

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）
关于
汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目
财务评估咨询报告

深圳市方智会计师事务所(普通合伙)

FANG ZHI (SHEN ZHEN) CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

地址：深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元 1506

邮政编码：518034 电话：0755-28195660

深方智专评价字[2025]第 018 号

汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目

财务评估咨询报告

汕尾市财政局：

我们接受汕尾市财政局委托，对汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项咨询报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

此报告的分析依据是基于各方提供给我们所有资料，我们假定其可信而未进行验证，因此我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。此报告是基于与业务约定书有关的所有服务，仅供贵方参考及内部使用。此报告所有内容不构成我们的投资建议。任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的咨询意见、报告、或其他服务，我们不会对任何第三方承担任何义务和责任。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为本期债券的项目收益预测在其所依据的各项假设前提下，本次评估的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项收入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。正文如下：

一、项目背景

1. 广东省“十四五”发展规划和 2035 年远景目标

建设现代化综合交通运输体系：贯彻落实交通强国战略，构建内联外通的综合交通网络，建设世界级综合交通枢纽，提升综合运输服务水平，加快形成“12312”交通圈，建设安全、便捷、高效、绿色、经济的现代化综合交通运输体系。加快建设广州经汕尾至汕头等高铁建设。

深入推进新型城镇化优化区域协调发展格局：推动汕尾等积极创建革命老区高质量发展示范区；构建现代化都市圈体系：推进汕尾等城市主动承接核心城市功能疏解、产业资源外溢、社会服务延伸，加快吸引现代要素流动集聚，打造具有全球影响力的国际化、现代化、创新型都市圈。

2. 汕尾市“十四五”期间综合交通运输体系建设

“十四五”时期，汕尾市将全面接轨深圳，深入实施现代化综合交通运输体系建设等“十大工程”，基本建成沿海经济带的靓丽明珠，承接深圳城市功能疏解，推动深汕两地同城化、一体化发展。其中，交通基础设施建设重点项目如下：

（1）轨道交通：

广汕铁路：广州至汕尾铁路（汕尾段），在建（2019 年—2022 年）；汕汕铁路：汕头至汕尾铁路（汕尾段），在建（2019 年—2023 年）；汕尾至梅州铁路：龙川至汕尾铁路（汕尾段），新建（2023 年—2026 年）；龙汕铁路：龙川至汕尾铁路（汕尾段），新建（2023 年—2026 年）；湖东作业区港口疏港铁路：陆丰市港区湖东作业区港口疏港铁路，新建（2024 年—2026 年）；汕尾至梅州铁路（汕尾段），新建（2024 年—2028 年）；深汕城际轨道。

（2）公路：

高速公路：兴汕高速海丰至红海湾开发区段二期、深汕西高速公路改扩建汕尾段、沈海高速公路尖山出入口建设、潮惠高速公路海城出入口及服务區建设、揭惠高速南延线、陆惠高速陆河段、甬莞与沈海高速海丰联络线。国省

道：珠东快速干线、广东滨海旅游公路汕尾段、国道 G236 线汕尾城区段改建工程、国道 G236 海丰县高潭岭至公平段、国道 G228 线甲子至南塘段改建工程、国道 G228 河西至星都段改建工程、国道 G324 线海丰可塘至县城段及县城到梅陇段、国道 G324 内湖至城东段改建工程、国道 G235 线东坑至伯公岗段和新田圩至海丰段改建工程；省道 S510 河西至西南段改建工程、省道 S240 陆河河口至陆丰交界处（含市政配套）改建工程、省道 S238 八万至博美段路面改造工程、省道 S337 陆河县南万至河田段、省道 S241 海丰县可塘至品清路段。四好农村路：县道 133 线博美至碣石段改建工程、陆河麦湖至普宁园明公路等县乡公路升级及全市四好农村路提质升级改造。

（3）机场：汕尾机场、城市候机楼。

（4）港航：中广核陆丰海洋工程基地水工工程码头建设、汕尾新港区 10-15 万吨级码头、陆丰甲湖湾电厂新增 10 万吨级煤码头、陆丰港区湖东作业区规划建设、谋划研究甲东作业区。

（5）客货运枢纽：中央商务区交通枢纽场及配套设施项目。

3. 《广东汕尾新区发展总体规划(2013-2030 年)》

根据《广东汕尾新区发展总体规划(2013-2030 年)》，汕尾新区定位为：

（1）汕尾市实现振兴发展的新引擎；（2）珠三角与粤东协同发展的首要门户；（3）广东海洋经济发展的新增长点；（4）宜居宜业宜游的现代化滨海新区。

新区规划按照“三步走”的发展步骤，其中，中央商务区作为起步区，目前已基本成熟，沿海岸链条状组团式的滨海城市框架初步显现。

综上，本项目作为汕尾市“十四五”重点交通基础设施建设项目，其高效建设完成具有重大意义：项目的建设对改善投资环境、提升城市形象、促进经济持续发展将起到重要作用。项目的建设是将铁路客运与公路、城市道路等有机融合，实现运输过程的“无缝衔接”和“零距离换乘”，以促进综合、协调、高效的运输体系的形成，是完善综合运输体系的需要。经广东省发改委批复的《广东汕尾新区发展总体规划(2013-2030 年)》提出了“一城、两园、三区”新区空间格局，项目的建设，既是“一城”一环品清湖中心城中央商务组团的重要组成部分，也是两个产业园、三个旅游度假区实现跨越式发展的先头

兵。通过高快速通道促进生产要素集聚，形成产业发展轴。构建集聚高端服务功能的城市中轴线，沟通产业、滨海旅游发展轴与“黄金海岸带”，打造沿海经济带的明珠。因此，建设汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目是必要的。

二、评估要素

《中华人民共和国预算法》第三十五条提出：经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。

根据 2017 年财政部公布的《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）文件相关要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。此外，财政部 2018 年印发的《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开。其中，财务评估报告重点是项目预期收入和融资平衡情况。

