

深汕数字科创产业园项目  
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



# 深汕数字科创产业园项目

## 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

本项目通过发行广东省地方政府专项债券31,000.00万元。

以前年度发行专项债券资金23,000.00万元；其中2022年1月已发行2022年广东省政府专项债券（六期）4,000.00万元，实际融资利率3.28%，期限20年，每半年年支付利息，到期偿还本金；2022年3月已发行2022年广东省政府专项债券（十五期）1,000.00万元，实际融资利率3.32%，期限20年，每半年年支付利息，到期偿还本金；2023年5月已发行2023年广东省政府专项债券（二十三期）13,000.00万元，实际融资利率3%，期限20年，每半年年支付利息，到期偿还本金。2024年1月已发行2024年广东省政府专项债券（四期）2,000.00万元，实际融资利率2.78%，期限20年，每半年年支付利息，到期偿还本金；2024年5月发行2024年广东省政府专项债券（四十八期）3,000.00万元，实际融资利率2.56%，期限20年，每半年年支付利息，到期偿还本金。

2025年度计划发行专项债券金额6,000.00万元。本次拟发行2025

年广东省政府专项债券（三十二期）1,500.00万元，假定融资利率2.45%，期限15年，每半年支付利息，到期偿还本金；2025年后续计划发行专项债券金额4,500.00万元，假设融资利率2.50%，期限20年，每半年支付利息，到期偿还本金。

预计在以后年度计划发行专项债券金额2,000.00万元，假设融资利率2.50%，期限20年，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，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
2022 年广东 省政府专项 债券（六期）	4,000.00	4,000.00	0.00	3.28%	2,624.00	6,624.00
2022 年广东 省政府专项 债券（十五 期）	1,000.00	1,000.00	0.00	3.32%	664.00	1,664.00
2023 年广东 省政府专项 债券（二十 三期）	13,000.00	13,000.00	0.00	3.00%	7,800.00	20,800.00
2024 年广东 省政府专项 债券（四期）	2,000.00	2,000.00	0.00	2.78%	1,112.00	3,112.00

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
2024 年广东 省政府专项 债券（四十 八期）	3,000.00	3,000.00	0.00	2.56%	1,536.00	4,536.00
2025 年广东 省政府专项 债券（三十 二期）	1,500.00	1,500.00	0.00	2.45%	551.25	2,051.25
2025 年度后 续发行	4,500.00	4,500.00	0.00	2.50%	2,250.00	6,750.00
预计以后年 度发行	2,000.00	2,000.00	0.00	2.50%	1,000.00	3,000.00
合计	31,000.00	31,000.00			17,537.25	48,537.25

2. 除上述地方政府专项债券外，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

本项目主要目的是通过建立现代化产业园区，引导高新产业落地发展，吸引高端人才落户生根，企业员工逐步在园区周边置业，刺激华侨试验区区域房地产市场的良性发展；个人和家庭衣食住行的需求增加，将为汕头 GDP 作出贡献；人才集聚进一步吸引更多的企业入驻园区，促进园区走向成熟，进而把园区做大做强。同时，华侨试验区进一步完善基础设施和公共服务设施配套，逐步建设成为集工作、生

活、休闲等城市功能的现代化城市中心区。本项目将带动华侨试验区乃至整个汕头市经济的发展，助力汕头市打造新兴产业生态，推动城市规划与产业发展相互匹配，协调发展，为汕头市发展增添无穷动力。汕头市东海岸投资建设有限公司作为建设主体并负责实施，汕头华侨经济文化合作试验区管理委员会为项目主管单位。

根据汕头市东海岸投资建设有限公司对收入成本的预测，本项目的收益为场地租赁、广告及停车位收益，结合场地面积、出租市场价格及市场增长情况等的预测本项目用收益与融资进行自求平衡评价。

