

汕头市南澳县乡村振兴示范带（环岛北线）建
设项目

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



汕头市南澳县乡村振兴示范带（环岛北线）建设项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

一、应付本息情况

本项目计划安排专项债券资金 24,500.00 万元。2024 年通过发行政府专项债券融资 9,000.00 万元，2025 年通过发行政府专项债券融资 3,000.00 万元。2026 年计划通过广东省政府专项债券融资 12,500.00 万元，一月已发行 2026 年广东省政府专项债券（四期）1,600 万元，期限 20 年，实际融资利率 2.43%。预计剩余期间通过广东省政府专项债券融资 10,900.00 万元。未实际发行前，假设 10 年期融资年利率 2.36%，已发行债券按票面利率作为融资年利率，债券按每半年支付一次利息，到期偿还本金。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
2024 年广东省政府专项债券（二十五期）已融资（20 年）	1,000.00	1,000.00	-	2.62%	524.00	1,524.00
2024 年广东省政府专项债券（三十七期）已融资（20 年）	4,000.00	4,000.00	-	2.62%	2,096.00	6,096.00
2024 年广东省政府专项债券（六十四期）已融资（20 年）	2,500.00	2,500.00	-	2.39%	1,195.00	3,695.00
2024 年广东省政府专项债券（七十二期）已融资（20 年）	1,500.00	1,500.00	-	2.21%	663.00	2,163.00
2025 年广东省政府专项债券（五期）	1,000.00	1,000.00	-	2.06%	412.00	1,412.00

已融资(20年)						
2025年广东省 政府专项债券 (四十六期) 已融资(20年)	1,000.00	1,000.00	-	2.41%	482.00	1,482.00
2025年广东省 政府专项债券 (五十四期) 已融资(20年)	1,000.00	1,000.00	-	2.38%	476.00	1,476.00
2026年广东省 政府专项债券 (四期) 已融资(20年)	1,600.00	1,600.00	-	2.43%	777.60	2,377.60
第1年	10,900.00		10,900.00	2.36%	257.24	257.24
第2年	10,900.00		10,900.00	2.36%	257.24	257.24
第3年	10,900.00		10,900.00	2.36%	257.24	257.24
第4年	10,900.00		10,900.00	2.36%	257.24	257.24
第5年	10,900.00		10,900.00	2.36%	257.24	257.24
第6年	10,900.00		10,900.00	2.36%	257.24	257.24
第7年	10,900.00		10,900.00	2.36%	257.24	257.24
第8年	10,900.00		10,900.00	2.36%	257.24	257.24
第9年	10,900.00		10,900.00	2.36%	257.24	257.24
第10年	10,900.00	10,900.00	-	2.36%	257.24	11,157.24
合计		24,500.00			9,198.00	33,698.00

二、已融资情况

本项目已发行2024年广东省政府专项债券(二十五期)1,000.00万元,发行期限20年,实际融资利率2.62%;2024年广东省政府专项债券(三十七期)4,000.00万元,期限20年,实际融资利率2.62%。2024年广东省政府专项债券(六十四期)2,500.00万元,期限20年,实际融资利率2.39%。2024年广东省政府专项债券(七十二期)1500万元,期限20年,实际融资利率2.21%。2025年广东省政府专项债券(五期)1000万元,期限20年,实际融资利率2.06%。2025年广东省政府专项债券(四十六期)1000万元,实际融资利率2.41%。2025年广东省政府专项债券(五十四期)1000万元,期限20年,实际融资利率2.38%。2026年广东省政府专项债券(四期)1600万元,期限20年,实际融资利率2.43%。

债券利息为半年一付,到期一次性还本。

三、项目产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

南澳县乡村振兴示范带（环岛北线）建设项目以 G539 国道和 S336 省道为主线，全长约 22 公里，沿线涉及西山农村、西山盐村、光明村、宫前盐村、羊屿村、走马埔村、金山村、三澳村、海滨村和吴平寨村共计 10 个行政村及深澳圩镇，其中深澳段以银厝岭自然村为起点，终点为金银岛景区，全长约 12 公里；后宅段以澳沥隧道口为起点，终点为羊屿村，全长约 10 公里。