中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号），提出收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入，且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。与此同时积极鼓动金融机构提供配套融资支持。对于实行企业化经营管理的项目，鼓励和引导银行机构以项目贷款等方式支持符合标准的专项债券项目。鼓励保险机构为符合标准的中长期专项债券项目提供融资支持。允许项目单位发行公司信用类债券，支持符合标准的专项债券项目。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考

虑资金筹措的充足性和稳定性。项目单位采用专项债券以及配套融资的方式筹集资金，需要在满足政策规定的前提下，充分考虑项目净收益对专项债券及配套融资还本付息的偿付能力。

《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）要求各财政厅（局）：合理把握专项债券发行节奏、科学合理确定专项债券期限、优化新增专项债券资金投向、依法合规调整新增专项债券用途、严格新增专项债券使用负面清单、加快新增专项债券资金使用进度、依法加大专项债券信息公开力度、健全通报约谈机制和监督机制。

我们根据国家和地方相关政策文件，以真实、客观、完整、有效为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析如下：

（一）、应付本息情况

1. 汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目，已通过银行贷款融资 1,997.00 万元，贷款利率暂按 LPR5Y（3.60%）估算。

本年度及以后年度计划安排专项债券资金 20,000.00 万元，假设专项债券融资利率 4.05%，每半年支付利息，期限为二十年，第二十年末偿还本金。应还本付息情况如下：

项目还本付息计算表

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 |
|-------|-----------|----------|-----------|-------|----------|----------|
| 市场化融资 | 1,997.00 | 1,997.00 | | 3.60% | 1,437.84 | 3,434.84 |
| 第一年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第二年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第三年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第四年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第五年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第六年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第七年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第八年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第九年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第十年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第十一年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第十二年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |

| | | | | | | |
|------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|
| 第十三年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第十四年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第十五年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第十六年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第十七年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第十八年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第十九年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.05% | 810.00 | 810.00 |
| 第二十年 | 20,000.00 | 20,000.00 | | 4.05% | 810.00 | 20,810.00 |
| 合计 | | 21,997.00 | | | 17,637.84 | 39,634.84 |

2. 本年融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

（二）、净现金流入

1. 项目自身营运收益

1-1. 基本假设条件及依据

（1）国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）项目营运收费价格在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

1-2. 项目自身产生的净现金流入

（1）收入预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要收入包括客运站租赁收入、高铁扩展候车中心收入、游客集散中心（导游服务中心）收入和候机厅租赁收入、地下车库收入、广告收入和业务用房等收入。在债券存续期内，本项目合计收入 114,044.57 万元。（详见附件的收入预测和测算表）

（2）成本预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要支出包括工资及福利、销售费用、管理费用、修理费用以及外购燃料、动力。在债券存续期内，本项目合计成本 13,929.74 万元。（详见附件的成本预测和测算表）

（3）项目自身资金平衡相关收益和现金流情况

根据测算，汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目在债券存续期内的项目营运收益为 100,114.82 万元，在债券存续期末的累计净现金流量为 60,479.98 万元，累计净现金流量大于 0。（详见附件的项目自身资金平衡相关收益情况以及现金流测算表）

（三）、预期项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至第二十年内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

按项目自身收益的 100%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 | 项目融资本息偿付金额 | | | 债券存续期间各年度运营收益 | 备注 |
|-------|------------|----------|----------|---------------|----|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | | |
| 市场化融资 | 1,997.00 | 1,437.84 | 3,434.84 | | |
| 第一年 | | 810.00 | 810.00 | 0.00 | |
| 第二年 | | 810.00 | 810.00 | 1,166.95 | |
| 第三年 | | 810.00 | 810.00 | 3,710.86 | |
| 第四年 | | 810.00 | 810.00 | 4,386.06 | |
| 第五年 | | 810.00 | 810.00 | 4,641.01 | |
| 第六年 | | 810.00 | 810.00 | 4,873.06 | |
| 第七年 | | 810.00 | 810.00 | 4,873.06 | |
| 第八年 | | 810.00 | 810.00 | 5,116.72 | |
| 第九年 | | 810.00 | 810.00 | 5,116.72 | |
| 第十年 | | 810.00 | 810.00 | 5,372.55 | |
| 第十一年 | | 810.00 | 810.00 | 5,372.55 | |
| 第十二年 | | 810.00 | 810.00 | 5,641.18 | |
| 第十三年 | | 810.00 | 810.00 | 5,641.18 | |
| 第十四年 | | 810.00 | 810.00 | 5,923.24 | |
| 第十五年 | | 810.00 | 810.00 | 5,923.24 | |
| 第十六年 | | 810.00 | 810.00 | 6,219.40 | |
| 第十七年 | | 810.00 | 810.00 | 6,219.40 | |

| | | | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|--|
| 第十八年 | | 810.00 | 810.00 | 6,530.37 | |
| 第十九年 | | 810.00 | 810.00 | 6,530.37 | |
| 第二十年 | 20,000.00 | 810.00 | 20,810.00 | 6,856.89 | |
| 合计 | 21,997.00 | 17,637.84 | 39,634.84 | 100,114.82 | |
| 本息覆盖倍数 | 2.53 | | | | |

