

金凤西路北侧一期（汕大南侧六期）

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

2025 年 2 月



金凤西路北侧一期（汕大南侧六期）

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

本项目本年度计划通过发行广东省地方政府专项债券融资 11,600.00 万元（用于项目资本金 0 万元），期限七年，假设融资年利率 2.28%。债券按每年支付利息，到期偿还本金。

（一）本项目从客观、谨慎角度出发，由于近年债券利率持续下降，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，即假设 7 年期发行利率 2.28%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	11,600.00		11,600.00	2.28%	264.48	264.48
第二年	11,600.00		11,600.00	2.28%	264.48	264.48
第三年	11,600.00		11,600.00	2.28%	264.48	264.48
第四年	11,600.00		11,600.00	2.28%	264.48	264.48
第五年	11,600.00		11,600.00	2.28%	264.48	264.48
第六年	11,600.00		11,600.00	2.28%	264.48	264.48
第七年	11,600.00	11,600.00	11,600.00	2.28%	264.48	11,864.48
合计	—	11,600.00	—	—	1,851.36	13,451.36

（二）暂无市场化融资及其相关成本。

二、项目产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

本项目主要目的是推进汕头市的发展与建设，项目位于汕头高新区范围，属于拟规划建设汕头科学城重点区域，是汕头市未来布局的重点区域。项目顺利征收必将为汕头科学城的落地建设注入澎湃活力，推动产业链供应链的延伸和完善，为地方经济社会发展贡献新的力量。

本项目对金凤西路北侧地块用地价值提升能起到较大作用，鉴于地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

（二）项目产生的净现金流入

上述地块位于汕头高新区范围，选取周边土地出让地块信息进行估价。参考周边工业用地出让价格，本项目按参考地块的平均出让单价 94 万元/亩进行测算。完成征地后逐步进行出让，计划 2026 年出让约 200 亩工业用地，2027 年出让约 120 亩工业用地，2028 年出让约 120 亩工业用地。考虑政策性基金相关成本的情况，按照保守性原则土地出让可用于资金平衡土地相关收益 37,628.20 万元。

三、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本项目计划通过发行广东省地方政府专项债券融资 11,600.00 万元（用于项目资本金 0 万元）。本期预测金凤西路北侧地块出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况分析需涵盖地方政府专项债券融资本金 11,600.00 万元和利息 1,851.36 万元，本息

覆盖倍数约为 2.80。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	264.48	264.48	37,628.20
第二年	-	264.48	264.48	
第三年	-	264.48	264.48	
第四年	-	264.48	264.48	
第五年	-	264.48	264.48	
第六年	-	264.48	264.48	
第七年	11,600.00	264.48	11,864.48	
合计	11,600.00	1,851.36	13,451.36	
本息覆盖倍数	2.80			

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。

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

金凤西路北侧一期（汕大南侧六期）

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

本项目主要目的是推进汕头市的发展与建设，项目位于汕头高新区范围，属于拟规划建设汕头科学城重点区域，是汕头市未来布局的重点区域。项目顺利征收必将为汕头科学城的落地建设注入澎湃活力，推动产业链供应链的延伸和完善，为地方经济社会发展贡献新的力量。

本项目对金凤西路北侧地块用地价值提升能起到较大作用，鉴于地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让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）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

1. 项目主管部门

单位名称	汕头市自然资源局
统一社会信用代码	1144050077308738X5
地址	广东省汕头市长平路 101 号
负责人	陈锋维
登记管理机关	中共广东省自然资源厅

2. 项目单位

单位名称	汕头市土地储备中心
统一社会信用代码	12440500789424117Q
地址	汕头市龙湖区黄山路 32 号投资大厦 4 楼
负责人	卢煜
登记管理机关	汕头市事业单位登记管理局

3. 资产持有单位

汕头市土地储备中心。主要工作职能是：负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作， 按照规定向项目单位报告专项债形成资产情况。

（二）项目概况

项目名称：金凤西路北侧一期（汕大南侧六期）

地块名称：金凤西路北侧

项目建设规模：

项目实际征收金平区鮀莲街道大场经联社辖区“吊瓜岭”“全祖”“草田”“仙人坑”等地段 648.229 亩集体土地，位于汕头高新区范围。

投资计划资金筹措方式：项目总资金约需 37,574.00 万元，已取得财政资金 25,974.00 万元，计划通过发行广东省地方政府专项债券融资 11,600.00 万元。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用金凤西路北侧地块出让收入对应的政府性基金收入偿还。

