2026年广东省政府专项债券（四十一期）

粤东城际铁路汕头至潮汕机场段
专项债券项目募投报告

实施单位盖章：汕头市投资控股集团有限公司

主管部门盖章：汕头市交通运输局

市（县、区）财政局盖章：汕头市财政局

2026 年 9 月

目录

一、项目基本情况.....1
（一）项目所处区域财政经济情况.....1
（二）本地社会发展规划和行业相关规划.....2
（三）项目情况.....3
（四）项目立项文件或实施依据.....5
（五）责任主体.....6
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....7
（一）重要性分析.....7
（二）经济效益分析.....9
（三）社会效益分析.....10
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....11
（一）投资估算.....12
（二）筹措方案.....14
（三）项目实施安排.....15
（四）债券资金用途.....17
四、项目收益与融资平衡情况.....17
（一）项目预期成本收益.....17
1.项目收入测算.....18
2.项目成本及相关税费.....22
3.项目损益情况.....27
（二）融资收益平衡情况.....35
（三）总体评价.....36
五、专项债券管理.....36
（一）债券资金概况.....36
（二）债券资金管理.....36
（三）职责分工.....37
六、项目风险控制.....39
（一）潜在风险及控制措施.....40
（二）还款保障措施.....40
七、其他需要说明事项.....41

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本次研究区域包含粤东地区潮州、揭阳和汕头三市。汕潮揭地区地处广东省东南部，西接珠三角经济区，同时又是海峡西岸经济区的重要组成部分，区位优势十分突出。区域土地总面积约为 1.06×10^4 km^2，占广东省的 5.9%；2025 年末常住人口 1383.5 万人，占广东省的 10.8%。

表 1-1：2025 年汕潮揭地区主要社会经济指标表

主要指标	单位	潮州	揭阳	汕头	小计	广东省	区域 / 广东省（%）
面积	平方公里	3679	5240	2199	11118	179700	6.2
常住人口	万人	257.74	568.21	557.55	1383.5	12859	10.8
GDP	亿元	1452.17	2553.75	3023.83	7029.75	145846.76	4.8
第一产业	亿元	142.86	248.03	142.27	533.16	5891.80	9.0
第二产业	亿元	645.79	893.51	1136.43	2675.73	54993.50	4.9
第三产业	亿元	663.52	1412.21	1745.13	3820.86	84961.46	4.5
人均 GDP	元	56342	44943	54233	50811	113420	—
公共财政预算收入	亿元	85.2	130.12	158.3	373.62	13938.94	2.7
固定资产投资	亿元	482	1356	2785	4623	40870	11.3
国内外游客	万人次	1892	2786	1689	6367	95000	6.7
旅游收入	亿元	268	452	312	1032	12000	8.6

表 1-2：近三年汕头市财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	3,158.32	3,167.97	3,023.83
一般预算收入（亿元）	133.38	139.94	170.36
政府性基金收入（亿元）	69.23	110.37	100.67
其中：国有土地出让收入（亿	49.13	75.60	73.62

元）			
政府性基金支出（亿元）	242.22	243.45	234.71
其中：国有土地出让支出（亿元）	36.02	55.59	35.04

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

根据《国家发展改革委关于粤东地区城际铁路建设规划的批复》（发改基础〔2018〕687号），粤东地区城际铁路线网规划如下：

（1）功能定位：城际铁路网主要承担以汕头、汕尾、潮州、揭阳为主要节点的城际客运服务。

（2）规划目标：形成以汕头、汕尾、潮州、揭阳为主要节点、覆盖粤东地区主要城镇的城际铁路网络，实现汕潮揭地区中心城市“半小时通勤圈”和粤东地区“一小时交通圈”，为粤东地区提供公交化的快捷城际旅客运输服务。远期规划形成“一线两环两射线”为骨架的城际铁路网络，总里程460公里。其中，“一线”为汕尾—汕头—饶平城际铁路，“两环”包括汕头—潮州东—潮汕—潮汕机场—汕头、汕头—潮汕机场—揭阳南（城际）—普宁—汕头城际铁路，“两射线”包括潮汕机场—揭阳南（城际）—揭阳北、普宁—惠来城际铁路。

（3）近期实施安排：近期规划建设“一线一环一射线”，即汕尾—汕头—饶平、汕头—潮州东—潮汕—潮汕机场—汕头、潮汕机场—揭阳南城际铁路，总里程320公里，总投资约691.9亿元。其余线路待条件成熟后再适时启动前期工作。

（三）项目情况

1、基本情况

项目自汕头站引出，经莲塘、206国道，引入潮汕机场站，新建线路全长45.75公里（含本线至揭阳方向正线4.32公里），设汕头、龙湖附中、时代广场、汕头一中、汽车总站、金凤半岛、赖厝、莲塘、地都、桑浦山等10座车站，其中汕头站为既有站。

本项目位于粤东地区，南起汕头站，北至潮汕机场，是粤东城际铁路的重要组成部分，是汕潮揭城市群同城化发展的载体和粤东地区经济振兴的助推器。

2、主要工程数量

粤东城际铁路汕头至潮汕机场站正线线路长度40.94km，设站 8 座；汕头至揭阳联络左线长度 4.385km，联络右线长度 4.426km。全线新征用地2404 亩，临时用地2324 亩，房屋拆迁 505436㎡ ，桥梁 31.393km（含高架站），隧道 7.450km（含地下站）；正线桥隧比重 94.88%。全线铺轨 96.820公里，铺道岔 65 组。

3、运量预测

表 2：粤东城际铁路相关线路客流量表

线路	日均 （人/日）			高峰小时 （人/h）		
	2030 年	2035 年	2045 年	2030 年	2035 年	2045 年
潮州东-潮汕机场	27737	34442	43924	3062	4560	6536
潮汕机场-揭阳南	31101	39249	46973	3616	5527	7478
汕头-潮汕机场	35139	44388	60756	3680	5674	7576
潮州东-汕头	21990	27514	38060	2835	4013	5830

4、线路主要技术标准

（1）铁路等级：城际铁路；

（2）正线数目：双线；

（3）速度目标值：160公里/小时，局部地段100～120公里/小时；

（4）正线线间距：4.0米；

（5）最小曲线半径：一般1500米，困难1300米；

（6）最大坡度：一般20‰，困难30‰；

（7）动车组类型及编组：CRH6城际动车组，4辆编组；

（8）到发线有效长度：汕头站、莲塘站400米，其余按4辆编组设计；

（9）列车运行控制方式：CTCS-2+ATO功能的自动控制系统；

（10）调度指挥方式：调度集中。

（四）项目立项文件或实施依据

1、立项情况

本项目代码为2020-440500-48-01-092133，立项情况和前期准备的批复意见如下表。

表3：项目投资立项审批情况表

序号	文件名称	文件号
1	国家发展改革委关于粤东地区城际铁路建设规划的批复	发改基础[2018]687 号
2	新建粤东城际铁路汕头至潮汕机场段预可行性研究评估报告	经规线站函〔2020〕311 号
3	广东省发展改革委关于印发粤东城际铁路潮汕机场站建设方式协调会议纪要的通知	粤发改基础函〔2020〕1866 号
4	粤东城际铁路汕头至潮汕机场段项目用地预审选址要求	/
5	建设项目用地预审与选址意见书	用字第 440000202100009 号
6	汕头市交通运输局关于明确粤东城际铁路项目 我市出资主体的请示	汕市交〔2021〕111 号
7	广东省发展改革委关于新建粤东城际铁路“一环一射线”汕头至潮汕机场段项目可行性研究报告的	粤发改投审〔2021〕105 号

