

汕头华侨试验区总部经济和科创金融产业
园基础设施提升及配套项目
项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鮑島会计师事务所有限公司



汕头华侨试验区总部经济和科创金融产业园基础设施提升及配套项目

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22,200.00万元。

以前年度已安排专项债券资金共计2,000.00万元，其中2025年9月发行2025年广东省政府专项债券（四十七期）500.00万元，实际融资利率2.42%，期限30年；2025年10月发行2025年广东省政府专项债券（五十五期）1,500.00万元，实际融资利率2.38%，期限30年。

2026年计划发行专项债券资金8,000.00万元。2026年1月发行2026年广东省政府专项债券（五期）1,800.00万元，实际融资利率2.45%，期限30年。2026年6月发行2026年广东省政府专项债券（二十七期）1,200.00万元，预计融资利率2.36%，期限10年，每半年支付利息，到期偿还本金。

预计以后年度计划安排专项债券资金12,200.00万元。

1. 本项目从客观、谨慎角度出发，即假设30年期发行利率2.51%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
2025 年广东省政府 专项债券 (四十七期)	500.00	500.00	—	2.42%	363.00	863.00
2025 年广东省政府 专项债券 (五十五期)	1,500.00	1,500.00	—	2.38%	1,071.00	2,571.00
2026 年广东省政府 专项债券 (五期)	1,800.00	1,800.00	—	2.45%	1,323.00	3,123.00
第一年	1,200.00		1,200.00	2.36%	28.32	28.32
第二年	1,200.00		1,200.00	2.36%	28.32	28.32
第三年	1,200.00		1,200.00	2.36%	28.32	28.32
第四年	1,200.00		1,200.00	2.36%	28.32	28.32
第五年	1,200.00		1,200.00	2.36%	28.32	28.32
第六年	1,200.00		1,200.00	2.36%	28.32	28.32
第七年	1,200.00		1,200.00	2.36%	28.32	28.32
第八年	1,200.00		1,200.00	2.36%	28.32	28.32
第九年	1,200.00		1,200.00	2.36%	28.32	28.32
第十年	1,200.00	1,200.00	—	2.36%	28.32	1,228.32
2026 年后 续预计发 行	5,000.00	5,000.00	—	2.51%	3,765.00	8,765.00
预计以后 年度发行	12,200.00	12,200.00	—	2.51%	9,186.60	21,386.60
合计	—	22,200.00	—	—	15,991.80	38,191.80

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设有助于解决现有汕头华侨试验区总部经济和科创金融产业园基础设施不足现状,更好地完善园区路网和管网。加快基础设施配套建设、优化区域环境是华侨试验区规划发展的骨架,关系到整个汕头市的有机活动。处理好城市道路交通,关系到城市道路交通是否畅通的问题,对完善城市路网功能,提高城市面貌,构建现代化城市交通格局具有重要意义。

汕头市东部城市经济带建设开发管理中心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。

根据汕头市东部城市经济带建设开发管理中心对收入成本的预测,本项目的收益为停车位、新能源充电桩及广告收益,结合停车位数量、充电桩数量、广告设置数量、收费标准、参考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

根据汕头市城建工程设计院于2023年2月编制的汕头华侨试验区总部经济和科创金融产业园基础设施提升及配套项目可行性研究报告中该项目建成正式运营后主要收入包括停车位收入、新能源充电桩收入、广告收入。

①停车位收入

本项目将建设停车场共 6 个，约提供 1192 个停车位。社会停车位按周转次数 2 次/日，停车场的使用率按 80%计，社会停车费按 20 元/辆·次计算。政策依据：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）附件 2—《汕头市中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准表（公共交通配套停车服务）》，分为室内和露天两种收费标准。小型车在室内停放 24 小时最高收费标准为 28 元/辆次；小型车在露天停放 24 小时最高收费标准为 18 元/辆次。因此，本项目停车费按 20 元/辆次计算。

②新能源充电桩收入

本项目建设完成后，可提供新能源充电桩按停车位的 20%计，约为 238 个，按周转次数 2 次/日，停车场的使用率按 80%计，新能源充电桩充电按 48 元/辆·次，扣除电费成本约 24 元后，充电收入按 24 元/辆·次计算。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。