（四）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。

按项目自身收益的 90% 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 | 项目融资本息偿付金额 | | | 债券存续期间各年度运营收益 | 备注 |
|--------|------------|-----------|-----------|---------------|----|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | | |
| 市场化融资 | 1,997.00 | 1,437.84 | 3,434.84 | | |
| 第一年 | | 810.00 | 810.00 | 0.00 | |
| 第二年 | | 810.00 | 810.00 | 1,050.26 | |
| 第三年 | | 810.00 | 810.00 | 3,339.77 | |
| 第四年 | | 810.00 | 810.00 | 3,947.46 | |
| 第五年 | | 810.00 | 810.00 | 4,176.91 | |
| 第六年 | | 810.00 | 810.00 | 4,385.76 | |
| 第七年 | | 810.00 | 810.00 | 4,385.76 | |
| 第八年 | | 810.00 | 810.00 | 4,605.04 | |
| 第九年 | | 810.00 | 810.00 | 4,605.04 | |
| 第十年 | | 810.00 | 810.00 | 4,835.30 | |
| 第十一年 | | 810.00 | 810.00 | 4,835.30 | |
| 第十二年 | | 810.00 | 810.00 | 5,077.06 | |
| 第十三年 | | 810.00 | 810.00 | 5,077.06 | |
| 第十四年 | | 810.00 | 810.00 | 5,330.91 | |
| 第十五年 | | 810.00 | 810.00 | 5,330.91 | |
| 第十六年 | | 810.00 | 810.00 | 5,597.46 | |
| 第十七年 | | 810.00 | 810.00 | 5,597.46 | |
| 第十八年 | | 810.00 | 810.00 | 5,877.33 | |
| 第十九年 | | 810.00 | 810.00 | 5,877.33 | |
| 第二十年 | 20,000.00 | 810.00 | 20,810.00 | 6,171.20 | |
| 合计 | 21,997.00 | 17,637.84 | 39,634.84 | 90,103.34 | |
| 本息覆盖倍数 | 2.27 | | | | |

按项目自身收益的 80%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 | 项目融资本息偿付金额 | | | 债券存续期间各年度运营收益 | 备注 |
|--------|------------|-----------|-----------|---------------|----|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | | |
| 市场化融资 | 1,997.00 | 1,437.84 | 3,434.84 | | |
| 第一年 | | 810.00 | 810.00 | 0.00 | |
| 第二年 | | 810.00 | 810.00 | 933.56 | |
| 第三年 | | 810.00 | 810.00 | 2,968.69 | |
| 第四年 | | 810.00 | 810.00 | 3,508.85 | |
| 第五年 | | 810.00 | 810.00 | 3,712.81 | |
| 第六年 | | 810.00 | 810.00 | 3,898.45 | |
| 第七年 | | 810.00 | 810.00 | 3,898.45 | |
| 第八年 | | 810.00 | 810.00 | 4,093.37 | |
| 第九年 | | 810.00 | 810.00 | 4,093.37 | |
| 第十年 | | 810.00 | 810.00 | 4,298.04 | |
| 第十一年 | | 810.00 | 810.00 | 4,298.04 | |
| 第十二年 | | 810.00 | 810.00 | 4,512.94 | |
| 第十三年 | | 810.00 | 810.00 | 4,512.94 | |
| 第十四年 | | 810.00 | 810.00 | 4,738.59 | |
| 第十五年 | | 810.00 | 810.00 | 4,738.59 | |
| 第十六年 | | 810.00 | 810.00 | 4,975.52 | |
| 第十七年 | | 810.00 | 810.00 | 4,975.52 | |
| 第十八年 | | 810.00 | 810.00 | 5,224.30 | |
| 第十九年 | | 810.00 | 810.00 | 5,224.30 | |
| 第二十年 | 20,000.00 | 810.00 | 20,810.00 | 5,485.51 | |
| 合计 | 21,997.00 | 17,637.84 | 39,634.84 | 80,091.86 | |
| 本息覆盖倍数 | 2.02 | | | | |

经测算：按项目自身收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 2.27；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 2.02。因此，项目具有较强的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入评价说明
(以下无正文)

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 1 月 9 日

附件

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

为满足汕尾市市政建设需求，推进汕尾市经济发展，完善汕尾市基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目自身收益与融资进行自求平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）项目营运收费价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目情况说明

1. 项目组织实施机构

根据汕尾市振兴投资有限公司持有的《营业执照》显示，汕尾市振兴投资有限公司的基本信息如下：

| | |
|----------|--------------------|
| 名称 | 汕尾市振兴投资有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91441500303803839G |
| 住所 | 汕尾市城区海滨大道中宏达大厦 4 楼 |
| 法定代表人 | 叶涌华 |
| 经费来源 | 资本金 |
| 机构性质 | 国有企业 |
| 登记机关 | 汕尾市市场监督管理局 |

2. 项目情况

| | |
|--------------------|--|
| 项目名称 | 汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目 |
| 项目建设内容 | 建设项目总投资估算为 38705.55 万元, 总建筑面积 60197.78 平方米, 其中: 地上建筑面积: 43594.33 平方米, 地下建筑面积: 16603.45 平方米。地下停车位 384 个。主要建设内容: 地下停车场、客运站、客运站、高铁候车扩展区、候机大厅及配套服务设施、配套办公用房。 |
| 项目本年度及以后年度专项债券融资金额 | 20,000.00 万元 |
| 项目建设工期 | 2023 年 6 月至 2026 年 6 月 |
| 项目正式运营日期 | 2026 年 9 月 |
| 项目获批情况 | <p>2017 年 9 月 18 日, 取得建设用地规划许可证, 汕规[2017]052 号(出让)。</p> <p>根据市政府办公室关于印发《汕尾市综合交通大会战工作方案》的通知(汕府办函[2022]97 号)的文件要求, 于 2022 年 7 月 22 日在汕尾市城区发展和改革局登记备案证立项(项目代码: 2207-441502-04-01-248078)。</p> <p>2022 年 9 月 14 日, 取得汕尾市人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于同意启动汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目建设的批复》(汕国资(2022)67 号)。</p> <p>2022 年 9 月 14 日, 取得汕尾市投资控股有限公司文件《关于同意振兴公司启动汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目的批复》(汕尾控股(2022)194 号)。</p> <p>2024 年 4 月 25 日, 取得汕尾市住房和城乡建设局文件《关于汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目初步设计审查的批复》(汕建审(2024)21 号)。</p> <p>2024 年 5 月 16 日, 取得建筑工程施工许可证(编号 441501202211300101)。</p> |

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 38,705.55 万元, 2024 年度及以后年度申请专项债券共 20,000.00 万元, 其余建设资金由财政局统筹安排或项目单位自筹。

