

2020 年广东省民生服务专项债券（四期）
汕头小公园开埠区修复改造（二期）工程项目
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 年广东省民生服务专项债券（四期）

汕头小公园开埠区修复改造（二期）工程项目

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广东省 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）融资 15,000.00 万元，期限 10 年，假设年融资利率 3.25%。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 10 年期国债收益率上浮 15%，即假设 10 年期发行利率 3.25%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	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第二年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第三年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第四年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第五年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第六年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第七年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第八年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第九年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第十年	15,000.00	15,000.00		3.25%	487.50	15,487.50
合计		15,000.00			4,875.00	19,875.00

2. 已有融资情况

本项目已取得 2019 年广东省政府专项债券（四十六期）10296 万元，期限 20 年，实际融资利率 3.84%，以 63.7 亩新津片区 E 组团 E01-03 地块及 92.1 亩新津片区 E 组团 E01-15 地块预期土地出让收益作为保障，自融资开始日起第二十年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕，用于资金平衡土地相关收益为 35,678.52 万元。

3. 暂无市场化融资及其相关成本。

二、项目产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

汕头小公园开埠区修复改造（二期）工程项目是首期工程的延续，是对小公园开埠区的进一步修复改造，它的实施有利于提高小公园开埠区现存建筑物质量，满足区内建筑保护要求；有利于完善区内基础配套设施，加强城市机体功能的需要；有利于提高道路通行能力，满足区内交通需求等。

本次预测以汕头市小公园开埠区直管公房的租金收入及公共设施的收入为基础，结合租金面积增长、价格增长率及相关成本等，以运营收益与融资进行自求平衡评价。

2. 运营收入产生的净现金流入

（1）小公园开埠区修复改造工程对骑楼进行修缮加固后，各类房产将恢复相应的商业和居住功能，针对政府的直管公房，金平区政府成立了汕头市开埠区企业运营管理有限公司负责对直管公房以及公共设施进行运营招租。目前已移交至金平区管理的公产房面积约为 88000 平方米，在 2020 年将移交至金平区管理的代管房面积 16950.31

平方米。2019 年已出租房屋总面积 5727.55 平方米，每平方米平均年租金约 256.77 元，租金收入合计 147.07 万元。鉴于公产房及政府代管房的需求性较大，计划将已移交未出租的公产房及政府代管房面积合计 99222.76 平方米在 2020 年-2022 年等量分批完成出租。由于租金标准根据政策而变动，预测三年一次调价，增长比率预计 10%。

(2) 南粤停车楼招租运营 1 宗，2019 年租金收入 3.34 万元。预计在 2021 年收回由项目单位自行运营，现有设置收费停车位 120 个，每次停车收费 10 元。由于小公园属于旅游景点，预测每个停车位每日可收费 5 次。停车位收费价格预测三年一次调价，每次上调 5 元。

(3) 饮品自助贩卖机点位出租（16 处）1 宗，2019 年租金收入 15.12 万元。每次签订租赁合同为 3 年期限，预计三年一次调价，增长比率预计 15%。由于饮品自助贩卖机点位属于招租运营，本次预测不考虑成本。

基于上述运营收益模式，根据上述数据，运营成本按运营收入的 10% 计算，结合出租面积增长及价格增长率预测项目实现收益，将作为贷款期 2020 年-2029 年的利润预测的基数。

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运营收益，根据运营收益，偿还融资本金和利息，结合项目已发行 2019 年广东省政府专项债券（四十六期）情况，本息覆盖倍数为 1.67。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地出让收益	项目收益	综合收益
	本金	利息	本息合计			
第一年		487.50	487.50		915.23	915.23
第二年		487.50	487.50		1,875.60	1,875.60
第三年		487.50	487.50		2,639.92	2,639.92
第四年		487.50	487.50		2,882.45	2,882.45
第五年		487.50	487.50		2,983.63	2,983.63
第六年		487.50	487.50		2,983.63	2,983.63
第七年		487.50	487.50		3,250.41	3,250.41
第八年		487.50	487.50		3,351.98	3,351.98
第九年		487.50	487.50		3,351.98	3,351.98
第十年	15,000.00	487.50	15,487.50		3,645.44	3,645.44
2019年广东省政府专项债券（四十六期）	10,296.00	7,907.33	18,203.33	35,678.52		35,678.52
合计	25,296.00	12,782.33	38,078.33	35,678.52	27,880.27	63,558.79
本息覆盖倍数	1.67					

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

汕头小公园开埠区修复改造（二期）工程项目

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

汕头小公园开埠区修复改造（二期）工程项目是首期工程的延续，是对小公园开埠区的进一步修复改造，它的实施有利于提高小公园开埠区现存建筑物质量，满足区内建筑保护要求；有利于完善区内基础配套设施，加强城市机体功能的需要；有利于提高道路通行能力，满足区内交通需求等。

本次预测以汕头市小公园开埠区直管公房的租金收入及公共设施的收入为基础，结合租金面积增长、价格增长率及相关成本等，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）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金平区城市更新局。