## 2. 出租、运营及土地出让收益产生的净现金流入

### （1）收入预测

本项目主要收入来源为场地租赁收入、停车位收入、新能源充电桩收入及广告收入。

#### ①场地租赁收入

主要包括19栋数字科创产业研发孵化楼，根据项目建设面积和规划用途，结合实际情况，其中17栋根据实际建设规划设置可出租面积为53540.90平方米，通过查询汕头市同类型租金的市场价格，并结合周边市场情况合理预估出租率，按照市场价格每月每平方米50元预测；2栋根据实际建设规划设置100间人才公寓住房，通过查询汕头市同类型租金的市场价格，按照市场价格每间每月租金1300元预测。

#### ②停车位收入

根据项目建设共设置390个车位，并根据《汕头市发展和改革局

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》的收费标准规定，同时参考汕头市及周边的停车位收费情况，结合周边有较大的停车需求，停车费按20元/个/次，周转次数3次/日。

### ③新能源充电桩收入

根据本项目设置390个停车位，参照同类项目，停车场应按照不低于总停车位10%的比例预留充电基础设施安装条件。本项目可按照总停车位数量的30%建设充电桩，则充电桩数量为117个。按周转次数2次/日，根据《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。充电收入按24元/个/次计。

### ④广告收入

项目设置道闸门广告、门禁灯箱广告、停车场出入口广告、园区灯箱广告以及电梯广告，根据项目建设面积和规划设置小型广告牌，根据《汕头经济特区户外广告设施和招牌设置管理条例》规定，其中小型广告牌按照间距设置，并考虑规划一定比例的公益广告空间以确保公益宣传需求；结合通过市场查询相关广告位出租价格，并且按照要求及时向相关主管部门申请报批程序，通过公开竞争方式确定载体

使用权人，签订使用权出让合同，将测算的广告收入以使用权出让收入的形式纳入专项收入，及时足额纳入国库，保障专项债券本息偿付。

## （2）增长率的预测

汕头市2021-2023年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为6.1%、1%（疫情影响）、4.2%，《汕头市2024年政府工作报告》指出2024年经济增长目标预期5.5%以上，综合考虑此次收入预测按每5年增长10%。

## （3）项目成本及相关税费

成本费用包括土地租赁成本、人员工资及经营管理费用等。

①项目土地租赁成本为 12,434.70 万元，土地租赁期限为 20 年，租金支付方式为一年一付（其中第 1-5 年的年租金为 577.00 万元，第 6-10 年的年租金为 605.85 万元，第 11-15 年的年租金为 636.14 万元，第 16-20 年的年租金为 667.95 万元）。

②工资及福利：60 万元/年（其中人年均工资约 6 万，暂定 10 人需求）。

③经营管理费用为运营期出租方主要经营成本，按 200 万元/年计算。

④依据增长率的预测，综合考虑此次成本预测按每 5 年增长 10%。

根据上述测算，用于资金平衡相关收益合计为 76,416.43 万元。

## （二）预期收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为二十年的场地租赁收入、广告费收入及停车位收入扣除运营成本及相关税费后，净收益能全额用来偿还本次融资本金和利息。

项目运营净收益已为本项目发行广东省地方政府专项债券总额31,000.00万元本金和17,537.25万元利息提供保障。

本次融资项目收益为场地租赁净收益，按项目产生的净现金流入（不考虑融资成本及折旧），偿还融资本金和利息情况如下，本息覆盖倍数约为1.57。

总融资收益平衡表

（单位：万元）

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2022 年广东省政府专项债券（六期）	4,000.00	2,624.00	6,624.00
2022 年广东省政府专项债券（十五期）	1,000.00	664.00	1,664.00
2023 年广东省政府专项债券（二十三期）	13,000.00	7,800.00	20,800.00
2024 年广东省政府专项债券（四期）	2,000.00	1,112.00	3,112.00
2024 年广东省政府专项债券（四十八期）	3,000.00	1,536.00	4,536.00
2025 年广东省政府专项债券（三十二期）	1,500.00	551.25	2,051.25
2025 年度后续发行	4,500.00	2,250.00	6,750.00
预计以后年度发行	2,000.00	1,000.00	3,000.00
小计	31,000.00	17,537.25	48,537.25
场地租赁、停车位、充电桩及广告净收益	76,416.43		
本息覆盖倍数（100%）	1.57		
本息覆盖倍数（90%）	1.41		
本息覆盖倍数（80%）	1.26		