乡村振兴，生态宜居是关键。良好生态环境是农村最大优势和宝贵财富。党的十九大报告提出要大力推进生态文明建设，加大自然生态系统和环境保护力度，这为建设宜人的农村人居环境指明了方向。推动乡村生态环境建设，加快改善农民生产生活条件，一方面可以改善民生，提高农民生活品质。另一方面，还可以增强人与自然的和谐，实现绿色发展，保持城镇生态与文化的多样性。

本项目涉及西山农村等 10 个行政村水环境治理、村庄综合治理等内容，其实施将有效地提升并改善村（居）民的生活条件，提高农村环境质量，优化生态环境。“绿水青山就是金山银山”，生态环境得到恢复和保护，从而有力推进农村的生态文明建设。

项目沿线涉及西山农村等 10 个行政村及深澳圩镇，通过项目建设，沿线乡村基础设施更加完善，生态更加宜居，功能布局更加优化，积极响应了国家、广东省、汕头市、南澳县乡村振兴的相关要求。

本项目以发债存续期内以项目自身运营收益与融资进行自求平衡评价。

2. 项目产生的净现金流入

根据南澳县深澳镇人民政府提供的数据情况进行财务分析。汕头市 2024 年政府工作报告指出 2024 年地区生产总值预期增长 5.5%，出于谨慎性考虑，本次测算暂不考虑收益 GDP 增长，按每年增长 3%测算。

四、预期收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目自身运营收益，根据每年的净收益，偿还融资本金和利息情况如下，考虑风险压力测试，按项目自身收益的 100%比例，本息覆盖倍数约为 1.66；按项目自身收益的 90%比例，本息覆盖倍数约为 1.49；按项目自身收益的 80%比例，本息覆盖倍数约为 1.33。

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	

2024 年广东省政府专项债券（二十五期） 已融资（20 年）	1,000.00	524.00	1,524.00	
2024 年广东省政府专项债券（三十七期） 已融资（20 年）	4,000.00	2,096.00	6,096.00	
2024 年广东省政府专项债券（六十四期） 已融资（20 年）	2,500.00	1,195.00	3,695.00	
2024 年广东省政府专项债券（七十二期） 已融资（20 年）	1,500.00	663.00	2,163.00	
2025 年广东省政府专项债券（五期） 已融资（20 年）	1,000.00	412.00	1,412.00	
2025 年广东省政府专项债券（四十六期） 已融资（20 年）	1,000.00	482.00	1,482.00	
2025 年广东省政府专项债券（五十四期） 已融资（20 年）	1,000.00	476.00	1,476.00	
2026 年广东省政府专项债券（四期） 已融资（20 年）	1,600.00	777.60	2,377.60	
第 1 年	0.00	257.24	257.24	2,158.14
第 2 年	0.00	257.24	257.24	2,202.45
第 3 年	0.00	257.24	257.24	2,248.08
第 4 年	0.00	257.24	257.24	2,447.07
第 5 年	0.00	257.24	257.24	2,520.48
第 6 年	0.00	257.24	257.24	2,596.09
第 7 年	0.00	257.24	257.24	2,673.98
第 8 年	0.00	257.24	257.24	2,754.20
第 9 年	0.00	257.24	257.24	2,836.83
第 10 年	10,900.00	257.24	11,157.24	2,921.94
第 12 年	0.00	0.00	0.00	3,009.59
第 13 年	0.00	0.00	0.00	3,099.88
第 14 年	0.00	0.00	0.00	3,192.88
第 15 年	0.00	0.00	0.00	3,288.67
第 16 年	0.00	0.00	0.00	3,387.33
第 17 年	0.00	0.00	0.00	3,488.95

第 18 年	0.00	0.00	0.00	3,593.61
第 19 年	0.00	0.00	0.00	3,701.42
第 20 年	0.00	0.00	0.00	3,812.46
合计	24,500.00	9,198.00	33,698.00	55,934.05
本息覆盖倍数（按收益的 100%）	1.66			
本息覆盖倍数（按收益的 90%）	1.49			
本息覆盖倍数（按收益的 80%）	1.33			

五、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，并以预期专项收入及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