	批复	

（五）责任主体

本项目主管单位为:汕头市交通运输局，项目实施单位为:汕头市投资控股集团有限公司。主要的工作职能是:按照债券发行组织统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息工作。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

本项目资产持有单位为广东粤东城际铁路有限公司，主要的工作职能是:负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。资产持有单位负责对专项债形成资产进行分类确认，按照国家统一的会计制度进行会计核算，及时登记入账及产权登记，并当按照资产管理有关规定管理和维护专项债形成资产。资产持有单位负责及时收取资产收益，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入

按程序及时足额上缴。

1、项目实施单位：汕头市投资控股集团有限公司

名称	汕头市投资控股集团有限公司
统一社会信用代码	914405001927575412
地址	汕头市黄山路32号三楼
机构性质	有限责任公司（国有独资）
经费来源	财政资金、自有资金和自筹
负责人	杨海文
有效期	1992-12-25至无固定期限
单位状态	在营（开业）企业
登记管理机关	汕头市市场监督管理局

本项目由汕头市投资控股集团有限公司代表汕头市政府作为出资代表，形成的资产为国有资产。

2、资产持有单位：广东粤东城际铁路有限公司

名称	广东粤东城际铁路有限公司
统一社会信用代码	91440500MABP7TC62X
地址	汕头市东海岸新城汕港路1号宝能时代湾第3栋1602号房之三
机构性质	其他有限责任公司
经费来源	财政资金、自有资金和自筹
负责人	姜云楼
有效期	2022-06-17 至 2072-06-17
单位状态	在营（开业）企业
登记管理机关	汕头市市场监督管理局

3、主管部门：汕头市交通运输局

名称	汕头市交通运输局
统一社会信用代码	11440500555560183M
地址	汕头市金平区天山北路与春江路交界春江大厦
机构性质	机关
经费来源	财政拨款
负责人	黄宏华
登记管理机关	汕头市人民政府办公室

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

1、是加快汕头发挥海上丝绸之路重要节点城市引领作用的需要

通过建设本项目，可进一步促进汕头港在海上丝绸之路做大做活外贸业务，对汕头市成为东承西接的战略枢纽，形成对外的快速通达体系，拉近与粤港澳大湾区、长三角和东南亚的时空距离，发挥汕头市海上丝绸之路重要节点城市的引领作用具有重要意义。

2、是抓住粤港澳大湾区建设重大机遇，推动粤东片区形成区域经济新增长极的需要

本项目的建设是粤东地区主动对接粤港澳大湾区发展，全力打造沿海经济带上的特色精品城市的重要措施。通过汕潮揭的发展带动作用，促进粤东地区经济社会整体发展，形成区域经济新增长极具有重要意义和作用。

3、是适应粤东地区经济社会发展，促进粤东地区一体化发展，增强与粤港澳大湾区、海西经济区联接的重要举措

本项目作为粤东地区城际铁路网的重要组成部分，分别连接潮汕机场站、潮汕站、汕头站等区域重要的客运站，与厦深铁路、沿海高铁、梅汕高铁、广梅汕铁路等实现换乘；与区域航空枢纽揭阳潮汕机场实现沟通；与汕潮揭规划的多条城市轨道交通实现换乘。使区域各种运输方式之间、城市间与城市内交通线路紧密衔接，对增强与粤东与粤港澳大湾区、海西经济区联接，促进同城化发展具有重要作用。

4、是完善粤东地区综合交通运输网络，形成粤东地区“一小时交通圈”，适应城际客流增长、满足旅客运输需求多元化需求的需要

本项目的建设将实现与铁路、公路、航空等多方式的接驳与换乘，将形成汕潮揭“半小时通勤圈”、粤东“一小时经济圈”，进一步完善粤东地区的综合交通运输网络，特别是对完善旅客运输网络、提高城际间客运输送能力，引导城际交通向轨道交通方向发展，减轻公路发展压力，实现交通运输系统的可持续发展，对促进区域交通一体化进程，满足旅客运输需求多元化以及促进城市交通结构合理化等方面均具有非常重要的作用和意义

5、是促进沿线资源集约利用，发挥交通引导效应的需要

现代的城际铁路是集科技、资金、人才、产业制造等多领域多链条的综合型产业，粤东地区城际铁路的建设将有效引导相关产业的规模化发展，对提升交通项目引导响应具有重大意义。本项目的建设对于实现以最小的资源和环境代价满足经济社会的运输需求，实现交通可持续发展具有重要意义和作用。因此，建设城际铁路系统，是汕头市交通资源集约利用，发挥更大效益的需要。

（二）经济效益分析

本项目投资项目主要产生的国民经济效益有以下几项：

1、运输收入

此部分效益按有无项目客运周转量差值进行计算。

2、运输成本节约的效益

按“有项目”时公路转移客运周转量与铁路分流客运周转量合计。由于铁路运输成本低于公路运输成本和本线运输里程节约而产生的效益。

3、诱发运量效益

本项目的建设将促进沿线经济发展，从而诱发新的客运量，产生新的运输效益。

4、减少环境污染效益

本项目建成后，对沿线运输结构产生新的影响，铁路运输低污染、低能耗的特点将对沿线环境起到改善作用。

5、减少交通事故效益

城际轨道交通安全性远远高于公路，运营后将降低交通运输事故率，减少经济和社会损失。

6、其他效益

除上述各项效益外，将在铁路固定设备养护维修、车站运营管理、列车运转与服务、地方第三产业等方面增加就业机会。就业人数的增加作为区域经济与宏观经济的正面影响。

（三）社会效益分析：

1、有助于缓解城市交通压力，建设和谐社会

随着汕头市人民生活水平的不断提高和城市化发展的不断深入，当地居民对交通建设越来越关注，良好的城市交通状况不仅能缓解当地交通压力，而且能够提高居民的出行效率和便利性，同时减少居民因交通拥挤、交通不便而产生的矛盾和争议，有利于筑建和谐社会。

2、有助于树立城市形象，增强城市活力，提升城市竞争实力

项目的建设有利于增强城市活力，提高城市地位，增强城市竞争实力；整合各方资源，最大限度地提升当地的铁路、

公共交通、长途客运及社会车辆的使用效率，缓解城市交通压力，便于居民出行，提高居民的工作效率和生活水平；有利于吸引更多的企业、专业人士、游客来汕头投资、职业发展、旅游和消费，进而促进汕头经济可持续发展。因此，项目建成后将树立城市形象，增强城市活力，提升城市竞争实力。