投资估算表

| 序号 | 项目 | 金额(万元) |
|----|----------|-----------|
| 1 | 建安工程费用 | 30,413.03 |
| 2 | 工程建设其他费用 | 4,625.58 |
| 3 | 基本预备费 | 1,751.93 |
| 4 | 土地使用费 | 715.01 |

| | | |
|-----|--------|-----------|
| 5 | 建设期利息 | 800.00 |
| 6 | 债券发行费用 | 20.00 |
| 7 | 铺底流动资金 | 380.00 |
| 总投资 | | 38,705.55 |

（二）项目营运收入及成本估算

1. 收入预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要收入包括客运站租赁收入、高铁扩展候车中心收入、游客集散中心（导游服务中心）收入和候机厅租赁收入、地下车库收入、广告收入和业务用房等收入。

汕尾高铁站旅客运输量分析及预测

根据《汕尾统计年鉴 2021》和《汕尾统计年鉴 2020》的数据分析，扣除疫情影响因素 2020 年数据，扣除汕尾高铁刚开通几年的爆发增长期数据（2014-2017 年），合理统计数据为 2018 年和 2019 年，2018 年年增长率为 7.71%，2019 年年增长率为 12.06%，两年平均增长率为 10%。到达量/发送量均为 1.06。

汕尾高铁站旅客运输量统计表

| 年限 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 汕尾高铁站旅客发送量（万人） | 73.58 | 118.18 | 144.7 | 175.69 | 189.24 | 212.07 | 148.54 |
| 年增长率 | | 60.61% | 22.44% | 21.42% | 7.71% | 12.06% | -29.96% |
| 汕尾高铁站旅客到达量（万人） | | | | | 201.12 | 225.37 | 157.32 |
| 到达量/发送量 | | | | | 1.06 | 1.06 | 1.06 |

以疫情前正常年 2019 年为起始数据年，汕尾高铁站旅客发送量为 212.07 万人，按年均 10%增长率，预测 2025 年汕尾高铁站旅客发送量为 375.69 万人、2035 年汕尾高铁站旅客发送量为 974.46 万人；按到达量/发送量为 1.06，预测 2025 年汕尾高铁站旅客到达量为 398.24 万人、2035 年汕尾高铁站旅客到达量为 1032.92 万人。

另外，通过汕尾站的新建铁路如下：

①广州至汕尾铁路（汕尾段），在建（2019 年—2022 年），新建线路长 203 公里，设计时速 350Km/h 的高速铁路，全线新设新塘、增城南、罗浮山、

博罗、惠城南、惠东南、赤石（深汕）7 座车站，并改扩建既有汕尾站，项目计划总投资 421.1 亿元，其中汕尾市境内正线长度 32.94 公里，汕尾段计划投资 54.04 亿元。

②汕头至汕尾铁路（汕尾段），在建（2019 年—2023 年），新建线路全长约 162.368 公里，设计时速 350Km/h 的高速铁路，全线设汕尾站、陆丰东站、惠来站、潮南站、汕头站 5 座车站，其中陆丰东、惠来、潮南为新建站，项目计划总投资 253.5 亿元，其中汕尾市境内正线长度 68.99 公里，汕尾段计划投资 98.62 亿元。

③龙川至汕尾铁路（汕尾段），新建（2023 年—2026 年），已委托中铁二院和中铁五院开展项目可行性研究，拟新建线路长约 168 公里，按照客货共线（单线），设计时速 120Km/h 标准规划建设，项目计划总投资约 95 亿元，其中汕尾市境内正线长度约 45 公里，计划投资约 30 亿元。

若综合考虑到 2023 年广汕高铁开通，以及“十四五”期间即将开通的多条轨道交通线路，汕尾火车站客流量还将会大幅增加。

汕尾高铁站旅客运输量预测表

| 年限 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
| 汕尾高铁站旅客发送量（万人） | 375.69 | 413.26 | 454.59 | 500.05 | 550.05 | 605.06 |
| 年增长率 | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| 汕尾高铁站旅客到达量（万人） | 398.24 | 438.06 | 481.87 | 530.05 | 583.06 | 641.36 |
| 年限 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | |
| 汕尾高铁站旅客发送量（万人） | 665.57 | 732.12 | 805.34 | 885.87 | 974.46 | |
| 年增长率 | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | |
| 汕尾高铁站旅客到达量（万人） | 705.50 | 776.05 | 853.66 | 939.02 | 1032.92 | |

（1）客运站租赁收入估算

客运站整体租赁给具备相关运营资质的企业（含内部区域 2 个小型配套服务设施、合计 45.36 m²），第 1 年即满额出租，站房租金 70 元/m²/月，架空车库租金 40 元/m²/月，每 2 年涨价 5%。

1）根据汕尾统计年鉴 2020，汕尾市 2019 年客运量 1221 万人（2020 年疫情年不参照）。且汕尾市区现只有两个客运站，汕尾粤运汽车总站和汕尾市霞洋汽车客运站。2025 年汕尾高铁站旅客到达量预测为 398.24 万人、2035 年汕尾高铁站旅客到达量预测为 1032.92 万人。考虑到现在私家车的普及化及运输

方式的多样化，本项目客运站发送量保守估计，按汕尾高铁站旅客到达量的10%进行预估，则2025年本项目客运站旅客日均发送量预测约为1100人，2035年本项目客运站旅客日均发送量预测约为2800人。因此，本项目客运站旅客量有保障，且逐年呈稳定增长态势。

2)《汕尾市“十四五”综合交通运输规划》指出：加快建设中央商务区客运站场及配套设施项目。

站场布局：

加快建设陆河县粤运汽车客运站、汕尾红海湾经济开发区新能源汽车停车场、中央商务区客运站场及配套设施项目等，以及新建12个普通国省干线公路服务设施。

3)阜宁南站（高铁站）汽车客运站（阜宁县）建筑面积4542.80 m²，年起始租金700万元/年，换算为128元/m²/月。本项目客运站总建筑面积8739.17 m²【含客运站房3221.49 m²+架空客运车库5517.68 m²】，客运站房按租金70元/m²/月计、架空客运车库按租金40元/m²/月计，年起始租金为535.45万元，低于阜宁南站汽车客运站年总租金。2021年汕尾市居民人均可支配收入27423元，阜宁县居民人均可支配收入27958元，均属于经济核心区的辐射地带，两地具有可参照性。

