汕头市潮南区两英镇风华高美片人居环境综合整治提升项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鲛岛会计师事务所有限公司

2026年9月

汕头市潮南区两英镇风华高美片人居环境

综合整治提升项目

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地方政府专项债券融资16000.00万元。2024年广东省政府专项债券（七十三期）已发行专项债券资金为5,000.00万元，期限30年，利率2.21%。2026年计划安排专项债券额度11,000.00万元，1月已发行2026年广东省政府专项债券（五期）1,300.00万元，期限30年，利率2.45%；9月拟发行2026年广东省政府专项债券（四十三期）1,000.00万元，期限15年，利率按照2.45%测算；本年度后续计划安排专项债券资金8,700.00万元，按期限15年，利率2.45%测算。债券按每半年支付利息，到期一次性偿还本金。

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
2024年广东省政府专项债券（七十三期）	5,000.00	5,000.00	0.00	2.21%	3,315.00	8,315.00
2026年广东省政府专项债券（五期）	1,300.00	1,300.00	0.00	2.45%	955.50	2,255.50
2026年	0.00		9,700.00	2.45%	0.00	0.00
2027年	9,700.00		9,700.00	2.45%	237.65	237.65
2028年	9,700.00		9,700.00	2.45%	237.65	237.65
2029年	9,700.00		9,700.00	2.45%	237.65	237.65
2030年	9,700.00		9,700.00	2.45%	237.65	237.65
2031年	9,700.00		9,700.00	2.45%	237.65	237.65
2032年	9,700.00		9,700.00	2.45%	237.65	237.65
2033年	9,700.00		9,700.00	2.45%	237.65	237.65
2034年	9,700.00		9,700.00	2.45%	237.65	237.65

2035 年	9,700.00		9,700.00	2.45%	237.65	237.65
2036 年	9,700.00		9,700.00	2.45%	237.65	237.65
2037 年	9,700.00		9,700.00	2.45%	237.65	237.65
2038 年	9,700.00		9,700.00	2.45%	237.65	237.65
2039 年	9,700.00		9,700.00	2.45%	237.65	237.65
2040 年	9,700.00		9,700.00	2.45%	237.65	237.65
2041 年	9,700.00	9700	0.00	2.45%	237.65	9,937.65
合计		16,000.00			7,835.25	23,835.25

2. 本项目暂无市场化融资及其相关成本。

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

本项目实施后，提升了当地人居环境和设施水平，以乡村品质更新构筑吸附人才和产业，为当地人提供更多就业机会，提高当地收入。区域内的道路等基础设施将得到优化，区域交通更为流畅和便捷，周围环境得到根本改善。项目的实施，将带动当地的经济发展，活跃贸易活动，促进当地资源开发利用，为当地经济发展创造有利条件。同时，农业灌溉配套设施建设将有利于提高农作物产量，增加居民收入。实践证明，人居环境和设施的完善能够带动经济发展，带动当地及周围居民收入的提高。

根据项目单位对收益及成本的预测，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）项目收益

根据项目相关规划，项目建成后，预计经营收益来源有：农业灌溉用水费、停车位收费、充电桩充电服务费、通信管线租赁费、广告租金、智慧灯杆租金。

（2）项目成本

该项目建成正式运营后主要成本费用包括人员工资、动力费、维护费、管理费、税费。

（3）项目收益

项目收益为项目收入减去经营成本，本项目各项收益如下表所示：

序号	项目	单位	合计
1	项目各项收益	万元	50,870.70
2	项目经营成本	万元	4,909.22
3	项目收益	万元	45,961.48

（二）预期以综合收益偿还融资本金和利息情况

根据上述融资收益平衡情况预测分析可知，本项目可用于偿还债券本息资金为45,961.48万元，债券资金应偿还本息合计为23,835.25万元，整体偿债覆盖率为1.93，表明本项目盈余资金可以覆盖专项债券本金与利息。

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动进行敏感性分析。

本项目按预期项目收益分别减少10%、20%的情况下进行预测，融资成本覆盖倍数均分别为1.74、1.54，项目收益仍可以覆盖融资成本，不能偿还对应融资本息的风险较低。

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，并以项目综合收益所对应的充足、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，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