3、有助于展示汕头文化遗产，宣传潮汕文化

汕头身处核心潮汕地区，是潮汕文化、潮学的核心载体，文化传统悠久，文化积淀深厚。此外，至2014年，汕头市有非物质文化遗产名录项目40个，其中13个项目入选国家级非物质文化遗产名录，入选省级、市级非物质文化遗产名录的分别为16个和40个。本项目的建设，不仅为促进交通发展和经济发展，更为旅客提供了解汕头的文化历史和独特文化的便利条件。因此，项目建设将有利于展示汕头文化遗产，宣传潮汕文化。

4、有利于解决当地人员就业问题，促进汕头市社会长期可持续发展

本项目的建设过程中会给参与建设的各种机构、特别是施工单位提供许多就业机会，大量招聘当地合格的建筑工人。项目建成投入运行后，还需要较多的运行、管理和维护人员，为当地提供大量的就业机会。对解决当地居民就业问

题有很大帮助，从而促进社会的和谐稳定发展。本项目的建设将有力推动汕头打造全国性综合交通枢纽、建设省域副中心城市，与粤港澳大湾区形成1小时交通圈，加快构建“一核一带一区”区域发展新格局。为广东实现“四个走在全国前列”、当好“两个重要窗口”作出应有贡献。因此，项目建成后将促进汕头市社会长期可持续发展。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1、编制依据及原则

（1）《交通强国建设纲要》；

（2）《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》；

（3）《坚定不移推进共建“一带一路” 高质量发展走深走实的愿景与行动—— 共建“一带一路”未来十年发展展望》；

（4）《一带一路战略与汕头跨越发展》；

（5）《汕头市城市总体规划（2002—2020年）（2017年修订）》；

（6）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（7）《关于建设项目进行可行性研究的试行管理办法》（原国家发展计划委员会，1983年2月）；

（8）国家和地区的有关政策、法规、法令、规范、定额、税费等文件；

行业标准或规范、资料如下：

（1）国家、行业和地方政府的有关法律、法规或规定；

（2）建设项目投资估算编审规程 CECA/GC1-2015；

（3）《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知（第三版）》（发改投资〔2006〕1325 号）；

（4）中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》；

（5）《关于公布取消和停止征收 100 项行政事业性收费项目的通知》（财综〔2008〕78 号）；

（6）财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；

（7）广东省建设工程概算编制办法（2014）；

（8）市政工程投资估算编制办法（建标（2007）164 号）；

（9）城市轨道交通工程设计概算编制办法（建标（2017）89 号）；

（10）2018 年广东省建筑及装修工程、市政工程、安装工程、绿化工程等综合工程定额；

（11）工程可行性研究报告所确定的工程技术方案和工程量；

（12）国内同类项目的工程造价资料；

（13）汕头市近期造价信息及材料价格资料；

（14）其余法律、法规、税率、标准、定额、规范等均为编制日期当期现行有效标准。

2、项目总投资

项目投资估算总额182.29亿元，包括静态投资172.77亿元，建设期贷款利息4.47亿元，动车组购置费5.00亿元，铺底流动资金0.05亿元。

总投资构成	金额（亿元）
静态投资	172.77
建设期贷款利息	4.47
动车组购置费	5.00
铺底流动资金	0.05
合计	182.29

（二）筹措方案

1、整体融资方案

根据粤发改投审〔2021〕105号文件，本项目资本金占总投资的70%，为1276030万元，由汕头市承担711730万元，揭阳市承担71700万元，广东粤海控股集团有限公司承担115500万元，广东省建筑工程集团有限公司承担115500万

元，广东省铁路建设投资集团有限公司承担261600万元。剩余建设资金通过市场化融资方式解决。整体融资计划如下：

表5：项目融资计划（单位：万元）

1.投资总额	1,822,900.00
2.资本金	
2.1资本金比例（%）	70
2.2资本金金额	1,276,030.00
2.2.1其中：汕头市出资	711,730.00
2.2.2其中：揭阳市出资	71,700.00
2.2.3其中：广东粤海控股集团有限公司	115,500.00
2.2.4其中：广东省建筑工程集团有限公司	115,500.00
2.2.5其中：广东省铁路建设投资集团有限公司	261,600.00
3.项目融资	1,256,870.00
3.1其中：专债债券融资	690,000.00
3.2其中：市场化融资	566,870.00

2、分项融资方案

（1）市场化融资资金筹措：项目总投资的30%建设资金计546,870.00万元，计划通过市场化融资解决，预计市场化融资期限最长为15年，采用信用融资方式，预计融资利率3.50%，每季度付息一次，投产后分批次开始还款。另外已于2022年10月向国开基础设施基金借款20,000.00万元用于（借款合同号：4410202206100000251）项目资本金汕头市出资部分，贷款期限20年，宽限期5年，年利率3.1%，宽限期后每半年还本一次。

（2）地方政府债券资金筹措：本项目计划发行广东省地方政府专项债券690000万元，项目已累计发行专项债券

资金383710万元,2026年9月计划申请2026年广东省政府专项债券（四十一期）20000万元（用于项目资本金20000万元），计划发行期限7年，预计利率2.28%。后续计划发行地方政府专项债券286290万元，计划发行期限30年，预计利率2.51%。

发行时间	已发行债券名称及期次	发行金额（万元）	用于资本金金额（万元）	期限	利率
2022年3月	2022年广东省政府专项债券（十六期）	80000	20000	30年	3.49%
2023年1月	2023年广东省政府专项债券（七期）	74000	74000	30年	3.34%
2023年8月初	2023年广东省政府专项债券（三十六期）	30000	30000	20年	3.06%
2023年8月末	2023年广东省政府专项债券（五十四期）	30000	30000	20年	3.00%
2024年3月	2024年广东省政府专项债券（十七期）	30000	30000	30年	2.67%
2024年5月	2024年广东省政府专项债券（三十八期）	11200	11200	30年	2.62%
2024年10月	2024年广东省政府专项债券（七十七期）	32510	0	20年	2.37%
2025年5月	2025年广东省政府专项债券（十八期）	27000	27000	30年	2.07%
2025年7月	2025年广东省政府专项债券（二十九期）	10000	10000	30年	2.06%
2025年8	2025年广东省政府专项	4000	4000	30年	2.32%

月	债券（三十三期）				
2025年9月	2025年广东省政府专项债券（四十七期）	3000	3000	30年	2.42%
2025年10月	2025年广东省政府专项债券（五十五期）	9000	9000	30年	2.38%
2026年1月	2026年广东省政府专项债券（五期）	8000	8000	30年	2.45%
2026年3月	2026年广东省政府专项债券（十八期）	15000	15000	30年	2.48%
2026年4月	2026年广东省政府专项债券（二十二期）	7000	7000	5年	1.60%
2026年8月	2026年广东省政府专项债券（三十四期）	13000	13000	20年	2.23%
合计		383710			

