的征地（农用地）单价中已含土地补偿费、安置补助费、耕地占用税、青苗补偿费、征地管理费及留用地补偿。附着物如建筑物、设施等补偿费另计。临时用地参照同类型项目计列，

（2）建设项目管理费

依据《公路工程建设项目投资估算编制办法》文件，建设单位（业主）管理费、工程监理费、设计文件审查费均以定额建筑安装工程费总额为基数，分别按累进办法计列，竣（交）工验收试验检测费按编制办法规定道路工程一级公路 17000 元/km、一般桥梁 40 元/延米。

（3）研究试验费

不计。

（4）建设项目前期工作费

依据《公路工程建设项目投资估算编制办法》文件，以定额建筑安装工程费总额为基数，按累进办法计列。

（5）专项评价（估）费

参照《公路工程建设项目投资估算编制办法》文件，附录 H 项目建议书投资估算各项费用取定表计列

（6）联合试运转费

以定额建筑安装工程费为基数，按费率 0.04%计列。

（7）生产准备费

按《公路工程建设项目投资估算编制办法》规定，办公及生活用家具购置费按一级公路 14600 元/公里计算。

（8）工程保通管理费

不计。

（9）工程保险费

按《公路工程建设项目投资估算编制办法》，工程保险费按建筑安装工程费（不含设备费）的 0.4%计列。

（10）基本预备费

按《公路工程建设项目投资估算编制办法》规定，以建筑安装工程费、土地使用及拆迁补偿费、工程建设其他费之和为基数，按费率的 11%计列。

2. 项目投资情况及资金来源

投资计划资金筹措方式：本项目估算总投资为 80.5704 亿元人民币，本次计划融资专项债券资金 5000 万元，其余资金为区财政资金和争取上级投资补助。

3. 收益测算

(1) 收入预测

① 立柱 T 型广告

里程约 41.8 公里的金鸿公路、莲鸿路东延线、莲凤路东延线、金溪路、永合路、中阳大道等六条配套道路，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 16 个立柱 T 型广告牌，每个立柱 T 型广告牌位按每年 20 万元租金出租，则每年收入约 320 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 400 个环卫箱广告位，园区内配置约 50 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 450 万元。

③ 停车场收入

根据项目具体情况及市场调查，产业园预计设置收费停车位 100 个，每个停车位收费 20 元/日，全年按 360 日计算，平均使用率 80%，则每年收入约 57.6 万元。

④ 园区收益主要为物业管理收入和物业出租收入两部分，园区厂房及相关收益载体运营总面积为 8.6 万平方米。预计从 2020 年开始建设，建设期 4 年，收入从 2024 年开始测算。其中，物业管理费参考汕头市澄海区同类型园区及厂房载体物业管理收费标准，0.8 元/月/㎡计算；物业出租费用按澄海区厂房租金均价现状为依据，根据出租载体的不同（包括厂房、商铺、宿舍等），以及结合汕头澄海区经济发展增速、2021 年亚青会的经济带动效应等，按 25 元/月/㎡计算。每年收入合计 2,662.56 万元。

以上合计每年收入约 3,490.16 万元。

(2) 项目成本

该项成本主要是指经营广告牌、停车场和园区物业出租的成本，需从项目收入列支。经营成本按每项收入的 10% 计算，则每年经营成本约 349.02 万元。

(3) 收益预测

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%，GDP 增长呈逐年下降的趋势，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%。

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	0.00	3,980.61	4,223.42	257,545.17
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
	4,481.05	4,754.40	5,044.42	5,352.13	5,678.61	
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
	6,025.00	6,392.53	6,782.47	7,196.20	7,635.17	
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
	8,100.91	8,595.07	9,119.37	9,675.65	10,265.86	
	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
	10,892.08	11,556.50	12,261.45	13,009.39	13,802.97	
	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	
	14,644.95	15,538.29	16,486.13	17,491.78	18,558.78	