汕头市潮南区两英镇风华高美片人居环境综合整治提升项目

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

本项目实施后，提升了当地人居环境和设施水平，以乡村品质更新构筑吸附人才和产业，为当地人提供更多就业机会，提高当地收入。区域内的道路等基础设施将得到优化，区域交通更为流畅和便捷，周围环境得到根本改善。项目的实施，将带动当地的经济发展，活跃贸易活动，促进当地资源开发利用，为当地经济发展创造有利条件。同时，农业灌溉配套设施建设将有利于提高农作物产量，增加居民收入。实践证明，人居环境和设施的完善能够带动经济发展，带动当地及周围居民收入的提高。

根据项目单位对收益及成本的预测，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各项收益能够顺利执行；

（五）项目相关收益价格在按项目单位预测在正常范围内变动；

（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

本项目由汕头市潮南区两英镇人民政府负责实施建设。

汕头市潮南区两英镇人民政府：统一社会信用代码为 114405140070234833；负责人为吴浩锋；地址为广东省汕头市潮南区两英镇雷英北路；机构类型为机关单位。

(二)项目概况

项目名称：汕头市潮南区两英镇风华高美片人居环境综合整治提升项目。

项目地点：本项目建设地点为汕头市潮南区两英镇。

建设内容：项目主要对两英镇风华高美片人居环境进行综合整治提升，包括建设村居垃圾收运设施，沟渠清淤及加固 2.9 公里，改造公共厕所 10 座，新建农村道路 9.09 万平方米并配套建设供水、雨水、污水和电力通信管线 5.23 公里，改造农村道路并配套完善雨水、污水管线 1.5 公里，同时进行三线整治和停车位、充电桩等建设。

投资计划资金筹措方式：项目建设总投资为 22,832.87 万元。计划通过发行广东省地方政府专项债券融资 16,000.00 万元，2024 年广东省政府专项债券（七十三期）已发行专项债券资金为 5,000.00 万元，2026 年计划安排专项债券额度 11,000.00 万元，剩余资金 6,832.87 万元由区、镇财政统筹解决。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用农业灌溉用水费、停车位收费、充电桩充电服务费、通信管线租赁费、广告租金、智慧灯杆租金收入偿还。

（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

本项目债券存续期为 30 年。本项目的经营收益来源有：农业灌溉用水费、停车位收费、充电桩充电服务费、通信管线租赁费、广告租金、智慧灯杆租金等。参考汕头市及其他地区标准，计算基年（2026 年）各项价格预测如下：

（1）农业灌溉用水费

项目金瓯切流清淤及加固工程，建设范围为金瓯切流流经西新村、东北村河段约 2.9km，宽度 5m-15m，约可以满足耕地灌溉约 5000 亩。每亩耕地年用水量按 800m³估计，灌溉用水价格按 0.275 元/m³计，则年灌溉用水收入为 5000×800×0.275/10000=110.00 万元。

测算依据：参考《汕头市潮阳区发改局关于潮阳灌区项目河溪等七个灌区农业用水价格的复函》（汕潮阳发改价函〔2024〕8 号），全成本水价为 0.275 元/m³。

（2）停车位收费

项目建成后，预计可提供停车位 150 个，停车位按周转次数 2 次/日，停车费按 39.1 元/个·次计，则停车位年收入为 39.1×150×2×365/10000=428.15 万元。

测算依据：根据《汕头市潮南区发展和改革局关于政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》(汕潮南发改(2023)81号)公共交通配套停车服务收费标准:小型车平均收费价格23元/辆次，中型车平均收费价格46元/辆次，大型车平均收费价格69元/辆次。综合考虑，项目按39.1元/个·次估算。

（3）新能源充电桩充电服务费

项目建成后，可提供新能源充电桩约为75个，按周转次数2次/日，新能源充电桩充电服务费按45元/辆·次，则新能源充电桩年收入为45×75×2×365/10000=246.38万元。

测算依据：《汕头市发展和改革局关于汕头市电动汽车充电服务收费标准及有关问题的通知》（汕市发改函〔2017〕1002号）规定电动汽车充电服务收费（不含电费）按充电量收取，收费标准最高每千瓦时0.75元，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，充电服务费按0.75元/kWh作为收费单价，即每次充电服务费收入约45元。