（3）非融资资金筹措：汕头市出资部分除专项债券融资以外的建设资金1,730.00万元由汕头市财政统筹解决。

表 4：项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化融资资金		非融资资金						地方政府专项债券融资		
		已到位金额		已到位金额	单位自有资金	其中：已到位金额	财政性资金	其中：已到位金额	其他	其中：已到位金额	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	1822900	403710	566870	20000	0	0	1730	0	564300	0	20000	383710	286290
2022 年	100000	100000	20000	20000	0	0	0	0	0	0	0	80000	0
2023 年	134000	134000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134000	0
2024 年	73710	73710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73710	0
2025 年	53000	53000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53000	0
2026 年	766870	43000	546870	0	0	0		0	0	0	20000	43000	157000
2027 年	695320	0	0	0	0	0	1730	0	564300	0	0	0	129290

（三）项目实施安排

1、前期准备安排

项目已于2021年12月取得《广东省发展改革委关于新建粤东城际铁路“一环一射线”汕头至潮汕机场段项目可行性研究报告的批复》（粤发改投审〔2021〕105号），工程计划工期5年，项目前期准备工作进度情况如下：

（1）勘察设计工作

2021年4月，中咨公司组织完成项目可研投资估算审查并出具初步意见。

2021年7月，国铁集团鉴定中心正式出具可研评审意见。2021年7月，国铁集团鉴定中心组织开展项目初步设计审查。

2021年12月7日取得可研批复。

（2）主要专题工作

工可批复前置专题：用地预审、规划选址、社稳三项专题已于2021年7月取得批复。

征拆框架协议及征拆核查：已于2021年7月完成签订。

环境影响评价：省环境技术中心已于2021年11月19日批复。

通航论证、防洪评估、水土保持、公铁穿跨越方案、高速跨穿协议、地震、地灾、压覆矿等专题：已取得批复。

初步设计及概算：2022年7月7日省交通运输厅批复汕机段；粤东城际铁路汕头至潮汕机场段先行段龙湖附中站于

2021年12月17日开工建设，全线于2022年11月启动建设，预计2026年12月竣工验收。最新进展如下：

目前项目已完成汽车总站至金凤半岛特大桥桩基、承台、墩身施工以及预制梁的架设，完成时代广场站站点主体结构施工，龙湖附中站、汕头一中站、汽车总站站点主体结构启动建设，同步推进盾构段的掘进工作。

2、建设进度安排

根据《铁路工程施工组织设计规范》（Q/CR9004-2018），结合本线桥隧比例高、工程内容复杂等特点，参照近期已建成铁路项目的实际情况综合分析，在合理的施工组织及前期准备充分的条件下，项目建设总工期为5年。预计2027年1月正式运营，项目运营期自2027年1月至2057年12月。

（四）债券资金用途

本次计划发行专项债券主要用于工程费用、工程建设其他费用、建设用地费等。为提高专项债券资金使用效益，将根据项目实际建设情况进行支付，在使用过程中可能会有所变化。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

本项目属于有一定收益的公益性项目，具有自身的现金流量，包括项目运营收入与项目运营支出。其中：项目运营

收入包括：项目投产后的客运费等运输业务收入和物业租金、停车、广告等在内的非运输业务收入，项目建成后将带动沿线区域的一二级综合开发，还可以带来综合开发收入。

项目运营支出包括成本与税费等，成本主要包括客运可变成本和固定成本，税费主要为增值税及附加。项目本身运营的收入减去项目成本与税费的支出为项目净现金流，可以用于偿还融资本息，不足部分可以通过沿线的综合开发产生的净收益、适度的财政补贴进行弥补，实现项目收益与融资本息的平衡。

1、项目收入测算

（1）运输业务服务收入

运输业务服务收入包括运输收入、其他服务收入（行李、包裹、邮政及其他货运杂项收入）。

本线为城际客运铁路，运价率可实行政府定价与政府指导价相结合的形式。本项目的运价率综合考虑运营成本、居民承受能力、时间价值节省、舒适性、安全性等因素，按照“保守性”、“竞争性”原则，并借鉴珠三角城际网等同类项目的运价标准进行取值。现状珠三角城际中，广佛肇城际广州至肇庆 111km，全程票价 85 元，不对号入座；莞惠城际小金口～东莞西段 101km，全程票价 60 元，不对号入座，

按此计算，平均票价在 0.594～0.765 元/人公里之间。本次评价城际客车平均运价率采用 0.597 元/人公里。

根据可研的客运量预测，本项目初期、近期和远期全日客运量分别为 6.5 万人次/日、8.1 万人次/日和 11.5 万人次/日；高峰小时单向最大断面量分别为 0.37 万人次/小时、0.56 万人次/小时和 0.76 万人次/小时。

表 6：本项目客流预测主要指标表

年度	全日客运量	客运周转量	平均运距	单向最高断面			客流密度
				断面位置	全日	早高峰	
	（万人次/日）	（万人公里/日）	（公里）		（万人次/日）	（万人次/小时）	（万人次/年）
初期	6.5	86.8	13.40	汕头一中～金凤半岛	3.51	0.37	1283
近期	8.1	108.0	13.36	汕头一中～金凤半岛	4.44	0.56	1620
远期	11.5	152.1	13.27	汕头一中～金凤半岛	6.08	0.76	2218

其他收入按运输收入的 3%考虑。

（2）非运输业务收入

包括站场的物业出租、停车、广告的服务收入。测算依据与标准如下：

物业出租收入：本项目共设汕头、龙湖附中、时代广场、汕头一中、汽车总站、金凤半岛、赖厝、莲塘、地都、桑浦山等 10 座车站，通过出租等方式将站前广场商业部分对外出租经营。结合沿线开发，预计可供面积约 30000 ㎡，目前汕头市商铺租金约为 30～200 元/㎡/月，本项目商业面积租

金取平均100元/㎡/月，投入运营后首年按出租率60%，第二年起按出租率保持90%不变，且租金按每三年按5%递增。

广告牌租金收入:根据广东省潮汕高铁站广告报价体系，潮汕高铁站候车大厅闸机口LED屏（北）（南）的媒体报价分别为16万元/月/5秒/块；30万元/月/10秒/块；40万元/月/15秒/块，媒体尺寸为9.1m*4m/块，潮汕高铁站候车大厅闸机口LED屏（北）（南）的广告使用权出让价格为52,747-131,868元/㎡/年。潮汕站安检口滚动灯箱设有3个灯箱，每台面积为2.45m*1.52m，即3.724㎡，单幅画面刊例价12万元/月/站，因此潮汕高铁站安检口滚动灯箱的广告使用权出让价格为128,894元/㎡/年。本项目与潮汕高铁站地理位置相近，保守预测，按10万元/㎡/年，本项目拟在各站点设置广告面积合计约300㎡。根据有关规定，户外广告设施及公路两侧广告标牌设施应规划一定比例的公益广告空间以确保公益宣传需求。投入运营后首年按出租率60%、第二年起按出租率保持80%不变，租金每三年按5%递增。

停车收入：预计在各站点设置停车场停车位合计3000个。根据《广东省定价目录》和《汕头市发展和改革局汕头市城市管理和综合执法局汕头市交通运输局关于印发<汕头市机动车停放服务收费管理实施细则>的通知》（汕发改规