（2）高铁扩展候车中心收入估算

高铁扩展候车中心中的小型配套服务设施（共7个，合计301.15 m²，平均43 m²/个）单独租赁，第1年出租4个，第2年出租5个，第3年出租6个，第四年及以后出租7个，租金平均25万元/个/年，每2年涨价5%。

1)汕尾车站是厦深铁路的中间站，该站设有客运站和货运站，车站初步规划年运载客量295万人，旅客最高聚集人数1200人，建筑总面积9999.85平方米；设到发线7条、基本站台和中间站台各1座，预留中间站台1座；设旅客隧道2座，宽8米，货场设贯通式货物线1条，牵出线1条，设加强保养点1个。前面可知，预测2025年汕尾高铁站旅客发送量为375.69万人、2035年汕尾高铁站旅客发送量为974.46万人，旅客发送量远远超过车站初步规划年运载客量。若综合考虑到2023年广汕高铁开通，以及“十四五”期间即将开通的多条轨道交通线路，汕尾火车站客流量还将会大幅增加。因此，设置高铁扩展候

车中心是必要的且紧迫的，且人流量是有保障的，内部小型配套服务设施在人流量的保障下，对潜在租客是有巨大吸引力的。

2) 调研得知，高铁站候车室内配套服务设施租金如下：

高铁站候车室配套服务设施租金调研表

| 项目名称 | 面积 (m²) | 万元/年 | 元/m²·天 | 备注 (数据来源) |
|----------|---------|------|--------|------------------|
| 乐山市高铁站 | 37.66 | 24 | 17.46 | 网站新闻 |
| 重庆火车站候车室 | 20 | 37.1 | 50.82 | 网站新闻 |
| 青岛火车站候车室 | | | 33.00 | 网站新闻 |
| 菏泽火车站候车室 | 33 | | 35 | 对外招商公告 (最低限价) |
| | 35 | | 35 | |
| 厦门北站候车层 | 44 | | 41.1 | 对外招商公告 (招商底价) |
| | 23 | | 76.7 | |
| | 40 | | 49.3 | |
| | 33 | | 30.1 | |
| | 42 | | 30.1 | |

3) 2021 年，汕尾居民人均可支配收入 27423 元，乐山居民人均可支配收入 30737，且二者均属于旅游大市，具有参照性。因此，本项目高铁扩展候车中心中的配套服务设施租金参照乐山市高铁站 17.46 元/m²·天，年平均租金为 27.40 万元，保守起见，按 25 万元/个/年计。

(3) 游客集散中心（导游服务中心）收入估算

1) 《汕尾市文化和旅游发展“十四五”规划》的发展目标指出：

①到 2025 年，文化旅游高质量发展的体制机制更加完善，治理效能显著提升，人民精神文化生活日益丰富，文化铸魂、文化赋能和旅游带动作用全面凸显。

②加快 AAA 级以上景区和省级以上旅游度假区建设力度，到 2025 年，新增 AAA 景区 15 家、AAAA 景区 3 家，培育 AAAAA 景区 1 家；新增省级旅游度假区 2 家，培育国家级旅游度假区 1 家。

③文化旅游市场体系日益完备，市场繁荣有序，文化交流和旅游营销体系更加成熟，培育 3 个以上文化旅游优势品牌。

④文化旅游产业综合收入占 GDP 比重不断提高，达到 8%以上；游客数量快速增长，年均增速 12%以上；到 2025 年，游客数量达到 2000 万人次，进入到广东省前 10 名。

2) 2020 年 3 月 19 日，中国旅游研究院、携程旅游大数据联合实验室联合发布《15 项发现和待启动的旅行：国人疫情后旅游意愿调查报告》。从交通方式看，被调查者中选择自驾游的比例最高，达 41%；其次是高铁 29%，普通客车 16%，飞机 14%；这意味着疫情后旅游市场预计以自驾游、高铁游占主体。按 2025 年游客数量达到 2000 万，高铁出行比例 29%计算，则汕尾市 2025 年高铁旅游旅客预测为 580 万人。

3) 携程联合创始人、执行董事局主席梁建章认为：“2017 年，我国国内旅游突破 50 亿人次。高铁使国人活动半径比其他国家大一倍，2025 年乘坐高铁人次将超过 30 亿人次，其中旅游人数过半。”由前面可知，预测 2025 年汕尾高铁站旅客发送量为 375.69 万人、2035 年汕尾高铁站旅客发送量为 974.46 万人；预测 2025 年汕尾高铁站旅客到达量为 398.24 万人、2035 年汕尾高铁站旅客到达量为 1032.92 万人。按高铁旅客一半为旅游旅客，则 2025 年汕尾高铁站旅游旅客 $398.24 \text{ 万人} \times 50\% = 199.12 \text{ 万人}$ 、2035 年汕尾高铁站旅游旅客为 $1032.92 \text{ 万人} \times 50\% = 516.46 \text{ 万人}$ 。

4) 因此，本项目设置游客集散中心是必要的且紧迫的，且旅游旅客人数是有保障的。

5) 游客集散中心的小型配套服务设施租赁收入估算

游客集散中心中的小型配套服务设施（共 5 个，合计 193.15 m²，平均 39 m²/个）单独租赁，第 1 年出租 2 个，第 2 年出租 3 个，第 3 年出租 4 个，第四年及以后出租 5 个，租金平均 25 万元/个/年（参照汕尾火车站高铁扩展候车中心中的小型配套服务设施租赁租金），每 2 年涨价 5%。

本项目旅游旅客人数是有保障的，内部小型配套服务设施在人流量的保障下，对潜在租客是有巨大吸引力的。

6) 导游接待位租赁收入估算

导游服务中心规划了 50 个导游接待位，保守起见，租金按 1000 元/位/月，第 1 年出租 50%，第 2 年出租 60%，第 3 年出租 70%，第四年及以后出租 80%，每 2 年涨 5%。