汕头市南澳县乡村振兴示范带（环岛北线）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

《中共南澳县委关于制定南澳县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中提出全面推进乡村振兴，加快区域协调发展，深入推进乡村建设取得实效，把乡村建设摆在社会主义现代化建设的重要位置，全面推进农房管控和乡村综合治理，连线连片建设富有海岛特色的美丽乡村。加强农村道路规划和安全基础设施建设。开展人居环境治理提升行动，持续推进农村公厕和户厕改造。统筹推进乡村建设规划与产业发展规划、生态规划、能源规划、交通规划相衔接。促进乡村民宿建设，发展乡村美丽经济。加强古村落保护工作，打造一批特色村、精品村，高标准建设宜居宜业宜游乡村。《2022 年南澳县人民政府工作报告》明确提出要全面推进乡村振兴，深入开展农村人居环境治理提升五年行动，完善农村生活污水治理，推进农村植被建设，推动村容村貌整体提升，新建一条生态宜居美丽乡村示范带。

本项目涉及西山农村等 10 个行政村水环境治理、村庄综合治理等内容，其实施将有效地提升并改善村（居）民的生活条件，提高农村环境质量，优化生态环境。“绿水青山就是金山银山”，生态环境得到恢复和保护，从而有力推进农村的生态文明建设。通过项目建设，沿线乡村基础设施更加完善，生态更加宜居，功能布局更加优化，乡村旅游产业更加完善，积极响应了国家、广东省、汕头市、南澳县乡村振兴的相关要求。

南澳县积极响应汕头市政府提出的建设美丽乡村计划，加快推进美丽乡村建设，认真贯彻落实高起点定位、把握内涵、科学规划、强化保障、务实推进美丽乡村创建工作。项目建设涉及沿线西山农村、西山盐村、光明村、宫前盐村、羊屿村、走马埔村、金山村、三澳村、海滨村和吴平寨村共计 10 个行政村，项目拟对沿线村庄农房风貌进行改造，治理村庄田园环境，对村道沿线电力线、电信线、电视线归并整理、建设一批农村继续的基础设施工程，有效改善了沿线村庄的人居环境和基础设施保障能力，为美丽乡村建设提供良好的物质基础。

本项目以发债存续期内项目自身运营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）各项收入增长能够顺利执行；

（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

项目建设单位为南澳县深澳镇人民政府，其主要职能包括：

1. 宣传贯彻落实党和国家各项方针政策和法律法规，执行上级的决议、决定。研究决定本镇经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设等方面的重大问题。

2. 落实基层党建工作责任制，统筹推进基层党建工作，实现党的组织和工作全覆盖，提高党建工作的有效性。落实全面从严治党政治责任和意识形态工作责任，负责辖区宣传思想、精神文明建设和统一战线、民族宗教工作。

3. 统筹制定区域发展重大决策和建设规划，引导和扶持各类经济组织的发展。实施乡村振兴战略，指导农村经济发展，推进农业结构调整，组织引导农村富余劳动力向非农产业和城镇转移。积极维护社会经济秩序，营造公正、公平的发展环境，着力解决工业化和城镇化发展进程中的各种问题，提高经济发展的质量和水平等。

（二）项目概况

1. 项目名称：汕头市南澳县乡村振兴示范带（环岛北线）建设项目

2. 项目地点：汕头市南澳县深澳镇

3. 建设内容及规模：

主要建设内容：项目以 G539 国道和 S336 省道为主线，全长约 22 公里，沿线涉及 10 个行政村及深澳圩镇。建设内容包括

（1）乡村人居综合治理：包括“三线”治理、“三清三拆”、农房风貌微改造、路灯照明设施建设、休闲场地改造提升、雨污分流、污水处理设施建设、

村主道两侧农房外立面治理、现代种植基地、停车场建设、数字化乡村建设、村庄绿地（广场）设施建设、沿线建筑外立面改造、公厕建设、充电桩设施建设、治安监控（安防系统）建设、老年活动中心建设修缮等。

（2）沿线基础设施提升：包括沿线田园环境综合治理、沿线三线治理、沿线综合治理、南澳县深澳消防救援站建设等。

（3）沿线旅游景点提升工程：包括西阁码头、后宅镇夜市广场、莲池渔荟、海岸驿站、西畔大溪生态停车场、星海田园、文化创意中心、红色文化博览馆、白牛片区综合治理、红色主题构筑物、彩虹观海、转角遇见、白沙湾、传统文化街区、白鹭海湾、海岛地方名特品种育苗基地、金银岛、标识系统等改造提升。

（4）交通系统：包括中兴路人行道建设、景区交通便利系统建设、西山盐村盐田停车场建设等。

4. 项目投资：项目估算总投资 30,626.62 万元，其中：工程费 26,138.61 万元、工程建设其他费用 3,029.60 万元、预备费 1,458.41 万元。建设资金来源为专项债及财政统筹。