2019003）规定，汕头市中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准表，社会停车场收费价格为2小时以内（含）每小时5元，2小时后每小时加收3元，24小时最高收费标准为28元。根据交通需求预测，参考同类铁路枢纽经验，按照停车场每个停车位平均每天停放接送客车辆8辆，且每辆车平均停放时间不超过2小时计算。投入运营后首年使用率按60%计算，第二年至第三年使用率保持90%不变，随后收费价格按每三年5%递增。

（3）沿线土地综合开发收入

根据《关于推进城际铁路健康可持续发展的意见》（国家发改委，2026）：支持城际铁路“站城融合、联动开发”，明确土地综合开发收益用于弥补运营亏损、保障项目可持续；国发〔2013〕33号、发改基础〔2015〕969号：新建铁路按“一体规划、联动供应、立体开发、统筹建设”实施土地综合开发；《广东省支持铁路建设可持续运营推进土地综合开发若干政策措施》（粤府办〔2024〕号）明确铁路项目与沿线土地综合开发“一体设计、统一联建、立体开发、功能融合”，本项目已纳入粤东城际铁路“一环一射线”总体方案，严格执行广东省“铁路+土地”联动开发政策，综合开发用地为项目法定配套收益地块，政策上与铁路主体工程同规划、同审批、同实施、同收益平衡。

开发土地已纳入粤东城际铁路 TOD 综合开发规划、国土空间详细规划、控制性详细规划，与站点、线路法定绑定、物理毗邻、功能协同，属于项目不可分割的空间组成部分。

沿线土地综合开发规模：本次综合开发用地位于四个站点（金凤半岛站、赖厝站、莲塘站、地都站）周边，合计 261.38 公顷，规划建筑面积 768.87 万㎡，计容建筑面积 569.54 万㎡。本项目土地综合开发按一级开发和二级开发结合的模式进行，其中办公用地容积率按 2.0 控制，居住、商业、酒店和配套设施用地容积率宜按 2.0～3.5 控制。

表 7：综合开发用地规模与开发规模汇总表

车站	综合开发用地		站场用地		合计		
	土地规模（公顷）	开发建筑面积（万平方米）	土地规模（公顷）	规划面积（万平方米）	土地规模（公顷）	需新增建设用地规模	开发建筑面积（万平方米）
金凤半岛站	82.62	211.14	--	--	82.62	22.72	211.14
赖厝站	45.76	152.24	--	--	45.76	--	152.24
莲塘站	33.34	116.16	--	--	33.34	--	116.16
地都站	99.66	289.33	--	--	99.66	80.33	289.33
合计	261.38	768.87	0.00	0.00	261.38	103.05	768.87

综合开发用地业态及配比以住宅为主，详见下表。

表 8：毗邻区域综合开发用地业态及配比表

站点	指标	业态					
		居住	商业	办公	酒店	公共配建	车位
金凤半岛站	建筑面积（㎡）	1428419	63477	23625	18900	29579	每100平方米配一个车位
	比重	91.3%	4.1%	1.5%	1.2%	1.9%	
赖厝站	建筑面积（㎡）	624910	108153	298563	73520	22554	
	比重	55.4%	9.6%	26.5%	6.5%	2.0%	
莲塘站	建筑面积（㎡）	461250	88658	226503	66831	17209	

站点	指标	业态					
		居住	商业	办公	酒店	公共配建	车位
	比重	53.6%	10.3%	26.3%	7.8%	2.0%	
地都站	建筑面积（㎡）	1976475	100035	0	25080	41610	
	比重	92.2%	4.7%	0.0%	1.2%	1.9%	
合计	建筑面积（㎡）	4491054	360323	548691	184331	110952	
	比重	78.9%	6.3%	9.6%	3.2%	1.9%	

2、项目成本及相关税费。

项目成本包括项目的运营成本、税费、财务费用、综合开发成本等。

（1）运营成本

运输业务运营成本包括客运可变成本和固定成本，参考原中国铁路总公司计划统计部下发的《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》，本项目客运可变成本采用1400元/万人km、固定成本采用 180 万元/km。非运输业务成本按非运输业务收入的5%计算。

（2）税费

1）增值税及附加：基于现行税法规定，增值税税率按9%。城市维护建设税7%、教育附加及地方教育附加5%。

2）房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，企业对外出租房屋，应缴纳房产税，本项目房产税按不动产出租收入的12%计算。

3）印花税：租赁合同印花税率0.1%。

4）城镇土地使用税：商业出租部分建筑面积年税率按8元/㎡计。

（3）营业外支出

本项目营业外支出按运输业务收入和非运输业务收入的2%计算。

（4）融资成本

如前所述，本项目融资计划安排如下：

（1）市场化融资资金筹措：项目总投资的30%建设资金计546,870.00万元，计划通过市场化融资解决，预计市场化融资期限最长为15年，采用信用融资方式，预计融资利率3.50%，每季度付息一次，投产后分批次开始还款。另外已于2022年10月向国开基础设施基金借款20,000.00万元用于（借款合同号：4410202206100000251）项目资本金汕头市出资部分，贷款期限20年，宽限期5年，年利率3.1%，宽限期后每半年还本一次。

（2）地方政府债券资金筹措：本项目计划发行广东省地方政府专项债券690000万元，项目已累计发行专项债券资金383710万元，2026年9月计划申请2026年广东省政府专项债券（四十一期）20000万元（用于项目资本金20000万元），计划发行期限7年，预计利率2.28%。后续计划发行地方政府专项债券286290万元，计划发行期限30年，预计利率2.51%。

基于以上假设与安排，本项目债券融资情况如下：

表9-1：专项债券融资本息预测表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期发生融资金额	本期偿还融资金额	期末本金余额	融资利率	融资利息
第1年	0.00	80,000.00		80,000.00	3.49%	
第2年	80,000.00	134,000.00		214,000.00	已发行74000万元，利率3.34%；已发行30000万元，利率3.06%；已发行30000万元，利率3%；	2,792.00
第3年	214,000.00	73,710.00		287,710.00	已发行30000万，利率2.67%；已发行11200万，利率2.62%；已发行32510万，利率	7,081.60

					2.37%；	
第 4 年	287,710.00	53,000.00		340,710.00	已发行 27000 万，利率 2.07%；已发行 10000 万，利率 2.06%；已发行 4000 万，利率 2.32%；已发行 3000 万，利率 2.42%；已发行 9000 万，利率 2.38%	8,946.53
第 5 年	340,710.00	220,000.00		560,710.00	已发行 8000 万元，利率 2.45%；已发行 15000 万，利率 2.48%；已发行 7000 万，利率 1.60%；已发行 13000 万，利率 2.23%；本次发行 20000 万（7 年），预计利率 2.28%；后续 157000 万按 2.51%	10,091.03
第 6 年	560,710.00	129,290.00		690,000.00	2.51%	15,457.63
第 7 年	690,000.00			690,000.00	2.51%	18,702.81