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	0.00	3,800.66	3,986.13	204,047.56
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
	4,180.65	4,384.67	4,598.64	4,823.05	5,058.42	
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
	5,305.27	5,564.16	5,835.70	6,120.48	6,419.16	
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
	6,732.41	7,060.95	7,405.53	7,766.92	8,145.94	
	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
	8,543.47	8,960.39	9,397.65	9,856.26	10,337.25	
	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	
	10,841.70	11,370.78	11,925.67	12,507.64	13,118.02	

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	0.00	3,626.88	3,759.62	162,454.66
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
	3,897.22	4,039.86	4,187.72	4,340.99	4,499.87	
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
	4,664.56	4,835.29	5,012.26	5,195.71	5,385.87	
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
	5,582.99	5,787.33	5,999.15	6,218.72	6,446.32	
	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	

	6,682.26	6,926.83	7,180.35	7,443.15	7,715.57	
	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	
	7,997.96	8,290.68	8,594.12	8,908.67	9,234.73	

（四）分年度投资计划

本项目估算总投资为 805704 万元，分年度投资计划如下表

金额单位：人民币万元

2020 年规划数	2021 年规划数	2022 年规划数	2023 年规划数
120000	250000	250000	185704

（五）还本付息的测算

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 30 年期固定利率 3.92%，本项目从客观、谨慎角度出发，假设 30 年期发行利率 4.00%。

本项目计划通过发行政府专项债券融资 5000 万元，2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期），期限三十年，假设融资年利率 4.00%。债券按每半年支付利息，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 1 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 2 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 3 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 4 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 5 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 6 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 7 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 8 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 9 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 10 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 11 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 12 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 13 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 14 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 15 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 16 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 17 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00

第 18 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 19 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 20 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 21 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 22 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 23 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 24 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 25 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 26 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 27 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 28 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 29 年	5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 30 年	5,000.00	5,000.00	0.00	4.00%	200.00	5,200.00
合计		5,000.00			6,000.00	11,000.00

(六) 项目预期收益与融资平衡情况

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 23.41; 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 18.55; 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 14.77。

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		200.00	200.00	-
2022 年		200.00	200.00	-
2023 年		200.00	200.00	-
2024 年		200.00	200.00	3,980.61
2025 年		200.00	200.00	4,223.42
2026 年		200.00	200.00	4,481.05
2027 年		200.00	200.00	4,754.40
2028 年		200.00	200.00	5,044.42
2029 年		200.00	200.00	5,352.13
2030 年		200.00	200.00	5,678.61
2031 年		200.00	200.00	6,025.00
2032 年		200.00	200.00	6,392.53
2033 年		200.00	200.00	6,782.47

2034 年		200.00	200.00	7,196.20
2035 年		200.00	200.00	7,635.17
2036 年		200.00	200.00	8,100.91
2037 年		200.00	200.00	8,595.07
2038 年		200.00	200.00	9,119.37
2039 年		200.00	200.00	9,675.65
2040 年		200.00	200.00	10,265.86
2041 年		200.00	200.00	10,892.08
2042 年		200.00	200.00	11,556.50
2043 年		200.00	200.00	12,261.45
2044 年		200.00	200.00	13,009.39
2045 年		200.00	200.00	13,802.97
2046 年		200.00	200.00	14,644.95
2047 年		200.00	200.00	15,538.29
2048 年		200.00	200.00	16,486.13
2049 年		200.00	200.00	17,491.78
2050 年	5,000.00	200.00	5,200.00	18,558.78
合计	5,000.00	6,000.00	11,000.00	257,545.17
本息覆盖倍数	23.41			