③广告收入

项目设置停车场出入口广告、灯箱广告以及环卫垃圾箱广告，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

成本费用包括人员工资及福利费、维护管理费及相关税费等。

①工资及福利费：60万元/年（其中人年均工资约5万，暂定12人需求）。

②维护管理费：为设备维护更新费、办公、运营管理及其他，按 300万元/年计算。

③相关税费：各项收入结合各项税费的税率进行预测计算，相关

减免需要经过法定程序和相关机关批准，并待实际发生时由相关税负主体依法依规缴纳。

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 60,884.55 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三十年的停车位收入、新能源充电桩收入及广告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 22,200.00 万元本金和 15,991.80 万元利息提供保障。

本期预测运营收益偿还融资本金和利息情况分析需涵盖上述融资本息，本次融资项目收益为运营收益，偿还融资本金和利息情况如下，本息覆盖倍数约为 1.59。

金额单位：人民币万元

收支费用	金额
收入合计	83,175.70
运营成本合计	22,291.15
可用还款额（收益）	60,884.55
债券本金合计	22,200.00
债券利息合计	15,991.80
债券本息合计	38,191.80
本息覆盖倍数	1.59
按收益 90%测算的本息覆盖倍数	1.43
按收益 80%测算的本息覆盖倍数	1.27

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，并以预期运营收益所对应的充足、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

汕头华侨试验区总部经济和科创金融产业园基础

设施提升及配套项目

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设有助于解决现有汕头华侨试验区总部经济和科创金融产业园基础设施不足现状，更好地完善园区路网和管网。加快基础设施配套建设、优化区域环境是华侨试验区规划发展的骨架，关系到整个汕头市的有机活动。处理好城市道路交通，关系到城市道路交通是否畅通的问题，对完善城市路网功能，提高城市面貌，构建现代化城市交通格局具有重要意义。实现华侨试验区立足汕头、辐射粤东，联动粤港澳大湾区，以国内大循环吸引全球华侨华人资源要素，华侨试验区引领粤东经济创新发展，带动区域产业转型升级的示范作用。

汕头市东部城市经济带建设开发管理中心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。

根据汕头市东部城市经济带建设开发管理中心对收入成本的预测，本项目的收益为停车位、新能源充电桩及广告收益，结合停车位数量、充电桩数量、广告设置数量、收费标准、参考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) 相关法律法规无重大变化；

(五) 项目收入的增长能够顺利执行；

(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

实施单位为汕头市东部城市经济带建设开发管理中心。

汕头市东部城市经济带建设开发管理中心主要职能：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、一标段为总部经济片区，建设内容包括衡山路、海蓝路、海山路、邹鲁路、奋发路、珠城路等道路，以及1处停车场(珠港新城001-08)和1处垃圾转运站(珠港新城横一路与海蓝路交叉口东北角)；二标段为科创金融产业园片区，建设内容包括津湾东二街、津湾西二

街、津湾西三街等道路，以及 5 个停车场(津湾片区 F01-08、F02-11、F03-05、F04-03、F04-04)。

2、本项目的建设单位为汕头市东部城市经济带建设开发管理中心，考虑到汕头市东部城市经济带建设开发管理中心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、2023 年 2 月 24 日，取得汕头华侨经济文化合作试验区经济发展局《关于汕头华侨试验区总部经济和科创金融产业园基础设施提升及配套项目可行性研究报告的批复》（汕华经发〔2023〕3 号）。2023 年 11 月 16 日，取得汕头华侨经济文化合作试验区管理委员会《关于汕头华侨试验区总部经济和科创金融产业园基础设施提升及配套项目概算的批复》。

4、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 22,200.00 万元。以前年度已安排专项债券资金共计 2,000.00 万元，其中 2025 年 9 月发行 2025 年广东省政府专项债券（四十七期）500.00 万元，实际融资利率 2.42%，期限 30 年；2025 年 10 月发行 2025 年广东省政府专项债券（五十五期）1,500.00 万元，实际融资利率 2.38%，期限 30 年。

