

# 金平区电商快递产业园区基础设施建设项目

## 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



## 金平区电商快递产业园区基础设施建设项目

### 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政府专项债券融资 67,975.00 万元，2021 年已发行专项债券资金 22,000.00 万元，其中，已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）6,000.00 万元（期限 10 年，利率 3.41%），已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）15,500.00 万元（期限 10 年，利率 3.13%），已发行 2021 年广东省政府专项债券（八十三期）500.00 万（期限 10 年，利率 3.18%）；2023 年已发行专项债券资金 3,600.00 万元，其中，1 月份已发行 2023 年广东省政府专项债券（一期）2,600.00 万元（期限 10 年，利率 2.98%），5 月份已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十一期）1,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.76%）；2024 年已发行专项债券资金 33,375.00 万元，8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）4,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.39%），9 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）17,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.21%）。11 月份从其他项目调整发债金额 12,375 万元到本项目（调整原因为：推进债券资金支出）。由“汕头市金平区医疗卫生综合服务提升及配套项目”2024 年广东省政府专项债券（七十三期）（期限 30 年，利率 2.21%）调整 975.00 万元至本项目；由“汕头市金平区垃圾资源化利用项目”2024 年广东省政府专项债券（七十二期）（期限 20 年，利率 2.21%）调整 900.00 万元至本项目；由“汕头市金平区中医医院住院大楼改造工程及配套项目”2024 年广东省政府专项债券（七十期）（期限 10 年，利率 2.10%）调整 500.00 万元至本项目；由“汕头高铁站枢纽一体化工程”2024 年广东省政府专项债券（七十八期）（期限 30 年，利率 2.36%）调整 10,000 万元至本项目。

2025 年度内计划申请专项债资金 9,000.00 万元，7 月份已发行广东省政府专项债券（二十八期）7,100.00 万元（期限 15 年，利率 1.95%），本次拟发行广东省政府专项债券（三十二期）1,900.00 万元（期限 15 年，利率 2.45%）。年度内

计划继续申请专项债券资金 0.00 万元，每半年付息，到期一次性偿还本金。

1. 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 15 年期发行利率不低于 2.45% 进行测算，应还本付息情况如下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
2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）	6,000.00	6,000.00	0	3.41%	2,046.00	8,046.00
2021 年广东省政府专项债券（六十三期）	15,500.00	15,500.00	0	3.13%	4,851.50	20,351.50
2021 年广东省政府专项债券（八十三期）	500.00	500.00	0	3.18%	159.00	659.00
2023 年广东省政府专项债券（一期）	2,600.00	2,600.00	0	2.98%	774.80	3,374.80
2023 年广东省政府专项债券（二十一期）	1,000.00	1,000.00	0	2.76%	276.00	1,276.00
2024 年广东省政府专项债券（六十一期）	4,000.00	4,000.00	0	2.39%	1,912.00	5,912.00
2024 年广东省政府专项债券（七十二期）	17,000.00	17,000.00	0	2.21%	7,514.00	24,514.00
调入：2024 年广东省政府专项债券（七十三期）	975.00	975.00	0	2.21%	646.43	1,621.43
调入：2024 年广东省政府专项债券（七十二期）	900.00	900.00	0	2.21%	397.80	1,297.80
调入：2024 年广东省政府专项债券（七十期）	500.00	500.00	0	2.10%	105.00	605.00

调入：2024 年 广东省政府专 项债券(七十八 期)	10,000.00	10,000.00	0	2.36%	7,080.00	17,080.00
2025 年广东省 政府专项债券 (二十八期)	7,100.00	7,100.00	0	1.95%	2,076.75	9,176.75
本次拟发行债 券金额	1,900.00	1,900.00		2.45%	698.25	2,598.25
拟发行合计	67,975.00	67,975.00	0		28,537.53	96,512.53
明细如下：						
2021 年	0.00		22,000.00		0.00	0
2022 年	22,000.00		22,000.00		705.65	705.65
2023 年	25,600.00		25,600.00		705.65	705.65
2024 年	58,975.00		58,975.00		810.73	810.73
2025 年	67,975.00		67,975.00		1569.97	1569.97
2026 年	67,975.00		67,975.00		1754.97	1754.97
2027 年	67,975.00		67,975.00		1754.97	1754.97
2028 年	67,975.00		67,975.00		1754.97	1754.97
2029 年	67,975.00		67,975.00		1754.97	1754.97
2030 年	67,975.00		67,975.00		1754.97	1754.97
2031 年	67,975.00	22,000.00	45,975.00		1754.97	23754.97
2032 年	45,975.00		45,975.00		1049.32	1049.32
2033 年	45,975.00	3,600.00	42,375.00		1049.32	4649.32
2034 年	42,375.00	500.00	41,875.00		944.24	1444.24
2035 年	41,875.00		41,875.00		933.74	933.74
2036 年	41,875.00		41,875.00		933.74	933.74
2037 年	41,875.00		41,875.00		933.74	933.74
2038 年	41,875.00		41,875.00		933.74	933.74
2039 年	41,875.00		41,875.00		933.74	933.74
2040 年	41,875.00	9,000.00	41,875.00		933.74	9933.74
2041 年	32,875.00		32,875.00		748.74	748.74
2042 年	32,875.00		32,875.00		748.74	748.74
2043 年	32,875.00		32,875.00		748.74	748.74
2044 年	32,875.00	21,900.00	10,975.00		748.74	22648.74
2045 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2046 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2047 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2048 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2049 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2050 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2051 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55