本项目旅游旅客人数是有保障的，导游位租赁在人流量的保障下，对潜在旅游企业及导游是有巨大吸引力的。

（4）城市候机楼收入估算

城市候机楼（2993.12 m²）整体租赁给广州白云机场、潮汕机场、未来汕尾机场等（含内部配套的 4 个小型服务设施、合计 281.57 m²），第 1 年即满额出租，租金 70 元/m²/月，每 2 年涨价 5%。

1）近年来，随着汕尾经济社会的快速发展，当地居民观旅观光、商务往来、探亲访友等航空出行需求日益增长。汕尾高铁站城市候机楼具备售票、值机、行李托运服务，让旅客实现“一站式”登机；兼具旅游集散中心服务功能，为市民提供旅游咨询服务及最新旅游资讯；提供舒适的 VIP 休息区，为旅客打造理想的候机环境。

2）《汕尾市“十四五”综合交通运输规划》航空布局指出：建成深圳机场汕尾城市候机楼、加快汕尾机场选址。

航空布局：

汕尾城市候机楼建成深圳机场汕尾城市候机楼，实现汕尾与深圳宝安机场全天候公共交通通勤。

加快汕尾机场规划选址，夯实机场建设用地保障，推动汕尾机场建设，融入粤港澳大湾区核心城市“一小时经济圈”。

2021 年 6 月 29 日，深圳机场第 36 家城市候机楼汕尾城市候机楼正式对外营业，位于汕尾市城区汕尾大道荷包岭汕尾粤运汽车总站。因此，本项目的城市候机楼主要服务于给广州白云机场、潮汕机场、未来的汕尾机场等周边其他机场。

3）根据调研，汕尾市城区写字楼租金 65 元/m²·月-120 元/m²·月，本项目城市候机楼租金参照汕尾市城区写字楼租金，保守起见，取低值，按 70 元/m²·月计。

汕尾写字楼租金调研表

| 项目名称 | 面积（㎡） | 元/㎡·月 | 备注（数据来源） |
|-------------|-------|--------|-----------|
| 汕尾市城区华润楼 | | 120.00 | 招租网站（写字楼） |
| 鹅埠产业园 | 135 | 74.00 | 招租网站（写字楼） |
| 汕尾市城区信利中央广场 | 31 | 65.00 | 招租网站（写字楼） |
| 汕尾市城区海边街 | 7000 | 100.00 | 招租网站（写字楼） |

（5）地下车库收入估算

1）地下车库停车收入估算

项目地下车位除了满足客运站及配套设施停车需求外，还需考虑高铁站现状停车位不足的问题，因此设置车位 412 个，月租卡 200 位、300/月，临时卡 212 位、35/天。第 1 年负荷率 75%，第 2 年 80%，第 3 年 90%，第四年及以后 95%，每 2 年涨 5%。

①汕尾市 2020 年年底拥有非营运轿车 20.46 万辆。

②汕尾市发改委发布的《关于完善汕尾市区机动车停放服务差异化收费标准有关问题的通知》（汕发改价格〔2021〕499 号）（客运站小车单日最高限价 35 元/天）。

③本项目根据服务群体，按月租卡 200 位，临时卡 212 位。现在小汽车停车位紧张，已经成为全国城市乃至县城的通病，本项目配置的小汽车停车位在配建标准范围内，且需兼顾高铁站地下停车场小汽车位不足的现状。因此，本项目配建的小汽车停车位是合理的，且市场需求是强劲的。

2）汽车清洗、保养及维修收入估算

参考汕尾市城区收费标准，清洗服务 35 元/台，1 天暂按 10%、42 台车计；保养及维修服务 600 元/台，1 天暂按 1%、4 台计。第 1 年负荷率 75%，第 2 年 80%，第 3 年 90%，第四年及以后 95%，每 2 年涨 5%。

3）充电桩服务费收入估算

根据汕尾市发展改革局发布的《关于我市电动汽车充电服务费标准有关问题的通知（2019 年 2 月 26 日）》收费标准，每度电收取 0.5 元服务费。充电位 125 个，每天按 125 台次，每台次换电量按 30 度电。第 1 年负荷率 75%，第 2 年 80%，第 3 年 90%，第四年及以后 95%，每 2 年涨 5%。

（6）广告收入估算

裙楼外墙设置 3D 裸眼大型 LED 广告屏，约 250 万元/年。

客运站、高铁候车拓展中心、候机厅分别设置大厅 LED 屏一块，参照汕尾高铁站 LED 屏广告收费，每块屏同时设置 10 万元/月/15 秒 1 家，7 万元/月/10 秒 1 家，5 万元/月/5 秒 1 家。

设置灯箱广告 5 块，每块同时容纳 2 家，参照全媒通公示的汕尾火车站广告费用，灯箱广告约 2.4 万元/月/家。

第 1 年负荷率 75%，第 2 年 80%，第 3 年 90%，第四年及以后 95%，每 2 年涨 5%。

（7）业务用房等收入估算

业务用房（共计 26418.45 m²）租赁，参考 58 同城、安居客等公开信息，按 70 元/m²/月计。第 1 年负荷率 75%，第 2 年 80%，第 3 年 90%，第四年及以后 95%，每 2 年涨 5%。

1）根据《广东汕尾新区发展总体规划(2013-2030 年)》，汕尾新区将形成“一城、两园、三区”的新区空间格局，一城即指环品清湖中心城：位于品清湖东北部，结合厦深铁路汕尾站推进站点周边地区集聚建设，引领城市紧凑发展，重点发展外向型商务办公、商业贸易、现代物流和酒店旅馆业，适度发展高端商务居住，建成汕尾中央商务区、区域性总部基地和商贸物流中心。