### 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，并以预期出租、运营及土地出让净收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目组合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组合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

### 深汕数字科创产业园项目

#### 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

本项目主要目的是通过建立现代化产业园区，引导高新产业落地发展，吸引高端人才落户生根，企业员工逐步在园区周边置业，刺激华侨试验区区域房地产市场的良性发展；个人和家庭衣食住行的需求增加，将为汕头 GDP 作出贡献；人才集聚进一步吸引更多的企业入驻园区，促进园区走向成熟，进而把园区做大做强。同时，华侨试验区进一步完善基础设施和公共服务设施配套，逐步建设成为集工作、生活、休闲等城市功能的现代化城市中心区。本项目将带动华侨试验区乃至整个汕头市经济的发展，助力汕头市打造新兴产业生态，推动城市规划与产业发展相互匹配，协调发展，为汕头市发展增添无穷动力。汕头市东海岸投资建设有限公司作为建设主体并负责实施，汕头华侨经济文化合作试验区管理委员会为项目主管单位。

本项目的收益为场地租赁、广告及停车位收益，结合场地面积、出租市场价格及市场增长情况等的预测，编制收益预测表。

##### 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) 产业园区办公场地出租收入促进业务收入的增长能够顺利执行;

(五) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(六) 土地出让价格在正常范围内变动;

(七) 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

实施单位为汕头市东海岸投资建设有限公司。

汕头市东海岸投资建设有限公司主要职能：为贯彻落实市委、市政府关于东部 城市经济带规划建设开发政策措施，负责东部城市经济带规划区内各类建设项目的监督管理及服务，以及相关项目的筹划申报、组织协调、实施建设等管理工作，存量土地的具体管理工作等。

#### (二) 项目概况

1、深汕数字科创产业园项目位于深圳汕头协同创新科技园范围内，具体位置为东海岸新城新溪片区侨韵路与南岭路交界处西南角的B06-02（之一）地块。项目总用地面积 57.48 亩，总建筑面积 69373 平方米，包括 19 栋数字科创产业研发孵化楼；6 条园区道路总长度 1256 米，道路宽度 4~12 米，给水管道、雨污水管共计 34 千米，采用海绵设计下凹式绿地，以及透水铺装、雨水收集回用等系统，配套

建设电气设施含开关房和变配电房各2间,弱电机房1间及附属管道,电力、通信通道共计27千米;地下停车场和地面停车场停车位面积5930平方米,合计390个车位。

2、本项目的建设单位为汕头市东海岸投资建设有限公司,考虑到汕头市东海岸投资建设有限公司本身具备项目管理能力和相关经验,本项目拟通过全过程工程咨询的方式实施管理。

3、项目于2021年6月28日,项目建议书获得正式批复(《关于深汕数字科创产业园项目建议书的批复》汕华经发[2021]6号),批复项目匡算总投资35,969.11万元。

2021年8月3日,项目可行性研究报告获得正式批复(《关于深汕数字科创产业园项目可行性研究报告的批复》汕华经发[2021]7号),批复项目估算总投资39,376.99万元。

2021年9月16日,项目工程概算获得正式批复(《关于深汕数字科创产业园项目概算的批复》汕华经发[2021]8号),批复项目概算总投资39,192.13万元。

投资计划资金筹措方式:本项目通过发行广东省地方政府专项债券31,000.00万元。以前年度发行专项债券资金23,000.00万元;其中2022年1月已发行2022年广东省政府专项债券(六期)4,000.00万元,实际融资利率3.28%,期限20年,每半年年支付利息,到期偿还本金;2022年3月已发行2022年广东省政府专项债券(十五期)1,000.00万元,实际融资利率3.32%,期限20年,每半年年支付利息,到期偿还

本金；2023年5月已发行2023年广东省政府专项债券（二十三期）13,000.00万元，实际融资利率3%，期限20年，每半年年支付利息，到期偿还本金。2024年1月已发行2024年广东省政府专项债券（四期）2,000.00万元，实际融资利率2.78%，期限20年，每半年年支付利息，到期偿还本金；2024年5月发行2024年广东省政府专项债券（四十八期）3,000.00万元，实际融资利率2.56%，期限20年，每半年年支付利息，到期偿还本金。