2052 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2053 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2054 年	10,975.00	10,975.00	0.00		257.55	11232.55
合计		67,975.00			28,537.53	96,512.53

2. 除上述政府专项债券外，暂无再融资，无相关融资成本。

## 二、债券偿付保障分析

### （一）项目产生的净现金流入

#### 1. 基本假设条件及依据

根据《关于金平区电商快递产业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2020〕20号），项目已完成立项。

本项目对园区电商办公楼、配套服务设施、停车位、新能源充电桩、加油加气站等价值提升起到较大作用，本次预测以项目单位预测的电商办公楼租金收入、物业管理费、停车位收入、新能源充电桩收入、加油加气站出租收入、土地出让收入等为基础，结合项目的建设期、历年 GDP 增速、各项运营成本、相关规费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目综合收益测算表，对项目单位预测的项目综合收益进行估算和预测。

根据项目单位对收入及成本的预测，本项目以项目综合收益进行项目收益与融资自求平衡评价。

#### 2. 项目产生的净现金流入

##### （1）项目收入测算

本项目的经营收益有：电商办公楼租金、物业管理费、停车位、新能源充电桩、加油加气站及土地出让收入等。预计收入不存在抵押、收入被占用及分成等情况。参考汕头市及周边地区的收费标准，各项收入按当前价格预测如下：

##### ①电商办公楼租金

本项目建设可供出租电商办公楼面积约 88000 平方米。参照金平区办公楼现有出租信息，考虑项目为新建，出租单价暂按 1.3 元/平方米/天，出租率为 90%计，则电商办公楼年租金收入为  $88000 \times 1.3 \times 90\% \times 365 / 10000 = 3758.04$  万元。

测算参考依据：汕头 58 同城出租信息网。

测算参考依据：汕头 58 同城出租信息网—“长平路华乾大厦 110 平办公楼出租 1.27 元/m<sup>2</sup>/天”“东厦 100 附近新装修办公写字楼 1.33 元/m<sup>2</sup>/天”。

### ②物业管理费

据调查，目前汕头群光汇物业管理费为 6 元/平方米·月，宝能时代湾 8 元/平方米·月，粤海大厦、龙光世纪大厦为 5 元/平方米·月，综合考虑项目周边情况，暂估为 3 元/平方米·月。本项目暂按电商办公楼面积约 88000 平方米的 90%计，则项目物业管理费为  $88000 \times 3 \times 90\% \times 12 / 10000 = 285.12$  万元。

### ③停车位

根据项目可行性研究报告，项目建成后预计可提供停车位 500 个，社会停车位按周转次数 2 次/日，使用率按 80%计，停车费按 20 元/辆·次计，则停车位年收入为  $20 \times 500 \times 80\% \times 2 \times 365 / 10000 = 584$  万元。

测算参考依据：根据《汕头市发展和改革委员会关于中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》（汕市发改〔2020〕28 号）收费标准：小型车室内（2 小时内每小时收费 5 元，2 小时后每小时收费 3 元，24 小时最高收费 24 元），小型车室外（2 小时内每小时收费 3 元，2 小时后每小时收费 2 元，24 小时最高收费 18 元），中型车室内（2 小时内每小时收费 10 元，2 小时后每小时收费 6 元，24 小时最高收费 56 元），中型车室外（2 小时内每小时收费 6 元，2 小时后每小时收费 4 元，24 小时最高收费 36 元），大型车收费标准更高。综合考虑，本项目停车费按 20 元/辆次。

### ④新能源充电桩

根据项目可行性研究报告，项目建成后可提供新能源充电桩约 250 个，按周转次数 2 次/日，使用率按 80%计，新能源充电桩充电按 48 元/辆·次计，扣除电费成本约 24 元后，充电收入按 24 元/辆·次计，则新能源充电桩年收入为  $250 \times 24 \times 2 \times 80\% \times 365 / 10000 = 350.4$  万元。

测算参考依据：《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46 号）规定自 2018 年 7 月 1 日起全省充电服务价格最高限价调整为 0.8 元/kWh，新能源汽车电池容量一般在 50-100kWh 之间，考虑考虑每次充电电量不同，按每次充电 60kWh 计，充电桩收费按 0.8 元/kWh 作为收费单价，即每次

充电约 48 元；充电桩电费平均按 0.4 元/kWh 计（考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠），则每次充电电费成本约 24 元。

#### ⑤加油加气站出租收入

产业园内设有加油加气站 10000 平方米，燃气供应站租金按 20 元/平方米·月估算，则加油加气站年收入为  $10000 \times 20 \times 12 / 10000 = 240$  万元。

测算参考依据：参照项目周边加油站租金价格。

#### ⑥土地出让收入

本园区可出让工业用地约 300 亩，具体土地情况见下表：

序号	地块名称	土地位置	土地四至范围	土地规划用途	实用地面积 (亩)
1	现代物流园区地块	金凤西路北侧	北至：潮汕环线高速 南至：金凤西路 西至：潮汕环线高速 东至：军基路	一类工业用地 /二类工业用地/物流仓储用地	300

经调查，金平区各产业园的土地出让情况，工业用地出让价约 110 万元/亩。本项目计划经营期末出让 300 亩，暂按调查情况考虑土地出让收入扣除征地成本以及按规定需缴纳的相关费用（包括土地出让需缴纳相关费用，主要包括农业土地开发基金、廉租住房建设基金、国有土地收益基金、农田水利建设资金及教育基金等），经测算，每亩实际土地出让净收益 141.05 万元，300 亩共计可得土地出让净收益 42,315.00 万元作为本项目偿还债券的收入来源。