中央商务区具体为两个组团的建设：

中央商务组团。集中布置区域性的商务办公、行政管理、休闲文化娱乐、会议展览等服务功能，打造城市高端服务业集聚区。

商贸服务组团。依托厦深铁路汕尾站，大力发展交通集散、商贸物流、城市配送和仓储等服务业，打造成为珠三角与粤东地区商品物资交易的商贸物流平台。

2）本项目在交通枢纽上部配建业务用房，符合集约用地的原则，也符合新区总体规划，再叠加高铁站的交通便利性，对于相关单位具有明显的吸引力优势。

3) 根据调研, 汕尾市城区写字楼租金 65 元/m²•月-120 元/m²•月, 本项目业务用房租金参照汕尾市城区写字楼租金, 保守起见, 取低值, 按 70 元/m²•月计。

汕尾写字楼租金调研表

| 项目名称 | 面积 (m ²) | 元/m ² •月 | 备注 (数据来源) |
|-------------|----------------------|---------------------|------------|
| 汕尾市城区华润楼 | | 120.00 | 招租网站 (写字楼) |
| 鹅埠产业园 | 135 | 74.00 | 招租网站 (写字楼) |
| 汕尾市城区信利中央广场 | 31 | 65.00 | 招租网站 (写字楼) |
| 汕尾市城区海边街 | 7000 | 100.00 | 招租网站 (写字楼) |

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

| 年度 | 客运站租赁收入 | 高铁扩展候车中心收入 | 游客集散中心 (导游服务中心)收入 | 候机厅租赁收入 | 地下车库收入 | 广告收入 | 业务用房等收入 | 合计 |
|------|---------|------------|----------------------|---------|--------|----------|----------|----------|
| 第一年 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 第二年 | 178.48 | 33.33 | 26.67 | 83.81 | 138.13 | 332.50 | 554.79 | 1,347.71 |
| 第三年 | 535.45 | 125.00 | 75.72 | 251.42 | 442.02 | 1,064.00 | 1,775.32 | 4,268.93 |
| 第四年 | 562.23 | 157.50 | 149.10 | 263.99 | 522.13 | 1,256.85 | 2,097.10 | 5,008.90 |
| 第五年 | 562.23 | 183.75 | 181.65 | 263.99 | 551.14 | 1,326.68 | 2,213.60 | 5,283.04 |
| 第六年 | 590.34 | 192.94 | 190.73 | 277.19 | 578.70 | 1,393.01 | 2,324.28 | 5,547.19 |
| 第七年 | 590.34 | 192.94 | 190.73 | 277.19 | 578.70 | 1,393.01 | 2,324.28 | 5,547.19 |
| 第八年 | 619.85 | 202.58 | 200.27 | 291.05 | 607.63 | 1,462.66 | 2,440.50 | 5,824.55 |
| 第九年 | 619.85 | 202.58 | 200.27 | 291.05 | 607.63 | 1,462.66 | 2,440.50 | 5,824.55 |
| 第十年 | 650.85 | 212.71 | 210.28 | 305.61 | 638.01 | 1,535.79 | 2,562.52 | 6,115.78 |
| 第十一年 | 650.85 | 212.71 | 210.28 | 305.61 | 638.01 | 1,535.79 | 2,562.52 | 6,115.78 |
| 第十二年 | 683.39 | 223.35 | 220.80 | 320.89 | 669.92 | 1,612.58 | 2,690.65 | 6,421.57 |
| 第十三年 | 683.39 | 223.35 | 220.80 | 320.89 | 669.92 | 1,612.58 | 2,690.65 | 6,421.57 |
| 第十四年 | 717.56 | 234.52 | 231.84 | 336.93 | 703.41 | 1,693.21 | 2,825.18 | 6,742.64 |
| 第十五年 | 717.56 | 234.52 | 231.84 | 336.93 | 703.41 | 1,693.21 | 2,825.18 | 6,742.64 |
| 第十六年 | 753.44 | 246.24 | 243.43 | 353.78 | 738.58 | 1,777.87 | 2,966.44 | 7,079.78 |
| 第十七年 | 753.44 | 246.24 | 243.43 | 353.78 | 738.58 | 1,777.87 | 2,966.44 | 7,079.78 |
| 第十八年 | 791.11 | 258.55 | 255.60 | 371.46 | 775.51 | 1,866.76 | 3,114.76 | 7,433.76 |
| 第十九年 | 791.11 | 258.55 | 255.60 | 371.46 | 775.51 | 1,866.76 | 3,114.76 | 7,433.76 |

| | | | | | | | | |
|------|-----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 第二十年 | 830.66 | 271.48 | 268.38 | 390.04 | 814.29 | 1,960.10 | 3,270.50 | 7,805.45 |
| 合计 | 12,282.13 | 3,912.86 | 3,807.41 | 5,767.07 | 11,891.24 | 28,623.91 | 47,759.95 | 114,044.57 |

2. 成本预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要支出包括工资及福利、销售费用、管理费用、修理费用以及外购燃料、动力。

(1) 工资及福利

本项目达产新增劳动定员项 30 人，包括管理技术人员 20 人，其他临时聘用人 10 人。人均工资及福利费按 6 万元/年计，每 2 年涨 5%。

(2) 销售费用

参考行业平均水平，投产后按销售额的 2%提取销售费用。

(3) 管理费用：

管理费用按人员工资的 20%提取。。

(4) 修理费用：

修理费用按照折旧摊销的 5%计算。其中固定资产按直线法计算折旧费，房屋建筑物折旧年限为 42 年、残值率 5%计。无形资产摊销年限为 50 年。折旧与摊销每年 865.01 万元，则年维修费为 43.25 万元，每 2 年涨 5%。