5. 投资计划资金筹措方式：本项目估算总投资 30,626.62 万元。本项目计划安排专项债券资金 24,500.00 万元，其余建设资金由县财政局统筹。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用项目自身运营收益偿还。

（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

本项目建设工期预计为 33 个月，预计至 2024 年 11 月开始施工，2027 年 7 月底竣工。

前期工作时间为 6 个月，包括可行性研究报告及审批、环评、一体化招投标、各阶段勘察设计等等，前期工作穿插进行。工程施工包括主体工程建设、竣工验收、交付使用。根据南澳县深澳镇人民政府提供的数据情况进行财务分析：

（1）项目收入测算

景区交通收入=收费单价×年乘客数量-销项税。根据实地调研，景区交通收费单价为 40 元/人次（年增长 3%），根据 2023 年南澳岛入岛 900 万人次，预计前来深澳镇年乘客数量 25 万人。

停车位收费=停车位数量×日收费期望*365-销项税。项目全长 22 公里，沿线涉及 10 个村庄及深澳圩镇，可供使用的停车位数量约为 1000 个，使用率计算期第 3 年为 80%，根据实地调研，日收费期望为 30 元/个（年增长 3%）。

项目区域内拟建设新能源充电桩 200 个，按周转次数 3 次/日，使用率按 85% 计，新能源充电桩每次充电按 24 元/个/次，年增长率 3%。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。

配套用房出租=可供出租配套用房面积×日租金*360-销项税。项目可供出租的配套用房面积为 2500 平方米，出租率计算期第 3 年为 80%。根据调研，南澳县商铺日租金 1 元/平方米（年增长 3%）。

彩虹观海及白沙湾租金收入=含税租金-销项税。彩虹观海及白沙湾租金收入预计为 80 万元/年（年增长 3%，彩虹观海租金 50 万元/年，白沙湾租金收入 30 万元/年）。

金银岛门票收入=收费单价×年游客数量-销项税。根据调研，金银岛门票收入预计为 35 元/人次（年增长 3%），预计年游客数量 45 万人。

根据以上数据，现测算项目实现收入情况如下：

金额单位：人民币万元

预测年度	景区交通收入	停车位收入	充电桩服务费	配套用房出租	彩虹观海及白沙湾出租	金银岛旅游门票	合计
第 1 年							-
第 2 年							-
第 3 年							-
第 4 年	1,000.00	876.00	446.76	72.00	80.00	1,575.00	4,049.76
第 5 年	1,030.00	876.00	460.16	74.16	82.40	1,622.25	4,144.97
第 6 年	1,060.90	876.00	473.96	76.38	84.87	1,670.92	4,243.03
第 7 年	1,092.73	1,071.46	488.18	78.67	87.42	1,721.05	4,539.51
第 8 年	1,125.51	1,103.60	502.83	81.03	90.04	1,772.68	4,675.69
第 9 年	1,159.28	1,136.71	517.91	83.46	92.74	1,825.86	4,815.96

预测年度	景区交通收入	停车位收入	充电桩服务费	配套用房出租	彩虹观海及白沙湾出租	金银岛旅游门票	合计
第10年	1,194.06	1,170.81	533.45	85.96	95.52	1,880.64	4,960.44
第11年	1,229.88	1,205.93	549.45	88.54	98.39	1,937.06	5,109.25
第12年	1,266.78	1,242.11	565.93	91.20	101.34	1,995.17	5,262.53
第13年	1,304.78	1,279.37	582.91	93.94	104.38	2,055.03	5,420.41
第14年	1,343.92	1,317.75	600.40	96.76	107.51	2,116.68	5,583.02
第15年	1,384.24	1,357.28	618.41	99.66	110.74	2,180.18	5,750.51
第16年	1,425.77	1,398.00	636.96	102.65	114.06	2,245.59	5,923.03
第17年	1,468.54	1,439.94	656.07	105.73	117.48	2,312.96	6,100.72
第18年	1,512.60	1,483.14	675.75	108.90	121.00	2,382.35	6,283.74
第19年	1,557.98	1,527.63	696.02	112.17	124.63	2,453.82	6,472.25
第20年	1,604.72	1,573.46	716.90	115.54	128.37	2,527.43	6,666.42
第21年	1,652.86	1,620.66	738.41	119.01	132.22	2,603.25	6,866.41
第22年	1,702.45	1,669.28	760.56	122.58	136.19	2,681.35	7,072.41
合计	25,117.00	24,225.13	11,221.02	1,808.34	2,009.30	39,559.27	103,940.06