测算过程：

序号	项目	金额(万元)	依据	备注
一	出让土地收入	33000.00		
二	征地成本	7500.00		暂按 25 万元/亩
三	相关费用	9552.00		

序号	项目	金额(万元)	依据	备注
1	农业土地开发基金	360.00	粤府(2004)59号	市场总价值的25%的10%
2	廉租住房建设基金	2514.00	财综(2011)41号	出让收益*10%
3	国有土地收益基金	1650.00	汕市财综(2011)15号	出让收入*5%
4	农田水利建设资金	2514.00	粤财农(2011)276号	出让收益*10%
5	教育基金	2514.00	粤财综(2011)291号	出让收益*10%
	合计	15948.00		
	首年每亩平均收入	53.16		
	经营期末每亩平均收入	141.05	每年增长5%	

测算参考依据:

①土地出让价格

汕头市金平区土地(宗地编号:WG2021-37),土地用途为工业用地,实用地面积9.169亩,成交价986万元,土地每亩单价108万元;

②征地成本

参照汕头金平工业园区基础设施提升工程项目一潮安路(潮汕路-护堤路)道路建设工程、潮州路(潮安路-揭东路)道路建设工程项目征收西陇经联社集体土地总面积11.016亩,土地补偿费及安置费合计214.4051万元,征地成本每亩单价19.45万元;征收赤窖经联社集体土地总面积112.8375亩,土地补偿费及安置费合计2269.0507万元,征地成本每亩单价20.11万元;本项目暂按25万元/亩测算。

根据《2024年汕头政府工作报告》提出的包括GDP增长5.5%等经济预期目标,综合考虑暂按每年增长5%计取,项目从2027年1月进入运营期,则债券存续期内各年收入总额为217,986.34万元。

收益来源	电商办公楼	物业管理费	停车位	新能源充电桩	加油加气站	土地出让	小计
2027年	4,143.24	314.34	643.86	386.32	264.60	0.00	5,752.36
2028年	4,350.40	330.06	676.05	405.63	277.83	0.00	6,039.98
2029年	4,567.92	346.57	709.86	425.91	291.72	0.00	6,341.98

收益来源	电商办公楼	物业管理费	停车位	新能源充电桩	加油加气站	土地出让	小计
2030 年	4,796.32	363.89	745.35	447.21	306.31	0.00	6,659.08
2031 年	5,036.13	382.09	782.62	469.57	321.62	0.00	6,992.03
2032 年	5,287.94	401.19	821.75	493.05	337.70	0.00	7,341.63
2033 年	5,552.34	421.25	862.83	517.70	354.59	0.00	7,708.71
2034 年	5,829.95	442.31	905.98	543.59	372.32	0.00	8,094.15
2035 年	6,121.45	464.43	951.27	570.76	390.93	0.00	8,498.86
2036 年	6,427.52	487.65	998.84	599.30	410.48	0.00	8,923.80
2037 年	6,748.90	512.03	1,048.78	629.27	431.01	0.00	9,369.99
2038 年	7,086.34	537.64	1,101.22	660.73	452.56	0.00	9,838.49
2039 年	7,440.66	564.52	1,156.28	693.77	475.18	0.00	10,330.41
2040 年	7,812.70	592.74	1,214.09	728.46	498.94	0.00	10,846.93
2041 年	8,203.33	622.38	1,274.80	764.88	523.89	0.00	11,389.28
2042 年	8,613.50	653.50	1,338.54	803.12	550.08	0.00	11,958.74
2043 年	9,044.17	686.18	1,405.47	843.28	577.59	0.00	12,556.68
2044 年	9,496.38	720.48	1,475.74	885.44	606.47	0.00	13,184.51
2045 年	9,971.20	756.51	1,549.53	929.72	636.79	42,315.00	56,158.74
合计	126,530.40	9,599.78	19,662.84	11,797.71	8,080.62	42,315.00	217,986.34

## (2) 项目成本及相关税费

### ①项目经营成本

本项目经营成本主要包括配套人员工资及福利、动力费、维护费及管理费用等，其中：

人员工资及福利暂按 20 人，人均 5 万元/年估算；

动力费主要包括电费和水费，根据项目可行性研究报告节能分析，项目年耗电量约 356.91 万度、按 0.6 元/度计，年耗水量约 4.93 万吨、按 3 元/吨计；

维护费按固定资产原值的 0.1%计取（项目总投资约 132,039.14 万元，扣除征地拆迁费 23,732.07 万元及税费 8,943.07 万元，形成固定资产约 99,364 万元）；