（4）通信管线租赁费

项目新建通信管网总长5.23公里（4孔），通信管网租赁费按1360元/公里·月计，则通信管线租赁费年收入为5.23×4×1360×12/10000=34.14万元。

测算依据：通信管线租赁收费标准根据《广东省通信管理局广东省物价局关于广东省通信管线出租资费标准的通知》（粤通联〔2007〕3号）规定计费，汕头市收费标准1360元/月/孔·公里。

（5）广告租金

项目范围内预计可配置广告牌约5个,每个广告牌租金按15万元/年·个计;项目范围内可配置灯箱广告牌200个,每个灯箱广告牌租金按4000元/年·个计。广告考虑20%为公益广告，则广告租金年收入为5×80%×15+200×80%×0.4=124.00万元。

测算依据：参考汕头市潮阳324国道红旗岭路段单立柱广告租金15万元/年；汕头市公交候车亭灯箱广告租金4800元/年。

（6）智慧灯杆

项目计划设置智慧灯杆300杆。智慧灯杆出租给通信服务商，每年产生租金按5000元/杆估算，则智慧灯杆年收入为300×0.5=150万元。

政策依据：工信部发布《关于2019年推进电信基础设施共建共享的实施意见》第一条（二）加快5G基站站址规划：按照“规划先行、需求引领、市场化

合作”的原则，集约利用现有基站站址和路灯杆、监控杆等公用设施，提前储备5G站址资源。

根据汕头市《2025年政府工作报告》提出的包括GDP增长5%，一般公共预算收入增长3%等经济预期目标，农业灌溉水费和停车位收费按每3年增长4%、其他各项收入按每年增长4%计取。

单位：人民币万元

年度	农业灌溉水费	停车位收费	充电桩服务费	通信管线租赁费	广告租金	智慧灯杆租金	合计
2024年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028年	110.00	428.15	266.48	36.93	134.12	162.24	1,137.91
2029年	114.40	445.27	277.14	38.40	139.48	168.73	1,183.43
2030年	114.40	445.27	288.22	39.94	145.06	175.48	1,208.38
2031年	114.40	445.27	299.75	41.54	150.86	182.50	1,234.32
2032年	118.98	463.08	311.74	43.20	156.90	189.80	1,283.70
2033年	118.98	463.08	324.21	44.93	163.18	197.39	1,311.76
2034年	118.98	463.08	337.18	46.72	169.70	205.29	1,340.95
2035年	123.74	481.60	350.67	48.59	176.49	213.50	1,394.59
2036年	123.74	481.60	364.70	50.54	183.55	222.04	1,426.16
2037年	123.74	481.60	379.28	52.56	190.89	230.92	1,458.99
2038年	128.68	500.87	394.45	54.66	198.53	240.15	1,517.35
2039年	128.68	500.87	410.23	56.85	206.47	249.76	1,552.86
2040年	128.68	500.87	426.64	59.12	214.73	259.75	1,589.80
2041年	133.83	520.90	443.71	61.49	223.32	270.14	1,653.39
2042年	133.83	520.90	461.46	63.95	232.25	280.95	1,693.33
2043年	133.83	520.90	479.91	66.50	241.54	292.19	1,734.88
2044年	139.19	541.74	499.11	69.16	251.20	303.87	1,804.27
2045年	139.19	541.74	519.07	71.93	261.25	316.03	1,849.21
2046年	139.19	541.74	539.84	74.81	271.70	328.67	1,895.94
2047年	144.75	563.41	561.43	77.80	282.57	341.82	1,971.78
2048年	144.75	563.41	583.89	80.91	293.87	355.49	2,022.32
2049年	144.75	563.41	607.24	84.15	305.62	369.71	2,074.89
2050年	150.54	585.95	631.53	87.51	317.85	384.50	2,157.88
2051年	150.54	585.95	656.80	91.02	330.56	399.88	2,214.74
2052年	150.54	585.95	683.07	94.66	343.79	415.87	2,273.87
2053年	156.56	609.38	710.39	98.44	357.54	432.51	2,364.82
2054年	156.56	609.38	738.81	102.38	371.84	449.81	2,428.78
2055年	156.56	609.38	768.36	106.48	386.71	467.80	2,495.29
2056年	162.83	633.76	799.09	110.73	402.18	486.51	2,595.10
合计	3,904.84	15,198.53	14,114.41	1,955.91	7,103.75	8,593.25	50,870.70