第 8 年	690,000.00			690,000.00	2.51%	18,702.81
第 9 年	690,000.00			690,000.00	2.51%	18,702.81
第 10 年	690,000.00		7,000.00	683,000.00	2.51%	18,702.81
第 11 年	683,000.00			683,000.00	2.51%	18,590.81
第 12 年	683,000.00		20,000.00	663,000.00	2.51%	18,590.81
第 13 年	663,000.00			663,000.00	2.51%	18,134.81
第 14 年	663,000.00			663,000.00	2.51%	18,134.81
第 15 年	663,000.00			663,000.00	2.51%	18,134.81
第 16 年	663,000.00			663,000.00	2.51%	18,134.81
第 17 年	663,000.00			663,000.00	2.51%	18,134.81
第 18 年	663,000.00			663,000.00	2.51%	18,134.81
第 19 年	663,000.00			663,000.00	2.51%	18,134.81
第 20 年	663,000.00			663,000.00	2.51%	18,134.81
第 21 年	663,000.00			663,000.00	2.51%	18,134.81
第 22 年	663,000.00		60,000.00	603,000.00	2.51%	18,134.81
第 23 年	603,000.00		32,510.00	570,490.00	2.51%	16,316.81
第 24 年	570,490.00			570,490.00	2.51%	15,546.32
第 25 年	570,490.00		13,000.00	557,490.00	2.51%	15,546.32
第 26 年	557,490.00			557,490.00	2.51%	15,256.42
第 27 年	557,490.00			557,490.00	2.51%	15,256.42
第 28 年	557,490.00			557,490.00	2.51%	15,256.42
第 29 年	557,490.00			557,490.00	2.51%	15,256.42
第 30 年	557,490.00			557,490.00	2.51%	15,256.42
第 31 年	557,490.00		80,000.00	477,490.00	2.51%	15,256.42
第 32 年	477,490.00		74,000.00	403,490.00	2.51%	12,464.42
第 33 年	403,490.00		41,200.00	362,290.00	2.51%	9,992.82
第 34 年	362,290.00		53,000.00	309,290.00	2.51%	8,898.38
第 35 年	309,290.00		180,000.00	129,290.00	2.51%	7,753.88
第 36 年	129,290.00		129,290.00	0.00	2.51%	3,245.18

合计		690,000.00	690,000.00			519,012.31

表 9-2：市场化融资本息预测表（银行融资）（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期发生融资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	融资利息
第 1 年	0.00			0.00	3.50%	0.00
第 2 年	0.00			0.00	3.50%	0.00
第 3 年	0.00			0.00	3.50%	0.00
第 4 年	0.00			0.00	3.50%	0.00
第 5 年	0.00	546,870.00		546,870.00	3.50%	9,570.23
第 6 年	546,870.00		36,458.00	510,412.00	3.50%	18,502.44
第 7 年	510,412.00		36,458.00	473,954.00	3.50%	17,226.41
第 8 年	473,954.00		36,458.00	437,496.00	3.50%	15,950.38
第 9 年	437,496.00		36,458.00	401,038.00	3.50%	14,674.35
第 10 年	401,038.00		36,458.00	364,580.00	3.50%	13,398.32
第 11 年	364,580.00		36,458.00	328,122.00	3.50%	12,122.29
第 12 年	328,122.00		36,458.00	291,664.00	3.50%	10,846.26
第 13 年	291,664.00		36,458.00	255,206.00	3.50%	9,570.23
第 14 年	255,206.00		36,458.00	218,748.00	3.50%	8,294.20
第 15 年	218,748.00		36,458.00	182,290.00	3.50%	7,018.17
第 16 年	182,290.00		36,458.00	145,832.00	3.50%	5,742.14
第 17 年	145,832.00		36,458.00	109,374.00	3.50%	4,466.11
第 18 年	109,374.00		36,458.00	72,916.00	3.50%	3,190.08
第 19 年	72,916.00		36,458.00	36,458.00	3.50%	1,914.05
第 20 年	36,458.00		36,458.00	0.00	3.50%	638.02
合计		546,870.00	546,870.00			153,123.60

表 9-3：市场化融资本息预测表（国开基础设施基金）（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期发生融资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	融资利息
第 1 年	0.00	20,000.00		20,000.00	3.10%	120.56
第 2 年	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00
第 3 年	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00
第 4 年	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00
第 5 年	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00
第 6 年	20,000.00		666.50	19,333.50	3.10%	611.62
第 7 年	19,333.50		1,333.00	18,000.50	3.10%	597.16
第 8 年	18,000.50		1,333.00	16,667.50	3.10%	553.66
第 9 年	16,667.50		1,333.00	15,334.50	3.10%	511.76
第 10 年	15,334.50		1,333.00	14,001.50	3.10%	469.86
第 11 年	14,001.50		1,333.00	12,668.50	3.10%	429.11
第 12 年	12,668.50		1,333.00	11,335.50	3.10%	386.07
第 13 年	11,335.50		1,333.00	10,002.50	3.10%	344.17
第 14 年	10,002.50		1,333.00	8,669.50	3.10%	302.27
第 15 年	8,669.50		1,333.00	7,336.50	3.10%	261.07
第 16 年	7,336.50		1,333.00	6,003.50	3.10%	218.48
第 17 年	6,003.50		1,333.00	4,670.50	3.10%	176.58
第 18 年	4,670.50		1,333.00	3,337.50	3.10%	134.69
第 19 年	3,337.50		1,333.00	2,004.50	3.10%	93.02
第 20 年	2,004.50		1,333.00	671.50	3.10%	50.89
第 21 年	671.50		671.50	0.00	3.10%	10.64
合计		20,000.00	20,000.00			7,751.61

根据以上测算，在运营期限内，项目全部融资本息合计1936757.52万元。

表 9-3：全周期融资本息预测表（单位：万元）

融资方式	本金	利息	本息合计
专项债券融资	690000.00	519012.31	1209012.31
市场化融资	566870.00	160875.21	727745.21
合计			1936757.52

（6）综合开发成本

根据可研的总投资估算，暂计列综合开发用地费用90000万元。土地出让需要剔除出让土地所需的各项政策性基金、开发成本，按当年度综合开发收入的31%计算，剩余为本项目综合开发的土地出让净收入。

3.项目损益情况

根据以上分析、可研测算、预测与假设、各项安排，本项目损益情况如下：

（1）铁路运营损益

表10-1：铁路运营损益预测表（单位：万元）

年度	合计	建设期				
		1	2	3	4	5
		2022	2023	2024	2025	2026
一.运输业务收入	2650594.35					
1.1 运输收入	2573392.57					
1.2 其他收入	77201.78					
二.非运输业务收入	374178.17					
2.1 物业租金经营收入	126454.73					
2.2 广告收入	93870.17					
2.3 停车收入	153853.26					
三.业务成本	1895620.79					
3.1 运营成本	881996.39					
3.2 增值税及附加	279722.08					
3.2.1 运输业务增值税金及附加	245119.18					
3.2.2 非运输业务增值税及附加	34602.90					

3.3 房产税	33636.96					
3.4 印花税	220.32					
3.5 城镇土地使用税	744.00					
3.6 融资利息	679887.52	120.56	3412.00	7701.60	9566.53	20281.25
3.7 营业外支出	60495.45					
四.利润总额	1129151.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表