管理费用按人工费用的 10%计取；

综合考虑，此次成本预测按收入预测每年增长 5%，则债券存续期内经营成本为 14298.91 万元。详见下表：

经营成本	人员工资	动力费	维护费	管理费	小计
2027 年	110.25	252.40	94.54	11.03	468.22
2028 年	115.76	265.02	99.27	11.58	491.63
2029 年	121.55	278.27	104.23	12.16	516.21
2030 年	127.63	292.19	109.44	12.76	542.02
2031 年	134.01	306.80	114.92	13.40	569.12
2032 年	140.71	322.14	120.66	14.07	597.58
2033 年	147.75	338.24	126.69	14.77	627.46
2034 年	155.13	355.15	133.03	15.51	658.83
2035 年	162.89	372.91	139.68	16.29	691.77
2036 年	171.03	391.56	146.66	17.10	726.36
2037 年	179.59	411.14	154.00	17.96	762.68
2038 年	188.56	431.69	161.70	18.86	800.81
2039 年	197.99	453.28	169.78	19.80	840.85
2040 年	207.89	475.94	178.27	20.79	882.89
2041 年	218.29	499.74	187.18	21.83	927.04
2042 年	229.20	524.73	196.54	22.92	973.39
2043 年	240.66	550.96	206.37	24.07	1022.06
2044 年	252.70	578.51	216.69	25.27	1073.16
2045 年	265.33	607.44	227.52	26.53	1126.82
合计	3366.93	7708.10	2887.19	336.69	14298.91

## ②项目税费

基于现行税法规定，充电桩收入增值税 13%，其他项目增值税 9%、城市维护建设税 7%、教育附加及地方教育附加 5%，土地收入印花税 0.05%，则项目税费为 20,609.01 万元。

通过以上测算，债券存续期内预期可实现营业收益 183,078.43 万元。

### (3) 项目损益情况

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目综合收益
2027 年	5752.36	468.22	546.01	4738.13
2028 年	6039.98	491.63	573.31	4975.04
2029 年	6341.98	516.21	601.98	5223.79
2030 年	6659.08	542.02	632.08	5484.98
2031 年	6992.03	569.12	663.68	5759.23
2032 年	7341.63	597.58	696.87	6047.19
2033 年	7708.71	627.46	731.71	6349.55
2034 年	8094.15	658.83	768.29	6667.02
2035 年	8498.86	691.77	806.71	7000.38
2036 年	8923.80	726.36	847.04	7350.39
2037 年	9369.99	762.68	889.40	7717.91
2038 年	9838.49	800.81	933.87	8103.81
2039 年	10330.41	840.85	980.56	8509.00
2040 年	10846.93	882.89	1029.59	8934.45
2041 年	11389.28	927.04	1081.07	9381.17
2042 年	11958.74	973.39	1135.12	9850.23
2043 年	12556.68	1022.06	1191.88	10342.74
2044 年	13184.51	1073.16	1251.47	10859.88
2045 年	56158.74	1126.82	5248.37	49783.55
合计	217986.34	14298.91	20609.01	183078.43

### (二) 预期收益偿还融资本金和利息情况

本项目计划通过发行广东省政府专项债券融资 67,975.00 万元，2021 年已发行专项债券资金 22,000.00 万元，其中，已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）6,000.00 万元（期限 10 年，利率 3.41%），已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）15,500.00 万元（期限 10 年，利率 3.13%），已发行 2021 年广东省政府专项债券（八十三期）500.00 万（期限 10 年，利率 3.18%）；2023 年已发行专项债券资金 3,600.00 万元，其中，1 月份已发行 2023 年广东省政

府专项债券（一期）2,600.00 万元（期限 10 年，利率 2.98%），5 月份已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十一期）1,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.76%）；2024 年已发行专项债券资金 33,375.00 万元，8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）4,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.39%），9 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）17,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.21%）。11 月份从其他项目调整发债金额 12,375 万元到本项目（调整原因为：推进债券资金支出）。由“汕头市金平区医疗卫生综合服务提升及配套项目”2024 年广东省政府专项债券（七十三期）（期限 30 年，利率 2.21%）调整 975.00 万元至本项目；由“汕头市金平区垃圾资源化利用项目”2024 年广东省政府专项债券（七十二期）（期限 20 年，利率 2.21%）调整 900.00 万元至本项目；由“汕头市金平区中医医院住院大楼改造工程及配套项目”2024 年广东省政府专项债券（七十期）（期限 10 年，利率 2.10%）调整 500.00 万元至本项目；由“汕头高铁站枢纽一体化工程”2024 年广东省政府专项债券（七十八期）（期限 30 年，利率 2.36%）调整 10,000 万元至本项目。

2025 年度内计划申请专项债资金 9,000.00 万元，7 月份已发行广东省政府专项债券（二十八期）7,100.00 万元（期限 15 年，利率 1.95%），本次拟发行广东省政府专项债券（三十二期）1,900.00 万元（期限 15 年，利率 2.45%）。年度内计划继续申请专项债券资金 0.00 万元。每半年付息，到期一次性偿还本金。以项目单位预测的项目综合收益覆盖项目融资本息，作为项目还本付息保障。

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	
2021		0.00	0.00	0.00
2022		705.65	705.65	0.00
2023		705.65	705.65	0.00
2024		810.73	810.73	0.00
2025		1569.97	1569.97	0.00
2026		1754.97	1754.97	0.00
2027		1754.97	1754.97	4738.13
2028		1754.97	1754.97	4975.04
2029		1754.97	1754.97	5223.79