2025年度计划发行专项债券金额6,000.00万元。本次拟发行2025年广东省政府专项债券（三十二期）1,500.00万元，假定融资利率2.45%，期限15年，每半年支付利息，到期偿还本金；2025年后续计划发行专项债券金额4,500.00万元，假设融资利率2.50%，期限20年，每半年支付利息，到期偿还本金。

预计在以后年度计划发行专项债券金额2,000.00万元，假设融资利率2.50%，期限20年，每半年支付利息，到期偿还本金。

4、资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用场地租赁收入、停车位收入、新能源充电桩收入及广告收入偿还。

### （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）项目收入预测

本项目主要收入来源为场地租赁收入、停车位收入、新能源充电桩收入及广告收入。

### ①场地租赁收入

主要包括19栋数字科创产业研发孵化楼，根据项目建设面积和规划用途，结合实际情况，其中17栋根据实际建设规划设置可出租面积为53540.90平方米，通过查询汕头市同类型租金的市场价格，并结合周边市场情况合理预估出租率，按照市场价格每月每平方米50元预测；2栋根据实际建设规划设置100间人才公寓住房，通过查询汕头市同类型租金的市场价格，按照市场价格每间每月租金1300元预测。

### ②停车位收入

根据项目建设共设置390个车位，并根据《汕头市发展和改革局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》的收费标准规定，同时参考汕头市及周边的停车位收费情况，结合周边有较大的停车需求，停车费按20元/个/次，周转次数3次/日。

### ③新能源充电桩收入

根据本项目设置390个停车位，参照同类项目，停车场应按照不低于总停车位10%的比例预留充电基础设施安装条件。本项目可按照总停车位数量的30%建设充电桩，则充电桩数量为117个。按周转次数2次/日，根据《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。充电收入按24元/个/次计。

④广告收入

项目设置道闸门广告、门禁灯箱广告、停车场出入口广告、园区灯箱广告以及电梯广告，根据项目建设面积和规划设置小型广告牌，根据《汕头经济特区户外广告设施和招牌设置管理条例》规定，其中小型广告牌按照间距设置，并考虑规划一定比例的公益广告空间以确保公益宣传需求；结合通过市场查询相关广告位出租价格，并且按照要求及时向相关主管部门申请报批程序，通过公开竞争方式确定载体使用权人，签订使用权出让合同，将测算的广告收入以使用权出让收入的形式纳入专项收入，及时足额纳入国库，保障专项债券本息偿付。

(2) 增长率的预测

汕头市2021-2023年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为6.1%、1%（疫情影响）、4.2%，《汕头市2024年政府工作报告》指出2024年经济增长目标预期5.5%以上，综合考虑此次收入预测按每5年增长10%。

预测的收入情况具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	场地租赁收入	停车位收入	新能源充电桩收入	广告收入	合计
第一年					0.00
第二年					0.00
第三年					0.00
第四年	1,362.98	427.05	102.49	606.79	2,499.31

年度	场地租赁收入	停车位收入	新能源充电桩收入	广告收入	合计
第五年	2,725.96	854.1	204.98	1,213.58	4,998.62
第六年	2,725.96	854.1	204.98	1,213.58	4,998.62
第七年	2,725.96	854.1	204.98	1,213.58	4,998.62
第八年	2,725.96	854.1	204.98	1,213.58	4,998.62
第九年	2,998.56	939.51	225.48	1,334.94	5,498.49
第十年	2,998.56	939.51	225.48	1,334.94	5,498.49
第十一年	2,998.56	939.51	225.48	1,334.94	5,498.49
第十二年	2,998.56	939.51	225.48	1,334.94	5,498.49
第十三年	2,998.56	939.51	225.48	1,334.94	5,498.49
第十四年	3,298.42	1033.46	248.03	1,468.44	6,048.35
第十五年	3,298.42	1033.46	248.03	1,468.44	6,048.35
第十六年	3,298.42	1033.46	248.03	1,468.44	6,048.35
第十七年	3,298.42	1033.46	248.03	1,468.44	6,048.35
第十八年	3,298.42	1033.46	248.03	1,468.44	6,048.35
第十九年	3,628.26	1136.81	272.83	1,615.28	6,653.18
第二十年	3,628.26	1136.81	272.83	1,615.28	6,653.18
合计	51,008.24	15,981.92	3,835.62	22,708.57	93,534.35

