

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  
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

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 项目收益与融资自求平衡 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 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，均为 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期），期限 30 年，融资利率 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

2. 期后期间暂无市场化融资,无相关融资成本。

## （二）项目产生的净现金流入

### 1. 基本假设条件及依据

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。

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、广告位及停车场可出租,所以本项目根据项目建议书对收入及成本的预测,财务评价计算期为 30 年,其中建设期 4 年,运营期为 26 年,本项目用计算期 30 年的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. 出让产生的净现金流入

本项目建设期约 4 年，预计 2020 年开工。经营收益主要为场地出租、出租广告牌、停车场和园区物业管理等，园区厂房及相关收益载体运营总面积约为 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（测算详见附件），经营成本按每项收入的 10% 计算。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 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	3,626.88
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			

#### （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：

## 汕头市六合现代产业示范区基础设施配套项目 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。

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，所以本项目根据项目建议书对收入及成本的预测，财务评价计算期为30年，其中建设期4年，运营期为26年。本项目用计算期30年的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）物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）建设单位基本情况

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等；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；4) 承担公路、水路建设市场监管责任等；5) 承担道路、水路运输市场监督管理责任等；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；等等。

## (二)项目概况

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。

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，其余建设资金由区财政资金和争取上级投资补助。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用场地出租、出租广告牌、停车场和园区物业管理等经营收益偿还。

### (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)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等的成本，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%，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

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
	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) 还本付息的测算

经上述测算，本次融资项目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 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。

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。