2026 年计划发行专项债券资金 8,000.00 万元。2026 年 1 月发行 2026 年广东省政府专项债券（五期）1,800.00 万元，实际融资利率 2.45%，期限 30 年。2026 年 6 月发行 2026 年广东省政府专项债券（二十七期）1,200.00 万元，预计融资利率 2.36%，期限 10 年，每半年支付

利息，到期偿还本金。

预计以后年度计划安排专项债券资金12,200.00万元。

5、资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用停车位、新能源充电桩及广告收益偿还。

(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

根据汕头市城建工程设计院于 2023 年 2 月编制的汕头华侨试验区总部经济和科创金融产业园基础设施提升及配套项目可行性研究报告中该项目建成正式运营后主要收入包括停车位收入、新能源充电桩收入、广告收入。

①停车位收入

本项目将建设停车场共 6 个，约提供 1192 个停车位。社会停车位按周转次数 2 次/日，停车场的使用率按 80%计，社会停车费按 20 元/辆·次计算。政策依据：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）附件 2—《汕头市中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准表（公共交通配套停车服务）》，分为室内和露天两种收费标准。小型车在室内停放 24 小时最高收费标准为 28 元/辆次；小型车在露天停放 24 小时最高收费标准为 18 元/辆次。因此，本项目停车费按 20 元/辆次计算。

②新能源充电桩收入

本项目建设完成后，可提供新能源充电桩按停车位的 20%计，约为 238 个，按周转次数 2 次/日，停车场的使用率按 80%计，新能源充电桩充电按 48 元/辆·次，扣除电费成本约 24 元后，充电收入按 24 元/辆·次计算。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。

③广告收入

项目设置停车场出入口广告、灯箱广告以及环卫垃圾箱广告，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	停车位收入	新能源充电桩收入	广告收入	合计
2025 年				
2026 年				
2027 年				
2028 年	1,392.26	333.58	430.20	2,156.04
2029 年	1,392.26	333.58	430.20	2,156.04
2030 年	1,392.26	333.58	430.20	2,156.04
2031 年	1,392.26	333.58	430.20	2,156.04
2032 年	1,392.26	333.58	430.20	2,156.04
2033 年	1,531.48	366.94	473.22	2,371.64
2034 年	1,531.48	366.94	473.22	2,371.64
2035 年	1,531.48	366.94	473.22	2,371.64
2036 年	1,531.48	366.94	473.22	2,371.64
2037 年	1,531.48	366.94	473.22	2,371.64
2038 年	1,684.63	403.63	520.54	2,608.80
2039 年	1,684.63	403.63	520.54	2,608.80
2040 年	1,684.63	403.63	520.54	2,608.80
2041 年	1,684.63	403.63	520.54	2,608.80
2042 年	1,684.63	403.63	520.54	2,608.80
2043 年	1,853.09	444.00	572.60	2,869.69
2044 年	1,853.09	444.00	572.60	2,869.69
2045 年	1,853.09	444.00	572.60	2,869.69

年度	停车位收入	新能源充电桩收入	广告收入	合计
2046 年	1,853.09	444.00	572.60	2,869.69
2047 年	1,853.09	444.00	572.60	2,869.69
2048 年	2,038.40	488.40	629.86	3,156.66
2049 年	2,038.40	488.40	629.86	3,156.66
2050 年	2,038.40	488.40	629.86	3,156.66
2051 年	2,038.40	488.40	629.86	3,156.66
2052 年	2,038.40	488.40	629.86	3,156.66
2053 年	2,242.24	537.24	692.84	3,472.32
2054 年	2,242.24	537.24	692.84	3,472.32
2055 年	2,242.24	537.24	692.84	3,472.32
2056 年	2,242.24	537.24	692.84	3,472.32
2057 年	2,242.24	537.24	692.84	3,472.32
合计	53,710.50	12,868.95	16,596.25	83,175.70