### (3) 项目运营成本及相关税费

成本费用包括土地租赁成本、人员工资及经营管理费用等。

①项目土地租赁成本为 12,434.70 万元，土地租赁期限为 20 年，租金支付方式为一年一付（其中第 1-5 年的年租金为 577.00 万元，第 6-10 年的年租金为 605.85 万元，第 11-15 年的年租金为 636.14 万元，第 16-20 年的年租金为 667.95 万元）。

②工资及福利：60 万元/年（其中人年均工资约 6 万，暂定 10 人需求）。

③经营管理费用为运营期出租方主要经营成本，按 200 万元/年计算。

④依据增长率的预测,综合考虑此次成本预测按每5年增长10%。

预测的成本费用情况具体如下表所示:

金额单位:人民币万元

年度	土地租赁成本	工资及福利	经营管理费用	合计
第一年	577.00			577.00
第二年	577.00			577.00
第三年	577.00			577.00
第四年	577.00	30.00	100.00	707.00
第五年	577.00	60.00	200.00	837.00
第六年	577.00	60.00	200.00	837.00
第七年	577.00	60.00	200.00	837.00
第八年	605.85	60.00	200.00	865.85
第九年	605.85	66.00	220.00	891.85
第十年	605.85	66.00	220.00	891.85
第十一年	605.85	66.00	220.00	891.85
第十二年	605.85	66.00	220.00	891.85
第十三年	636.14	66.00	220.00	922.14
第十四年	636.14	72.60	242.00	950.74
第十五年	636.14	72.60	242.00	950.74
第十六年	636.14	72.60	242.00	950.74
第十七年	636.14	72.60	242.00	950.74
第十八年	667.95	72.60	242.00	982.55
第十九年	667.95	79.86	266.20	1,014.01
第二十年	667.95	79.86	266.20	1,014.01
合计	12,252.80	1,122.72	3,742.40	17,117.92

#### (4) 收益预测

预测的收益情况具体如下表所示:

金额单位:人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本	项目净收益
第一年	-	577.00	-577.00

第二年	-	577.00	-577.00
第三年	-	577.00	-577.00
第四年	2,499.31	707.00	1,792.31
第五年	4,998.62	837.00	4,161.62
第六年	4,998.62	837.00	4,161.62
第七年	4,998.62	837.00	4,161.62
第八年	4,998.62	865.85	4,132.77
第九年	5,498.49	891.85	4,606.64
第十年	5,498.49	891.85	4,606.64
第十一年	5,498.49	891.85	4,606.64
第十二年	5,498.49	891.85	4,606.64
第十三年	5,498.49	922.14	4,576.35
第十四年	6,048.35	950.74	5,097.61
第十五年	6,048.35	950.74	5,097.61
第十六年	6,048.35	950.74	5,097.61
第十七年	6,048.35	950.74	5,097.61
第十八年	6,048.35	982.55	5,065.80
第十九年	6,653.18	1,014.01	5,639.17
第二十年	6,653.18	1,014.01	5,639.17
合计	93,534.35	17,117.92	76,416.43

根据上述测算,用于资金平衡相关收益合计为 76,416.43 万元。

#### (四) 还本付息的测算

经上述测算,本项目全周期预计发行专项债本金31,000.00万元,利息为17,537.25万元,本息和48,537.25万元。本次融资项目收益以场地租赁收益、停车位收益、充电桩收益及广告收益用来偿还本次融资本金和利息;按照上述预测的情况下,本息覆盖倍数为1.57。经上述测算,在相关单位对项目收益预测及其所据的各项假设前提下,本

次评价预期场地租赁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。