（2）项目成本

经营成本主要包括综合运营成本、修理费和工资及福利费、项目税费。

①综合运营成本：以营业收入的8%计。

②工资及福利费：本项目人均工资及福利费取8万元/年，项目新增职工130名，合计工资及福利费1,040.00万元/年，该费用年增长3%。

③修理费：修理费以景区交通、停车位收费、充电桩服务费和金银岛旅游门票收入的5%计。

④项目税费：基于现行税法规定进行测算：

增值税：按景区交通收入税率6%、停车位、租赁收入税率9%、充电桩服务费税率13%计算。

房产税：按租赁收入的12%计算。

城市维护建设税：按增值税的7%计算。

教育费附加及地方教育附加：按增值税的5%计算。

印花税：按租金1‰计算。

项目成本费用如下表：

金额单位：人民币万元

年度	综合运营成本	工资及福利费	修理费	增值税及附加	房产税	印花税	合计
第1年							
第2年							
第3年							
第4年	323.98	1,040.00	194.89	315.88	16.73	0.14	1,891.62
第5年	331.60	1,071.20	199.42	322.92	17.24	0.14	1,942.52
第6年	339.44	1,103.34	204.09	330.18	17.75	0.15	1,994.95
第7年	363.16	1,136.44	218.67	355.73	18.29	0.15	2,092.44
第8年	374.06	1,170.53	225.23	366.40	18.83	0.16	2,155.21
第9年	385.28	1,205.65	231.99	377.39	19.40	0.16	2,219.87
第10年	396.84	1,241.82	238.95	388.71	19.98	0.17	2,286.46
第11年	408.74	1,279.07	246.12	400.38	20.58	0.17	2,355.05
第12年	421.00	1,317.44	253.50	412.39	21.20	0.18	2,425.70
第13年	433.63	1,356.96	261.10	424.76	21.83	0.18	2,498.47
第14年	446.64	1,397.67	268.94	437.50	22.49	0.19	2,573.43
第15年	460.04	1,439.60	277.01	450.63	23.16	0.19	2,650.63
第16年	473.84	1,482.79	285.32	464.15	23.86	0.20	2,730.15
第17年	488.06	1,527.27	293.88	478.07	24.57	0.20	2,812.05
第18年	502.70	1,573.09	302.69	492.41	25.31	0.21	2,896.41
第19年	517.78	1,620.28	311.77	507.18	26.07	0.22	2,983.30
第20年	533.31	1,668.89	321.13	522.40	26.85	0.22	3,072.81
第21年	549.31	1,718.96	330.76	538.07	27.66	0.23	3,164.99
第22年	565.79	1,770.53	340.68	554.21	28.49	0.24	3,259.95
合计	8,315.20	26,121.53	5,006.12	8,139.37	420.29	3.50	48,006.01

2. 收益预测

现预测项目在发债存续期内实现收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	年份	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
总收益	收益额				2,158.14	2,202.45	55,934.05
	年份	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	
	收益额	2,248.08	2,447.07	2,520.48	2,596.09	2,673.98	
	年份	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	
	收益额	2,754.20	2,836.83	2,921.94	3,009.59	3,099.88	
	年份	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	
	收益额	3,192.88	3,288.67	3,387.33	3,488.95	3,593.61	
	年份	第二十一年	第二十二年				
	收益额	3,701.42	3,812.46				

（四）还本付息的测算

本次融资项目以自身项目运营收益来偿还本次融资本金和利息。根据每年的净收益，偿还融资本金和利息情况如下，考虑风险压力测试，按项目自身收益的100%比例，本息覆盖倍数约为1.66；按项目自身收益的90%比例，本息覆盖倍数约为1.49；按项目自身收益的80%比例，本息覆盖倍数约为1.33。

金额单位：人民币万元

收支费用	金额
收入合计	103,940.06
运营成本合计	48,006.01
可用还款额（利润）	55,934.05
债券本金合计	24,500.00
债券利息合计	9,198.00
债券本息合计	33,698.00
本息覆盖倍数	1.66
按收益95%测算的本息覆盖倍数	1.49
按收益85%测算的本息覆盖倍数	1.33

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，按项目自身运营收益测算，预期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。

WIS LIMITED