(3) 项目运营成本及相关税费

成本费用包括人员工资及福利费、维护管理费及相关税费等。

①工资及福利费：60 万元/年（其中人年均工资约 5 万，暂定 12 人需求）。

②维护管理费：为设备维护更新费、办公、运营管理及其他，按 300 万元/年计算。

③相关税费：各项收入结合各项税费的税率进行预测计算，相关减免需要经过法定程序和相关机关批准，并待实际发生时由相关税负主体依法依规缴纳。

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	工资及福利费	维护管理费	相关税费	合计
2025 年				
2026 年				
2027 年				
2028 年	60.00	300.00	217.82	577.82
2029 年	60.00	300.00	217.82	577.82
2030 年	60.00	300.00	217.82	577.82
2031 年	60.00	300.00	217.82	577.82
2032 年	60.00	300.00	217.82	577.82
2033 年	66.00	330.00	239.60	635.60
2034 年	66.00	330.00	239.60	635.60
2035 年	66.00	330.00	239.60	635.60
2036 年	66.00	330.00	239.60	635.60
2037 年	66.00	330.00	239.60	635.60
2038 年	72.60	363.00	263.56	699.16
2039 年	72.60	363.00	263.56	699.16
2040 年	72.60	363.00	263.56	699.16
2041 年	72.60	363.00	263.56	699.16
2042 年	72.60	363.00	263.56	699.16
2043 年	79.86	399.30	289.92	769.08
2044 年	79.86	399.30	289.92	769.08
2045 年	79.86	399.30	289.92	769.08
2046 年	79.86	399.30	289.92	769.08
2047 年	79.86	399.30	289.92	769.08
2048 年	87.85	439.23	318.91	845.99
2049 年	87.85	439.23	318.91	845.99
2050 年	87.85	439.23	318.91	845.99
2051 年	87.85	439.23	318.91	845.99
2052 年	87.85	439.23	318.91	845.99
2053 年	96.63	483.15	350.80	930.58
2054 年	96.63	483.15	350.80	930.58
2055 年	96.63	483.15	350.80	930.58
2056 年	96.63	483.15	350.80	930.58

年度	工资及福利费	维护管理费	相关税费	合计
2057 年	96.63	483.15	350.80	930.58
合计	2,314.70	11,573.40	8,403.05	22,291.15

(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	项目运营成本支出	项目净收益
2025 年			
2026 年			
2027 年			
2028 年	2,156.04	577.82	1,578.22
2029 年	2,156.04	577.82	1,578.22
2030 年	2,156.04	577.82	1,578.22
2031 年	2,156.04	577.82	1,578.22
2032 年	2,156.04	577.82	1,578.22
2033 年	2,371.64	635.6	1,736.04
2034 年	2,371.64	635.6	1,736.04
2035 年	2,371.64	635.6	1,736.04
2036 年	2,371.64	635.6	1,736.04
2037 年	2,371.64	635.6	1,736.04
2038 年	2,608.80	699.16	1,909.64
2039 年	2,608.80	699.16	1,909.64
2040 年	2,608.80	699.16	1,909.64
2041 年	2,608.80	699.16	1,909.64
2042 年	2,608.80	699.16	1,909.64
2043 年	2,869.69	769.08	2,100.61
2044 年	2,869.69	769.08	2,100.61
2045 年	2,869.69	769.08	2,100.61
2046 年	2,869.69	769.08	2,100.61
2047 年	2,869.69	769.08	2,100.61

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
2048 年	3,156.66	845.99	2,310.67
2049 年	3,156.66	845.99	2,310.67
2050 年	3,156.66	845.99	2,310.67
2051 年	3,156.66	845.99	2,310.67
2052 年	3,156.66	845.99	2,310.67
2053 年	3,472.32	930.58	2,541.74
2054 年	3,472.32	930.58	2,541.74
2055 年	3,472.32	930.58	2,541.74
2056 年	3,472.32	930.58	2,541.74
2057 年	3,472.32	930.58	2,541.74
合计	83,175.70	22,291.15	60,884.55

根据上述测算，用于资金平衡相关收益合计为60,884.55万元。

(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22,200.00万元，利息为15,991.80万元，本息和38,191.80万元。本次融资项目收益以停车位收益、新能源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1.59。

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，本次评价项目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。