2.项目成本及相关税费

该项目建成正式运营后主要成本费用包括人员工资、动力费、维护费、管理费、税费。

新增人员工资及福利费：暂按8人，人均5万元/年估算；

动力费主要包括电费和水费，根据项目可研报告能源利用效果分析，项目年耗电量约24.60万度、按0.6元/度计，年耗水量约3.60万吨、按3.35元/吨计；

维护费：按项目工程费的0.1%计取；

管理费：按人员工资的30%计取；

综合考虑，经营成本按每3年增长4%计取。

基于现行税法规定，增值税6%、城市维护建设税7%、教育附加及地方教育附加5%，综合考虑项目进项税额，增值税及附加暂按收入3%计取；通信管线租赁费、广告租金、智慧灯杆租金需缴纳印花税税率0.1%。

单位：人民币万元

年度	人员工资	动力费	维护费	管理费	税费成本	合计
2024年						0.00
2025年						0.00
2026年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028年	40.00	26.82	15.99	12.00	34.47	129.28
2029年	41.60	27.89	16.62	12.48	35.85	134.45
2030年	41.60	27.89	16.62	12.48	36.61	135.21
2031年	41.60	27.89	16.62	12.48	37.40	136.00
2032年	43.26	29.01	17.29	12.98	38.90	141.44
2033年	43.26	29.01	17.29	12.98	39.76	142.30
2034年	43.26	29.01	17.29	12.98	40.65	143.19
2035年	44.99	30.17	17.98	13.50	42.28	148.92
2036年	44.99	30.17	17.98	13.50	43.24	149.88
2037年	44.99	30.17	17.98	13.50	44.24	150.89
2038年	46.79	31.38	18.70	14.04	46.01	156.92
2039年	46.79	31.38	18.70	14.04	47.10	158.01
2040年	46.79	31.38	18.70	14.04	48.23	159.14
2041年	48.67	32.63	19.45	14.60	50.16	165.50
2042年	48.67	32.63	19.45	14.60	51.38	166.72
2043年	48.67	32.63	19.45	14.60	52.65	167.99
2044年	50.61	33.94	20.23	15.18	54.75	174.71
2045年	50.61	33.94	20.23	15.18	56.13	176.08
2046年	50.61	33.94	20.23	15.18	57.55	177.51

2047 年	52.64	35.29	21.04	15.79	59.86	184.61
2048 年	52.64	35.29	21.04	15.79	61.40	186.16
2049 年	52.64	35.29	21.04	15.79	63.01	187.76
2050 年	54.74	36.71	21.88	16.42	65.53	195.27
2051 年	54.74	36.71	21.88	16.42	67.26	197.01
2052 年	54.74	36.71	21.88	16.42	69.07	198.82
2053 年	56.93	38.17	22.75	17.08	71.83	206.77
2054 年	56.93	38.17	22.75	17.08	73.79	208.72
2055 年	56.93	38.17	22.75	17.08	75.82	210.76
2056 年	59.21	39.70	23.66	17.76	78.85	219.19
合计	1,419.94	952.07	567.45	425.98	1,543.77	4,909.22

3. 项目收益

收支费用	金额（单位：万元）/倍数
收入合计	50,870.70
运营及税费成本合计	4,909.22
可用还款额（收益）	45,961.48
债券本金合计	16,000.00
债券利息合计	7,835.25
债券本息合计	23,835.25
本息覆盖倍数	1.93
按收益 90%	1.74
按收益 80%	1.54

（四）还本付息的测算

本项目计划通过发行广东省地方政府专项债券融资 16000.00 万元。2024 年广东省政府专项债券（七十三期）已发行专项债券资金为 5,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.21%。2026 年计划安排专项债券额度 11,000.00 万元，1 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（五期）1,300.00 万元，期限 30 年，利率 2.45%；9 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十三期）1,000.00 万元，期限 15 年，利率按照 2.45%测算；本年度后续计划安排专项债券资金 8,700.00 万元，按期限 15 年，利率 2.45%测算。债券按每半年支付利息，到期一次性偿还本金。

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目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。