(5) 外购燃料、动力

参考行业平均水平，投产后按销售额的 5%提取。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 工资及福利 | 销售费用 | 管理费用 | 修理费用 | 外购燃料、动力 | 合计 |
|------|--------|--------|-------|-------|---------|--------|
| 第一年 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 第二年 | 60.00 | 26.95 | 12.00 | 14.42 | 67.39 | 180.76 |
| 第三年 | 180.00 | 85.38 | 36.00 | 43.25 | 213.45 | 558.08 |
| 第四年 | 189.00 | 100.18 | 37.80 | 45.41 | 250.44 | 622.84 |
| 第五年 | 189.00 | 105.66 | 37.80 | 45.41 | 264.15 | 642.03 |
| 第六年 | 198.45 | 110.94 | 39.69 | 47.68 | 277.36 | 674.13 |
| 第七年 | 198.45 | 110.94 | 39.69 | 47.68 | 277.36 | 674.13 |
| 第八年 | 208.37 | 116.49 | 41.67 | 50.07 | 291.23 | 707.83 |
| 第九年 | 208.37 | 116.49 | 41.67 | 50.07 | 291.23 | 707.83 |
| 第十年 | 218.79 | 122.32 | 43.76 | 52.57 | 305.79 | 743.22 |
| 第十一年 | 218.79 | 122.32 | 43.76 | 52.57 | 305.79 | 743.22 |
| 第十二年 | 229.73 | 128.43 | 45.95 | 55.20 | 321.08 | 780.39 |
| 第十三年 | 229.73 | 128.43 | 45.95 | 55.20 | 321.08 | 780.39 |

| | | | | | | |
|------|----------|----------|--------|--------|----------|-----------|
| 第十四年 | 241.22 | 134.85 | 48.24 | 57.96 | 337.13 | 819.40 |
| 第十五年 | 241.22 | 134.85 | 48.24 | 57.96 | 337.13 | 819.40 |
| 第十六年 | 253.28 | 141.60 | 50.66 | 60.86 | 353.99 | 860.38 |
| 第十七年 | 253.28 | 141.60 | 50.66 | 60.86 | 353.99 | 860.38 |
| 第十八年 | 265.94 | 148.68 | 53.19 | 63.90 | 371.69 | 903.39 |
| 第十九年 | 265.94 | 148.68 | 53.19 | 63.90 | 371.69 | 903.39 |
| 第二十年 | 279.24 | 156.11 | 55.85 | 67.09 | 390.27 | 948.56 |
| 合计 | 4,128.80 | 2,280.89 | 825.76 | 992.06 | 5,702.23 | 13,929.74 |

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目在债券存续期内的项目营运收益为 100,114.82 万元。

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 按项目营运收益的 100% | 按项目营运收益的 90% | 按项目营运收益的 80% |
|------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 汕尾中央商务区交通枢纽 及配套设施项目 | 100,114.82 | 90,103.34 | 80,091.86 |
| 合计 | 100,114.82 | 90,103.34 | 80,091.86 |

4. 项目现金流测算表

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 项目现金流入 | 项目现金流出 | 净现金流量 | 累计现金流量 | 备注 |
|------|----------|----------|----------|-----------|----|
| 第一年 | 0.00 | 810.00 | -810.00 | -810.00 | |
| 第二年 | 1,347.71 | 990.76 | 356.95 | -453.05 | |
| 第三年 | 4,268.93 | 1,368.08 | 2,900.86 | 2,447.81 | |
| 第四年 | 5,008.90 | 1,432.84 | 3,576.06 | 6,023.88 | |
| 第五年 | 5,283.04 | 1,452.03 | 3,831.01 | 9,854.89 | |
| 第六年 | 5,547.19 | 1,484.13 | 4,063.06 | 13,917.95 | |
| 第七年 | 5,547.19 | 1,484.13 | 4,063.06 | 17,981.02 | |
| 第八年 | 5,824.55 | 1,517.83 | 4,306.72 | 22,287.73 | |
| 第九年 | 5,824.55 | 1,517.83 | 4,306.72 | 26,594.45 | |
| 第十年 | 6,115.78 | 1,553.22 | 4,562.55 | 31,157.00 | |
| 第十一年 | 6,115.78 | 1,553.22 | 4,562.55 | 35,719.55 | |
| 第十二年 | 6,421.57 | 1,590.39 | 4,831.18 | 40,550.73 | |
| 第十三年 | 6,421.57 | 1,590.39 | 4,831.18 | 45,381.91 | |
| 第十四年 | 6,742.64 | 1,629.40 | 5,113.24 | 50,495.15 | |

| | | | | | |
|------|------------|-----------|------------|-----------|--|
| 第十五年 | 6,742.64 | 1,629.40 | 5,113.24 | 55,608.39 | |
| 第十六年 | 7,079.78 | 1,670.38 | 5,409.40 | 61,017.79 | |
| 第十七年 | 7,079.78 | 1,670.38 | 5,409.40 | 66,427.19 | |
| 第十八年 | 7,433.76 | 1,713.39 | 5,720.37 | 72,147.56 | |
| 第十九年 | 7,433.76 | 1,713.39 | 5,720.37 | 77,867.93 | |
| 第二十年 | 7,805.45 | 25,193.40 | -17,387.95 | 60,479.98 | |
| 合计 | 114,044.57 | 53,564.58 | 60,479.98 | 60,479.98 | |

四、总体评价

综上所述，在汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期汕尾中央商务区交通枢纽及配套设施项目自身收益对应的政府性基金收入或专项收入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。



统一社会信用代码

91440300685391816P

营业执照

(副本)



名称 深圳市方智会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 范方知

成立日期 2009年02月25日

主要经营场所

深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路
交汇处梅龙苑大厦二单元1506

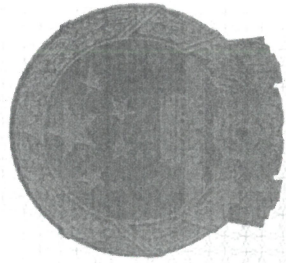
此复印件仅供报告使用

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关





会计师事务所

执业证书

名称 深圳市方智会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人 范方知

主任会计师:

经营场所:

深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东
环一路交汇处梅龙大厦二单元1506

组织形式 普通合伙

执业证书编号 47470220

批准执业文号 深财会[2009]8号

批准执业日期 2009年01月21日

此复印件仅供报告使用



证书序号: 0006123

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一〇年八月十九日

中华人民共和国财政部制