2030		1754.97	1754.97	5484.98
2031	22000.00	1754.97	23754.97	5759.23
2032		1049.32	1049.32	6047.19
2033	3600.00	1049.32	4649.32	6349.55
2034	500.00	944.24	1444.24	6667.02
2035		933.74	933.74	7000.38
2036		933.74	933.74	7350.39
2037		933.74	933.74	7717.91
2038		933.74	933.74	8103.81
2039		933.74	933.74	8509.00
2040	9000.00	933.74	9933.74	8934.45
2041		748.74	748.74	9381.17
2042		748.74	748.74	9850.23
2043		748.74	748.74	10342.74
2044	21900.00	748.74	22648.74	10859.88
2045		257.55	257.55	49783.55
2046		257.55	257.55	0.00
2047		257.55	257.55	0.00
2048		257.55	257.55	0.00
2049		257.55	257.55	0.00
2050		257.55	257.55	0.00
2051		257.55	257.55	0.00
2052		257.55	257.55	0.00
2053		257.55	257.55	0.00
2054	10975.00	257.55	11232.55	0.00
合计	67975.00	28537.53	96512.53	183078.43
本息覆盖倍数		1.90		
按收益 90%测算的本息覆盖倍数		1.71		
按收益 80%测算的本息覆盖倍数		1.52		

### 三、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，并以项目单位预测的项目收益所对应的充足、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（项目全周期融资本息覆盖倍数为 1.90），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金平区电商快递产业园区基础设施建设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

## 金平区电商快递产业园区基础设施建设项目

### 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《关于金平区电商快递产业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2020〕20号），项目已完成立项。

本项目对园区电商办公楼、配套服务设施、停车位、新能源充电桩、加油加气站等价值提升起到较大作用，本次预测以项目单位预测的电商办公楼租金收入、物业管理费、停车位收入、新能源充电桩收入、加油加气站出租收入、土地出让收入等为基础，结合项目的建设期、历年GDP增速、各项运营成本、相关规费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目综合收益测算表，对项目单位预测的项目综合收益进行估算和预测。

根据项目单位对收入及成本的预测，本项目以项目综合收益进行项目收益与融资自求平衡评价。

#### 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）项目单位预测的项目相关收益能够顺利执行；

（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

本项目汕头金平工业园区管理办公室负责实施建设。

汕头金平工业园区管理办公室主要职能：负责制定和组织实施园区经济和社会发展规划，执行、落实区委、区政府有关园区的改革事项；负责园区规划、开发、

建设、管理，按政策办理土地出让相关手续；负责园区内单位的经济考核、统计、安全生产、消防安全、职工社保等；协助园区企业申报产权手续、专利申请、科技创新、认证等相关事项；负责园区内城市管理和物业管理工作；负责招商引资工作，为区企业提供咨询、投资和用工服务；协调有关企业组建行业协会或商会；协调、解决企业在生产经营过程中碰到的问题；做好园区维护社会稳定工作，协调、处理园区内企业及职工的矛盾纠纷和突出信访问题的排查化解工作；协助做好园区内流动人口的人口和计划生育管理服务；负责对区各街道企业服务的业务指导等。

## （二）项目概况

项目名称：金平区电商快递产业园区基础设施建设项目

项目范围：项目位于金平工业园区。

建设内容：主要包括：（1）场地平整：场地平整面积约 11.44 万平方米。（2）市政基础配套设施（包含军基路、八达里巷等周边道路）：包括道路工程、交通工程、给水工程、雨水工程、污水工程、照明工程（智慧灯杆）、电力工程、通信工程（5G 通信缆廊）、燃气工程、绿化工程、管线迁改工程等。（3）电商办公建设及公共服务设施配套建设：电商办公建设（土建工程、装饰工程、安装工程（给水、排水、电气、消防、通风）、弱电工程）、加油加气站、配套停车场等。

投资计划资金筹措方式：项目建设总投资为 132,039.14 万元，计划通过发行广东省政府专项债券融资 67,975.00 万元，2021 年已发行专项债券资金 22,000.00 万元，其中，已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）6,000.00 万元（期限 10 年，利率 3.41%），已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）15,500.00 万元（期限 10 年，利率 3.13%），已发行 2021 年广东省政府专项债券（八十三期）500.00 万（期限 10 年，利率 3.18%）；2023 年已发行专项债券资金 3,600.00 万元，其中，1 月份已发行 2023 年广东省政府专项债券（一期）2,600.00 万元（期限 10 年，利率 2.98%），5 月份已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十一期）1,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.76%）；2024 年已发行专项债券资金 33,375.00 万元，8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）4,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.39%），9 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）17,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.21%）。11 月份从其他项目调

整发债金额 12,375 万元到本项目（调整原因为：推进债券资金支出）。由“汕头市金平区医疗卫生综合服务提升及配套项目”2024 年广东省政府专项债券（七十三期）（期限 30 年，利率 2.21%）调整 975.00 万元至本项目；由“汕头市金平区垃圾资源化利用项目”2024 年广东省政府专项债券（七十二期）（期限 20 年，利率 2.21%）调整 900.00 万元至本项目；由“汕头市金平区中医医院住院大楼改造工程及配套项目”2024 年广东省政府专项债券（七十期）（期限 10 年，利率 2.10%）调整 500.00 万元至本项目；由“汕头高铁站枢纽一体化工程”2024 年广东省政府专项债券（七十八期）（期限 30 年，利率 2.36%）调整 10,000 万元至本项目。

2025 年度内计划申请专项债资金 9,000.00 万元，7 月份已发行广东省政府专项债券（二十八期）7,100.00 万元（期限 15 年，利率 1.95%），本次拟发行广东省政府专项债券（三十二期）1,900.00 万元（期限 15 年，利率 2.45%）。年度内计划继续申请专项债券资金 0.00 万元。每半年付息，到期一次性偿还本金，其余建设资金由财政性资金统筹安排。