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		200.00	200.00	-
2022 年		200.00	200.00	-
2023 年		200.00	200.00	-
2024 年		200.00	200.00	3,800.66
2025 年		200.00	200.00	3,986.13
2026 年		200.00	200.00	4,180.65
2027 年		200.00	200.00	4,384.67
2028 年		200.00	200.00	4,598.64
2029 年		200.00	200.00	4,823.05
2030 年		200.00	200.00	5,058.42
2031 年		200.00	200.00	5,305.27
2032 年		200.00	200.00	5,564.16
2033 年		200.00	200.00	5,835.70
2034 年		200.00	200.00	6,120.48
2035 年		200.00	200.00	6,419.16
2036 年		200.00	200.00	6,732.41

2037 年		200.00	200.00	7,060.95
2038 年		200.00	200.00	7,405.53
2039 年		200.00	200.00	7,766.92
2040 年		200.00	200.00	8,145.94
2041 年		200.00	200.00	8,543.47
2042 年		200.00	200.00	8,960.39
2043 年		200.00	200.00	9,397.65
2044 年		200.00	200.00	9,856.26
2045 年		200.00	200.00	10,337.25
2046 年		200.00	200.00	10,841.70
2047 年		200.00	200.00	11,370.78
2048 年		200.00	200.00	11,925.67
2049 年		200.00	200.00	12,507.64
2050 年	5,000.00	200.00	5,200.00	13,118.02
合计	5,000.00	6,000.00	11,000.00	204,047.56
本息覆盖倍数	18.55			

表 3:按 2020 年 GDP 增速 6.1%的 60%比例计算收益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		200.00	200.00	-
2022 年		200.00	200.00	-
2023 年		200.00	200.00	-
2024 年		200.00	200.00	3,626.88
2025 年		200.00	200.00	3,759.62
2026 年		200.00	200.00	3,897.22
2027 年		200.00	200.00	4,039.86
2028 年		200.00	200.00	4,187.72
2029 年		200.00	200.00	4,340.99
2030 年		200.00	200.00	4,499.87
2031 年		200.00	200.00	4,664.56
2032 年		200.00	200.00	4,835.29
2033 年		200.00	200.00	5,012.26
2034 年		200.00	200.00	5,195.71
2035 年		200.00	200.00	5,385.87
2036 年		200.00	200.00	5,582.99
2037 年		200.00	200.00	5,787.33
2038 年		200.00	200.00	5,999.15
2039 年		200.00	200.00	6,218.72
2040 年		200.00	200.00	6,446.32
2041 年		200.00	200.00	6,682.26

2042 年		200.00	200.00	6,926.83
2043 年		200.00	200.00	7,180.35
2044 年		200.00	200.00	7,443.15
2045 年		200.00	200.00	7,715.57
2046 年		200.00	200.00	7,997.96
2047 年		200.00	200.00	8,290.68
2048 年		200.00	200.00	8,594.12
2049 年		200.00	200.00	8,908.67
2050 年	5,000.00	200.00	5,200.00	9,234.73
合计	5,000.00	6,000.00	11,000.00	162,454.66
本息覆盖倍数	14.77			

（七）总体评价

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，并以预期物业管理收入、物业出租收入、广告收入和停车场收入对应的政府性基金收入所对应的充足、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。

（八）项目风险控制

本项目主要风险因素及风险程度汇总表如下：

序号	风险因素	风险概率	影响程度	风险程度
1	合法性风险	较低	中等	较小
2	生态环境风险	较低	中等	一般
3	施工风险	很低	中等	较小
4	社会治安风险	较低	一般	一般
5	社会舆论风险	较低	中等	较小

（九）主管部门责任

本项目主管部门为汕头市澄海区交通运输局，主管部门负有对项目前期调研和论证的责任，应对项目的可行性和科学性做充分论证，对于项目总概算应建立控制制度，主管部门同时负有事中监督项目实施的责任，对于融资资金应按计划及时投放到工程建设，避免资金沉淀，严格审批资金投放用途，全面掌握工程的进展情况，及时将情况向上级领导部门汇报。

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建项目早见成效，确保项目融资本息的偿还能够充分保障。