汕头市发展和改革局关于本项目可行性研究报告的批复，明确金平区旧城办作为建设主体。根据中共汕头市金平区委 汕头市金平区

人民政府关于印发《汕头市金平区机构改革方案》的通知（汕金委〔2019〕3号）中“（3）组建区城市更新局。在区旧城区改造指挥部办公室（区房屋征收办公室）的行政职能的基础上，组建区城市更新局。不再保留区旧城区改造指挥部办公室。”

汕头市金平区城市更新局主要职能：负责本区城市更新资金的统筹管理和监督使用。拟订年度城市更新专项资金安排计划，拟订涉及城市更新项目类城市维护建设资金使用计划；负责城市更新专项资金分配划拨；负责城市更新项目利用国家政策性资金的审核工作。统筹城市更新项目目标图建库和测绘工作，负责城市更新项目涉及的各类历史用地完善手续报批工作，负责城市更新项目完善历史用地手续的批后改造管理。统筹全区城市更新改造和棚户区改造项目；组织划定城市更新范围，核定年度改造项目；负责政府主导城市更新重点项目的实施工作。组织城市更新项目可行性和论证，组织编制和实施城市更新片区策划方案和棚户区改造计划，组织审核城市更新项目改造方案等工作。

（二）项目概况

项目名称：汕头小公园开埠区修复改造二期工程-省重点项目

项目范围：汕头小公园开埠区修复改造二期工程，项目位于汕头市金平区小公园开埠区内。西至西堤路、北至西港高架路一中山西路、东至福平路一张园内街一外马路一南海路、南至南海横路一外马路一海滨路一商平路一至平路一海墘内街一棉安街一镇邦路，其中修复改造风貌建筑面积约 90529.2 m²（主要包括正面结构保护、立面装饰装修、门窗修复改造、景观照明工程和其他配套工程等，其中：含重建海平路一栋已倒塌建筑，建筑为 3 层，建筑面积约 1587 m²；其它配

套工程包括增加 4 个警务联系室、增加 1 处游客服务中心、增加智慧旅游)；文物级建筑修缮 4470 m² (包括胡文虎大楼和胡文豹大楼两栋建筑)。

建设内容：主要包括道路改造工程、风貌建筑修复改造工程和文物级建筑修缮工程。

投资计划资金筹措方式：本项目总投资为 61,397.00 万元，计划使用 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）融资 15,000.00 万元，期限十年，已取得 2019 年广东省政府专项债券（四十六期）10,296.00 万元，期限二十年，其余建设资金由财政统筹安排。

资金平衡：本项目本次发行债券融资的本金和利息用汕头小公园开埠区直管公房及公共设施的运营收益偿还。

本项目已取得 2019 年发行 2019 年广东省政府专项债券（四十六期）10,296.00 万元，期限二十年，实际融资利率 3.84%，以 63.7 亩新津片区 E 组团 E01-03 地块及 92.1 亩新津片区 E 组团 E01-15 地块预期土地出让收益作为保障，自融资开始日起第二十年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕，用于资金平衡土地相关收益为 35,678.52 万元。

(三)项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目运营收益及现金流入预测

(1) 小公园开埠区修复改造工程对骑楼进行修缮加固后，各类房产将恢复相应的商业和居住功能，针对政府的直管公房，金平区政府成立了汕头市开埠区企业运营管理有限公司负责对直管公房以及公共设施进行运营招租。目前已移交至金平区管理的公产房面积约为 88000 平方米，在 2020 年将移交至金平区管理的代管房面积 16950.31 平方米。2019 年已出租房屋总面积 5727.55 平方米，每平方米平均年租金

约 256.77 元，租金收入合计 147.07 万元。鉴于公产房及政府代管房的需求性较大，计划将已移交未出租的公产房及政府代管房面积合计 99222.76 平方米在 2020 年-2022 年等量分批完成出租。由于租金标准根据政策而变动，预测三年一次调价，增长比率预计 10%。

(2) 南粤停车楼招租运营 1 宗，2019 年租金收入 3.34 万元。预计在 2021 年收回由项目单位自行运营，现有设置收费停车位 120 个，每次停车收费 10 元。由于小公园属于旅游景点，预测每个停车位每日可收费 5 次。停车位收费价格预测三年一次调价，每次上调 5 元。

(3) 饮品自助贩卖机点位出租（16 处）1 宗，2019 年租金收入 15.12 万元。每次签订租赁合同为 3 年期限，预计三年一次调价，增长比率预计 15%。由于饮品自助贩卖机点位属于招租运营，本次预测不考虑成本。

2、运营收益预测

基于上述运营收益模式，根据上述数据，运营成本按运营收入的 10% 计算，结合出租面积增长及价格增长率。现预测项目实现收益情况如下：

单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
运营收入	1,014.86	2,082.05	2,931.30	3,200.78	3,312.91
运营成本	99.63	206.46	291.38	318.33	329.28
净收益	915.23	1,875.60	2,639.92	2,882.45	2,983.63
年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
运营收入	3,312.91	3,609.33	3,721.85	3,721.85	4,047.92
运营成本	329.28	358.92	369.87	369.87	402.48
净收益	2,983.63	3,250.41	3,351.98	3,351.98	3,645.44
净收益合计	27,880.27				

(四) 还本付息的测算

本次融资项目收益为 2020 年-2029 年运营收益，能全额用来偿还本次融资本金和利息，本息合计金额为 19,875.00 万元。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，本次评价预期运营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。