资金平衡：本项目无市场化融资资金筹措，发行债券融资的本金和利息用项目的运营收益偿还。

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1. 收入预测

本项目的经营收益有：电商办公楼租金、物业管理费、停车位、新能源充电桩、加油加气站及土地出让收入等。预计收入不存在抵押、收入被占用及分成等情况。参考汕头市及周边地区的收费标准，各项收入按当前价格预测如下：

##### ①电商办公楼租金

本项目建设可供出租电商办公楼面积约 88000 平方米。参照金平区办公楼现有出租信息，考虑项目为新建，出租单价暂按 1.3 元/平方米/天，出租率为 90%计，则电商办公楼年租金收入为  $88000 \times 1.3 \times 90\% \times 365 / 10000 = 3758.04$  万元。

测算参考依据：汕头 58 同城出租信息网。

测算参考依据：汕头 58 同城出租信息网—“长平路华乾大厦 110 平办公楼出租 1.27 元/m<sup>2</sup>/天”“东厦 100 附近新装修办公写字楼 1.33 元/m<sup>2</sup>/天”。

##### ②物业管理费

据调查，目前汕头群光汇物业管理费为 6 元/平方米·月，宝能时代湾 8 元/平方米·月，粤海大厦、龙光世纪大厦为 5 元/平方米·月，综合考虑项目周边情况，暂估为 3 元/平方米·月。本项目暂按电商办公楼面积约 88000 平方米的 90%计，则项目物业管理费为  $88000 \times 3 \times 90\% \times 12 / 10000 = 285.12$  万元。

### ③停车位

根据项目可行性研究报告，项目建成后预计可提供停车位 500 个，社会停车位按周转次数 2 次/日，使用率按 80%计，停车费按 20 元/辆·次计，则停车位年收入为  $20 \times 500 \times 80\% \times 2 \times 365 / 10000 = 584$  万元。

测算参考依据：根据《汕头市发展和改革委员会关于中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》（汕市发改〔2020〕28 号）收费标准：小型车室内（2 小时内每小时收费 5 元，2 小时后每小时收费 3 元，24 小时最高收费 24 元），小型车室外（2 小时内每小时收费 3 元，2 小时后每小时收费 2 元，24 小时最高收费 18 元），中型车室内（2 小时内每小时收费 10 元，2 小时后每小时收费 6 元，24 小时最高收费 56 元），中型车室外（2 小时内每小时收费 6 元，2 小时后每小时收费 4 元，24 小时最高收费 36 元），大型车收费标准更高。综合考虑，本项目停车费按 20 元/辆次。

### ④新能源充电桩

根据项目可行性研究报告，项目建成后可提供新能源充电桩约 250 个，按周转次数 2 次/日，使用率按 80%计，新能源充电桩充电按 48 元/辆·次计，扣除电费成本约 24 元后，充电收入按 24 元/辆·次计，则新能源充电桩年收入为  $250 \times 24 \times 2 \times 80\% \times 365 / 10000 = 350.4$  万元。

测算参考依据：《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46 号）规定自 2018 年 7 月 1 日起全省充电服务价格最高限价调整为 0.8 元/kWh，新能源汽车电池容量一般在 50-100kWh 之间，考虑每次充电电量不同，按每次充电 60kWh 计，充电桩收费按 0.8 元/kWh 作为收费单价，即每次充电约 48 元；充电桩电费平均按 0.4 元/kWh 计（考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠），则每次充电电费成本约 24 元。

### ⑤加油加气站出租收入

产业园内设有加油加气站 10000 平方米，燃气供应站租金按 20 元/平方米·月估算，则加油加气站年收入为  $10000 \times 20 \times 12 / 10000 = 240$  万元。

测算参考依据：参照项目周边加油站租金价格。

#### ⑥土地出让收入

本园区可出让工业用地约 300 亩，具体土地情况见下表：

序号	地块名称	土地位置	土地四至范围	土地规划用途	实用地面积 (亩)
1	现代物流园区地块	金凤西路北侧	北至：潮汕环线高速 南至：金凤西路 西至：潮汕环线高速 东至：军基路	一类工业用地 /二类工业用地/物流仓储用地	300

经调查，金平区各产业园的土地出让情况，工业用地出让价约 110 万元/亩。本项目计划经营期末出让 300 亩，暂按调查情况考虑土地出让收入扣除征地成本以及按规定需缴纳的相关费用（包括土地出让需缴纳相关费用，主要包括农业土地开发基金、廉租住房建设基金、国有土地收益基金、农田水利建设资金及教育基金等），经测算，每亩实际土地出让净收益 141.05 万元，300 亩共计可得土地出让净收益 42,315.00 万元作为本项目偿还债券的收入来源。

测算过程：

序号	项目	金额(万元)	依据	备注
一	出让土地收入	33000.00		
二	征地成本	7500.00		暂按 25 万元/亩
三	相关费用	9552.00		
1	农业土地开发基金	360.00	粤府〔2004〕59 号	市场总价值的 25%的 10%
2	廉租住房建设基金	2514.00	财综〔2011〕41 号	出让收益*10%
3	国有土地收益基金	1650.00	汕市财综〔2011〕15 号	出让收入*5%

序号	项目	金额(万元)	依据	备注
4	农田水利建设资金	2514.00	粤财农(2011)276号	出让收益*10%
5	教育基金	2514.00	粤财综(2011)291号	出让收益*10%
	合计	15948.00		
	首年每亩平均收入	53.16		
	经营期末每亩平均收入	141.05	每年增长5%	