年度	运营期					
	6	7	8	9	10	11
	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一.运输业务收入	46306.00	48524.00	50848.00	53283.00	55836.00	58511.00
1.1 运输收入	44957.28	47110.68	49366.99	51731.07	54209.71	56806.80
1.2 其他收入	1348.72	1413.32	1481.01	1551.93	1626.29	1704.20
二.非运输业务收入	6588.00	9582.00	9582.00	10061.10	10061.10	10061.10
2.1 物业租金经营收入	2160.00	3240.00	3240.00	3402.00	3402.00	3402.00
2.2 广告收入	1800.00	2400.00	2400.00	2520.00	2520.00	2520.00
2.3 停车收入	2628.00	3942.00	3942.00	4139.10	4139.10	4139.10
三.业务成本	60251.97	63736.54	63207.41	62839.58	62389.80	61870.90
3.1 运营成本	19128.40	19783.10	20312.10	20891.06	21472.06	22081.06
3.2 增值税及附加	4891.48	5373.47	5588.39	5857.88	6093.97	6341.35
3.2.1 运输业务增值税金及附加	4282.24	4487.36	4702.27	4927.46	5163.55	5410.93
3.2.2 非运输业务增值税及附加	609.24	886.12	886.12	930.42	930.42	930.42
3.3 房产税	574.56	861.84	861.84	904.93	904.93	904.93
3.4 印花税	3.96	5.64	5.64	5.92	5.92	5.92
3.5 城镇土地使用税	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
3.6 融资利息	34571.68	36526.37	35206.84	33888.91	32570.98	31142.20
3.7 营业外支出	1057.88	1162.12	1208.60	1266.88	1317.94	1371.44
四.利润总额	-7357.97	-5630.54	-2777.41	504.52	3507.30	6701.20

续表

年度	运营期					
	12	13	14	15	16	17
	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一.运输业务收入	61314.00	64252.00	67332.00	70559.00	73941.00	75996.00
1.1 运输收入	59528.16	62380.58	65370.87	68503.88	71787.38	73782.52
1.2 其他收入	1785.84	1871.42	1961.13	2055.12	2153.62	2213.48
二.非运输业务收入	10564.16	10564.16	10564.16	11092.36	11092.36	11092.36
2.1 物业租金经营收入	3572.10	3572.10	3572.10	3750.71	3750.71	3750.71
2.2 广告收入	2646.00	2646.00	2646.00	2778.30	2778.30	2778.30
2.3 停车收入	4346.06	4346.06	4346.06	4563.36	4563.36	4563.36

三.业务成本	61632.38	60857.91	60587.41	60501.78	60333.56	59714.77
3.1 运营成本	22744.21	23413.21	24114.21	24875.62	25645.62	26113.62
3.2 增值税及附加	6647.08	6918.78	7203.61	7550.88	7863.64	8053.68
3.2.1 运输业务增值税金及附加	5670.14	5941.84	6226.67	6525.09	6837.85	7027.89
3.2.2 非运输业务增值税及附加	976.94	976.94	976.94	1025.79	1025.79	1025.79
3.3 房产税	950.18	950.18	950.18	997.69	997.69	997.69
3.4 印花税	6.22	6.22	6.22	6.53	6.53	6.53
3.5 城镇土地使用税	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
3.6 融资利息	29823.13	28049.20	26731.28	25414.04	24095.42	22777.49
3.7 营业外支出	1437.56	1496.32	1557.92	1633.03	1700.67	1741.77
四.利润总额	10245.78	13958.25	17308.74	21149.59	24699.80	27373.59

续表

年度	运营期					
	18	19	20	21	22	23
	2039	2040	2041	2042	2043	2044
一.运输业务收入	78110.00	80285.00	82521.00	84823.00	87190.00	89626.00
1.1 运输收入	75834.95	77946.60	80117.48	82352.43	84650.49	87015.53
1.2 其他收入	2275.05	2338.40	2403.52	2470.57	2539.51	2610.47
二.非运输业务收入	11646.98	11646.98	11646.98	12229.33	12229.33	12229.33
2.1 物业租金经营收入	3938.24	3938.24	3938.24	4135.15	4135.15	4135.15
2.2 广告收入	2917.22	2917.22	2917.22	3063.08	3063.08	3063.08
2.3 停车收入	4791.53	4791.53	4791.53	5031.10	5031.10	5031.10
三.业务成本	59255.95	58677.89	58120.23	58372.22	59166.82	58177.81
3.1 运营成本	26622.35	27117.35	27626.35	28179.47	28718.47	29273.47
3.2 增值税及附加	8300.46	8501.60	8708.38	8975.11	9194.01	9419.28
3.2.1 运输业务增值税金及附加	7223.38	7424.52	7631.30	7844.18	8063.08	8288.35
3.2.2 非运输业务增值税及附加	1077.08	1077.08	1077.08	1130.93	1130.93	1130.93
3.3 房产税	1047.57	1047.57	1047.57	1099.95	1099.95	1099.95
3.4 印花税	6.86	6.86	6.86	7.20	7.20	7.20
3.5 城镇土地使用税	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
3.6 融资利息	21459.57	20141.87	18823.71	18145.45	18134.81	16316.81
3.7 营业外支出	1795.14	1838.64	1883.36	1941.05	1988.39	2037.11
四.利润总额	30501.04	33254.09	36047.75	38680.11	40252.51	43677.52

续表

年度	运营期					
	24	25	26	27	28	29
	2045	2046	2047	2048	2049	2050
一.运输业务收入	92131.00	94709.00	97361.00	100089.00	102896.00	105785.00
1.1 运输收入	89447.57	91950.49	94525.24	97173.79	99899.03	102703.88
1.2 其他收入	2683.43	2758.51	2835.76	2915.21	2996.97	3081.12

二.非运输业务收入	12840.80	12840.80	12840.80	13482.84	13482.84	13482.84
2.1 物业租金经营收入	4341.91	4341.91	4341.91	4559.01	4559.01	4559.01
2.2 广告收入	3216.23	3216.23	3216.23	3377.04	3377.04	3377.04
2.3 停车收入	5282.66	5282.66	5282.66	5546.79	5546.79	5546.79
三.业务成本	58413.78	59290.75	59903.14	60993.42	61948.14	62931.09
3.1 运营成本	29874.04	30461.04	31065.04	31718.14	32357.14	33015.14
3.2 增值税及附加	9707.48	9945.89	10191.14	10502.79	10762.37	11029.54
3.2.1 运输业务增值税金及附加	8520.00	8758.41	9003.66	9255.94	9515.52	9782.69
3.2.2 非运输业务增值税及附加	1187.48	1187.48	1187.48	1246.85	1246.85	1246.85
3.3 房产税	1154.95	1154.95	1154.95	1212.70	1212.70	1212.70
3.4 印花税	7.56	7.56	7.56	7.94	7.94	7.94
3.5 城镇土地使用税	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
3.6 融资利息	15546.32	15546.32	15256.42	15256.42	15256.42	15256.42
3.7 营业外支出	2099.44	2151.00	2204.04	2271.44	2327.58	2385.36
四.利润总额	46558.01	48259.05	50298.66	52578.42	54430.69	56336.75