（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）土地出让收入预测

1) 土地市场情况

上述地块位于汕头高新区范围，选取周边土地出让地块信息进行估价。

表 1 近年周边土地出让市场价格统计表

序号	地块	面积（亩）	地块性质	成交价款（万元）	挂牌成交时间	单价（万元/亩）
1	大学路 297 号 A1 地块	13.416	工业	1205	2020.7.31	90
2	大学路 297 号 A2 地块	9	工业	835	2020.7.31	93
3	汕头高新区（西片）荣桔路与学院北路交界西北侧 C03-02A 地块	10.571	工业	1000	2021.5.19	95
4	汕头高新区（西片）鮀西路与金凤西路交界东北侧 H02-02A 地块	13.627	工业	1340	2023.8.14	98

2) 项目土地出让预测

参考周边工业用地出让价格，本项目按参考地块的平均出让单价 94 万元/亩进行测算。

根据中以核心区控制性详细规划及汕头市控规全覆盖成果统计，该地块可出让工业用地土地面积约 440 亩。

出让计划：完成征地后逐步进行出让，计划 2026 年出让约 200 亩工业用地，2027 年出让约 120 亩工业用地，2028 年出让约 120 亩工业用地。

（2）项目成本

1）农业土地开发资金

根据《关于印发〈广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法〉的通知》（粤财综〔2004〕186 号）文件规定，从出让用地平均纯收益中划出 20%用于农业土地开发，从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准*20%，其中土地出让平均纯收益征收标准汕头市金平区划分为四等（90 元/平方米）。

2）国有土地收益基金

根据《关于印发〈进一步加强国有土地使用权出让收支管理的实施意见〉的通知》（汕市财综〔2011〕15 号）文件规定，国有土地收益基金在省有关文件出台前暂按应缴土地出让收入总额 5%计提。

3）保障性安居工程资金

根据《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号）文件规定，按照当年实际缴入地方国库

的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10% 的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。

由于每年度国库土地出让收入及土地相关实际支出情况波动较大，数据无法进行预测。本项目保障性安居工程资金=（项目出让土地当年度收入-项目收储支出*（项目出让土地当年度收入/项目出让土地总收入））*10%。

4) 农田水利建设资金

根据《转发财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农〔2011〕276 号）文件规定，从本地土地出让收益中提取 10% 水利建设资金。其中土地出让收益与保障性安居工程资金规定一致，本项目农田水利建设资金=（项目出让土地当年度收入-项目收储支出*（项目出让土地当年度收入/项目出让土地总收入））*10%。

5) 教育资金

根据《转发财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（粤财综〔2011〕291 号）文件规定，从本地土地

出让收益中计提 10%教育资金。其中土地出让收益与保障性安居工程资金规定一致，本项目教育资金=（项目出让土地当年度收入-项目收储支出*（项目出让土地当年度收入/项目出让土地总收入））*10%

（3）项目收益预测

根据以上测算，在债券期限内，项目土地出让净收益 37,628.20 万元。项目损益如下：

表 2：项目净收益预测表（单位：万元）

年度	2026	2027	2028	合计
一、土地出让收入	18,800.00	11,280.00	11,280.00	41,360.00
二、项目成本	1,696.27	1,017.76	1,017.76	3,731.80
1. 农业土地开发资金	240.00	144.00	144.00	528.00
2. 国有土地收益基金	940.00	564.00	564.00	2,068.00
3. 保障性安居工程资金	172.09	103.25	103.25	378.60
4. 农田水利建设资金	172.09	103.25	103.25	378.60
5. 教育资金	172.09	103.25	103.25	378.60
三、用于资金平衡的土地相关收益	17,103.73	10,262.24	10,262.24	37,628.20

（四）还本付息的测算

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	264.48	264.48	37,628.20
第二年	-	264.48	264.48	
第三年	-	264.48	264.48	
第四年	-	264.48	264.48	
第五年	-	264.48	264.48	
第六年	-	264.48	264.48	
第七年	11,600.00	264.48	11,864.48	
合计	11,600.00	1,851.36	13,451.36	
本息覆盖倍数	2.80			

经上述测算，金凤西路北侧地块可用于资金平衡的土地收益为 37,628.20 万元，本项目计划通过发行广东省地方政府专项债券融资 11,600.00 万元（用于项目资本金 0 万元），期限七年，假设融资年

利率 2.28%，本息合计 13,451.36 万元均用金凤西路北侧地块出让收入对应的政府性基金收入偿还。

在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的金凤西路北侧地块预期土地出让收入对应的政府性基金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。