测算参考依据:

①土地出让价格

汕头市金平区土地(宗地编号:WG2021-37),土地用途为工业用地,实用地面积9.169亩,成交价986万元,土地每亩单价108万元;

②征地成本

参照汕头金平工业园区基础设施提升工程项目一潮安路(潮汕路-护堤路)道路建设工程、潮州路(潮安路-揭东路)道路建设工程项目征收西陇经联社集体土地总面积11.016亩,土地补偿费及安置费合计214.4051万元,征地成本每亩单价19.45万元;征收赤窖经联社集体土地总面积112.8375亩,土地补偿费及安置费合计2269.0507万元,征地成本每亩单价20.11万元;本项目暂按25万元/亩测算。

根据《2024年汕头政府工作报告》提出的包括GDP增长5.5%等经济预期目标,综合考虑暂按每年增长5%计取,项目从2027年1月进入运营期,则债券存续期内各年收入总额为217,986.34万元。

收益来源	电商办公楼	物业管理费	停车位	新能源充电桩	加油加气站	土地出让	小计
2027年	4,143.24	314.34	643.86	386.32	264.60	0.00	5,752.36
2028年	4,350.40	330.06	676.05	405.63	277.83	0.00	6,039.98
2029年	4,567.92	346.57	709.86	425.91	291.72	0.00	6,341.98
2030年	4,796.32	363.89	745.35	447.21	306.31	0.00	6,659.08
2031年	5,036.13	382.09	782.62	469.57	321.62	0.00	6,992.03
2032年	5,287.94	401.19	821.75	493.05	337.70	0.00	7,341.63

收益来源	电商办公楼	物业管理费	停车位	新能源充电桩	加油加气站	土地出让	小计
2033 年	5,552.34	421.25	862.83	517.70	354.59	0.00	7,708.71
2034 年	5,829.95	442.31	905.98	543.59	372.32	0.00	8,094.15
2035 年	6,121.45	464.43	951.27	570.76	390.93	0.00	8,498.86
2036 年	6,427.52	487.65	998.84	599.30	410.48	0.00	8,923.80
2037 年	6,748.90	512.03	1,048.78	629.27	431.01	0.00	9,369.99
2038 年	7,086.34	537.64	1,101.22	660.73	452.56	0.00	9,838.49
2039 年	7,440.66	564.52	1,156.28	693.77	475.18	0.00	10,330.41
2040 年	7,812.70	592.74	1,214.09	728.46	498.94	0.00	10,846.93
2041 年	8,203.33	622.38	1,274.80	764.88	523.89	0.00	11,389.28
2042 年	8,613.50	653.50	1,338.54	803.12	550.08	0.00	11,958.74
2043 年	9,044.17	686.18	1,405.47	843.28	577.59	0.00	12,556.68
2044 年	9,496.38	720.48	1,475.74	885.44	606.47	0.00	13,184.51
2045 年	9,971.20	756.51	1,549.53	929.72	636.79	42,315.00	56,158.74
合计	126,530.40	9,599.78	19,662.84	11,797.71	8,080.62	42,315.00	217,986.34

## 2. 项目成本及相关税费

### ①项目经营成本

本项目经营成本主要包括配套人员工资及福利、动力费、维护费及管理费用等，其中：

人员工资及福利暂按 20 人，人均 5 万元/年估算；

动力费主要包括电费和水费，根据项目可行性研究报告节能分析，项目年耗电量约 356.91 万度、按 0.6 元/度计，年耗水量约 4.93 万吨、按 3 元/吨计；

维护费按固定资产原值的 0.1%计取（项目总投资约 132,039.14 万元，扣除征地拆迁费 23,732.07 万元及税费 8,943.07 万元，形成固定资产约 99,364 万元）；

管理费用按人工费用的 10%计取；

综合考虑，此次成本预测按收入预测每年增长 5%，则债券存续期内经营成本为 14298.91 万元。详见下表：

经营成本	人员工资	动力费	维护费	管理费	小计
2027 年	110.25	252.40	94.54	11.03	468.22
2028 年	115.76	265.02	99.27	11.58	491.63
2029 年	121.55	278.27	104.23	12.16	516.21
2030 年	127.63	292.19	109.44	12.76	542.02
2031 年	134.01	306.80	114.92	13.40	569.12
2032 年	140.71	322.14	120.66	14.07	597.58
2033 年	147.75	338.24	126.69	14.77	627.46
2034 年	155.13	355.15	133.03	15.51	658.83
2035 年	162.89	372.91	139.68	16.29	691.77
2036 年	171.03	391.56	146.66	17.10	726.36
2037 年	179.59	411.14	154.00	17.96	762.68
2038 年	188.56	431.69	161.70	18.86	800.81
2039 年	197.99	453.28	169.78	19.80	840.85
2040 年	207.89	475.94	178.27	20.79	882.89
2041 年	218.29	499.74	187.18	21.83	927.04
2042 年	229.20	524.73	196.54	22.92	973.39
2043 年	240.66	550.96	206.37	24.07	1022.06
2044 年	252.70	578.51	216.69	25.27	1073.16
2045 年	265.33	607.44	227.52	26.53	1126.82
合计	3366.93	7708.10	2887.19	336.69	14298.91

## ②项目税费

基于现行税法规定，充电桩收入增值税 13%，其他项目增值税 9%、城市维护建设税 7%、教育附加及地方教育附加 5%，土地收入印花税 0.05%，则项目税费为 20,609.01 万元。

通过以上测算，债券存续期内预期可实现营业收益 183,078.43 万元。

### 3. 项目损益情况

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目综合收益
2027 年	5752.36	468.22	546.01	4738.13
2028 年	6039.98	491.63	573.31	4975.04
2029 年	6341.98	516.21	601.98	5223.79
2030 年	6659.08	542.02	632.08	5484.98
2031 年	6992.03	569.12	663.68	5759.23
2032 年	7341.63	597.58	696.87	6047.19
2033 年	7708.71	627.46	731.71	6349.55
2034 年	8094.15	658.83	768.29	6667.02
2035 年	8498.86	691.77	806.71	7000.38
2036 年	8923.80	726.36	847.04	7350.39
2037 年	9369.99	762.68	889.40	7717.91
2038 年	9838.49	800.81	933.87	8103.81
2039 年	10330.41	840.85	980.56	8509.00
2040 年	10846.93	882.89	1029.59	8934.45
2041 年	11389.28	927.04	1081.07	9381.17
2042 年	11958.74	973.39	1135.12	9850.23
2043 年	12556.68	1022.06	1191.88	10342.74
2044 年	13184.51	1073.16	1251.47	10859.88
2045 年	56158.74	1126.82	5248.37	49783.55
合计	217986.34	14298.91	20609.01	183078.43

#### （四）还本付息的测算

本项目计划通过发行广东省政府专项债券融资 67,975.00 万元，2021 年已发行专项债券资金 22,000.00 万元，其中，已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）6,000.00 万元（期限 10 年，利率 3.41%），已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）15,500.00 万元（期限 10 年，利率 3.13%），已发行 2021 年广东省政府专项债券（八十三期）500.00 万（期限 10 年，利率 3.18%）；2023 年已发行专项债券资金 3,600.00 万元，其中，1 月份已发行 2023 年广东省政府专项债券（一期）2,600.00 万元（期限 10 年，利率 2.98%），5 月份已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十一期）1,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.76%）；2024 年已发行专项债券资金 33,375.00 万元，8 月份发行 2024 年广东省政府专项

债券（六十四期）4,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.39%），9 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）17,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.21%）。11 月份从其他项目调整发债金额 12,375 万元到本项目（调整原因为：推进债券资金支出）。由“汕头市金平区医疗卫生综合服务提升及配套项目”2024 年广东省政府专项债券（七十三期）（期限 30 年，利率 2.21%）调整 975.00 万元至本项目；由“汕头市金平区垃圾资源化利用项目”2024 年广东省政府专项债券（七十二期）（期限 20 年，利率 2.21%）调整 900.00 万元至本项目；由“汕头市金平区中医医院住院大楼改造工程及配套项目”2024 年广东省政府专项债券（七十期）（期限 10 年，利率 2.10%）调整 500.00 万元至本项目；由“汕头高铁站枢纽一体化工程”2024 年广东省政府专项债券（七十八期）（期限 30 年，利率 2.36%）调整 10,000 万元至本项目。

2025 年度内计划申请专项债资金 9,000.00 万元，7 月份已发行广东省政府专项债券（二十八期）7,100.00 万元（期限 15 年，利率 1.95%），本次拟发行广东省政府专项债券（三十二期）1,900.00 万元（期限 15 年，利率 2.45%）。年度内计划继续申请专项债券资金 0.00 万元。每半年付息，到期一次性偿还本金。以项目单位预测的项目综合收益覆盖项目融资本息，作为项目还本付息保障。

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	
2021		0.00	0.00	0.00
2022		705.65	705.65	0.00
2023		705.65	705.65	0.00
2024		810.73	810.73	0.00
2025		1569.97	1569.97	0.00
2026		1754.97	1754.97	0.00
2027		1754.97	1754.97	4738.13
2028		1754.97	1754.97	4975.04
2029		1754.97	1754.97	5223.79
2030		1754.97	1754.97	5484.98
2031	22000.00	1754.97	23754.97	5759.23
2032		1049.32	1049.32	6047.19
2033	3600.00	1049.32	4649.32	6349.55

2034	500.00	944.24	1444.24	6667.02
2035		933.74	933.74	7000.38
2036		933.74	933.74	7350.39
2037		933.74	933.74	7717.91
2038		933.74	933.74	8103.81
2039		933.74	933.74	8509.00
2040	9000.00	933.74	9933.74	8934.45
2041		748.74	748.74	9381.17
2042		748.74	748.74	9850.23
2043		748.74	748.74	10342.74
2044	21900.00	748.74	22648.74	10859.88
2045		257.55	257.55	49783.55
2046		257.55	257.55	0.00
2047		257.55	257.55	0.00
2048		257.55	257.55	0.00
2049		257.55	257.55	0.00
2050		257.55	257.55	0.00
2051		257.55	257.55	0.00
2052		257.55	257.55	0.00
2053		257.55	257.55	0.00
2054	10975.00	257.55	11232.55	0.00
合计	67975.00	28537.53	96512.53	183078.43
本息覆盖倍数		1.90		
按收益 90%测算的本息覆盖倍数		1.71		
按收益 80%测算的本息覆盖倍数		1.52		

金平区电商快递产业园区基础设施建设项目计划通过发行广东省政府专项债券融资67,975.00万元，融资本息合计96,512.53万元，以项目单位预测的项目综合收益覆盖项目融资本息，作为项目还本付息保障，本息覆盖倍数1.90。

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目综合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。