续表

年度	运营期						
	30	31	32	33	34	35	36
	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
一.运输业务收入	108704.00	111258.00	114595.74	118033.61	121574.62	125221.86	128978.51
1.1 运输收入	105537.86	108017.48	111258.00	114595.74	118033.61	121574.62	125221.86
1.2 其他收入	3166.14	3240.52	3337.74	3437.87	3541.01	3647.24	3756.66
二.非运输业务收入	14156.98	14156.98	14156.98	14864.83	14864.83	14864.83	15608.07
2.1 物业租金经营收入	4786.96	4786.96	4786.96	5026.30	5026.30	5026.30	5277.62
2.2 广告收入	3545.89	3545.89	3545.89	3723.19	3723.19	3723.19	3909.35
2.3 停车收入	5824.13	5824.13	5824.13	6115.34	6115.34	6115.34	6421.10
三.业务成本	64094.97	64963.24	63554.27	62686.28	63059.10	63425.87	60661.83
3.1 运营成本	33713.85	34294.85	35302.46	36375.69	37444.66	38545.71	39716.94
3.2 增值税及附加	11361.82	11598.01	11906.67	12290.06	12617.52	12954.81	13370.94
3.2.1 运输业务增值税金及附加	10052.63	10288.81	10597.48	10915.40	11242.86	11580.15	11927.55
3.2.2 非运输业务增值税及附加	1309.20	1309.20	1309.20	1374.66	1374.66	1374.66	1443.39
3.3 房产税	1273.33	1273.33	1273.33	1337.00	1337.00	1337.00	1403.85
3.4 印花税	8.33	8.33	8.33	8.75	8.75	8.75	9.19

3.5 城镇土地使用税	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
3.6 融资利息	15256.42	15256.42	12464.42	9992.82	8898.38	7753.88	3245.18
3.7 营业外支出	2457.22	2508.30	2575.05	2657.97	2728.79	2801.73	2891.73
四.利润总额	58766.00	60451.74	65198.45	70212.16	73380.35	76660.82	83924.75

（2）综合开发损益

依据不同用途、容积率、出让时间与成熟度，参考汕头市中心城区 2022 年度国有建设用地标定地价，土地出让价格分别按照 2000、2200、5000、5500 和 6000 元/平方米计算，拟安排的出让时间在 2027 年、2029 年、2031 年、2033 年和 2035 年之间。

序号	标准宗地名称	用途	标定地价（元/㎡）		各用途价格（元/㎡）
			综合楼面地价	地面地价	
1	东海岸御海阳光花园北区住宅用地	住宅用地	5034	20190（折合约1346万元/亩）	临街商铺首层：10523 住宅：1936
2	珠港新城观海居住宅用地	住宅用地	4543	20416（折合约1361.07万元/亩）	住宅：4543
3	韩江路万泰春天花园住宅用地	住宅用地	4768	14510（折合约967.33万元/亩）	临街商铺首层：11601 住宅：4649
4	丰华庄东方明珠君庭住宅用地	住宅用地	4089	21638（折合约1442.53万元/亩）	住宅：4089
5	金涛庄紫轩花园住宅用地	住宅用地	3863	10794（折合约719.6万元/亩）	住宅：3863
6	丹阳庄银郸公寓住宅用地	住宅用地	3821	11578（折合约771.87万元/亩）	住宅：3821
7	碧霞庄北区华福花园住宅用地	住宅用地	4352	20298（折合约1353.2万元/亩）	住宅：4352
8	海滨花园东区住宅用地	住宅用地	5415	14428（折合约961.87万元/亩）	住宅：5415
9	金叶岛国际花园10区小高层住宅用地	住宅用地	3974	10470（折合约698万元/亩）	临街商铺首层：5228 住宅：3961
10	31街区银安庄珠东洪门片优悦名轩住宅用地	住宅用地	3930	17651（折合约1176.73万元/亩）	住宅：3930
11	黄山路金丰花园住宅用地	住宅用地	3908	17639（折合约1175.93万元/亩）	临街商铺首层：11100 住宅：3798
12	23街区春泽庄C地块之一住宅用地	住宅用地	3881	17465（折合约1164.33万元/亩）	住宅：3881

表 10-2：铁路综合开发损益预测表（单位：万元）

年度	合计	建设期				
		1	2	3	4	5
		2022	2023	2024	2025	2026
沿线开发净收入	2357071.20					-17216.31
1.开发收入	3546480.00					
2.开发支出	1189408.80					17216.31

续表

年度	运营期					
	6	7	8	9	10	11
	2027	2028	2029	2030	2031	2032
沿线开发净收入	120783.69	-17216.31	134583.69	-21134.75	603750.00	0.00
1.开发收入	200000.00		220000.00		875000.00	
2.开发支出	79216.31	17216.31	85416.31	21134.75	271250.00	

续表

年度	运营期					
	12	13	14			
	2033	2034	2035			
沿线开发净收入	664125.00	0.00	889396.20			
1.开发收入	962500.00		1288980.00			
2.开发支出	298375.00		399583.80			

2026年由于沿线开发支出，且尚未产生开发收入，需自筹资金17216.31万元。从上看出，本项目综合开发净收入合计2,357,071.20万元。综合铁路运营与综合开发（土地出让收入）情况，本项目利润减去亏损加上土地出让净收入，项目仍然有结余。

（3）现金流量表

按照项目筹资活动、投资活动、运营活动、综合开发带来的政府性基金收入对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的运营期各年度累计净现金流量大于0，年度不存在资金缺口，预期项目结余及其现金流量可以偿还债券融资本金利息，能保障建设和还本付息需要。

表10-3：项目现金流量预测表（单位：万元）

项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031
一.经营活动产生的现金流量净额	4202740.27	149055.28	14841.63	168221.72	14525.57	641146.22
1.运输活动产生的现金	2650594.35	46306.00	48524.00	50848.00	53283.00	55836.00
2.非运输活动收到的现金	374178.17	6588.00	9582.00	9582.00	10061.10	10061.10
3.沿线综合开发收到的现金	3546480.00	200000.00		220000.00		875000.00
4.运营活动支付的现金	881996.39	19128.40	19783.10	20312.10	20891.06	21472.06
5.沿线综合开发支付的现金	1172192.49	79216.31	17216.31	85416.31	21134.75	271250.00
6.各项税收支付的现金	314323.37	5494.00	6264.95	6479.87	6792.73	7028.82
二.投资活动产生的现金流量净额	-695320.00	-695320.00				
1.支付项目建设资金	695320.00	695320.00				

2.收回投资收到的现金	0.00					
三.融资活动产生的现金流量净额	-1200355.59	623623.82	-74317.37	-72997.84	-71679.91	-77361.98
1.项目收到的省市级预算投资资金	566030.00	566030.00				
2.债券融资收到的现金	129290.00	129290.00				
3.市场化融资收到的现金	0.00					
3.偿还债券融资的本金	690000.00					7000.00
4.偿还市场化融资支付的现金	566870.00	37124.50	37791.00	37791.00	37791.00	37791.00
5.支付的融资利息	638805.59	34571.68	36526.37	35206.84	33888.91	32570.98
四.现金及现金等价物净增加额	2307064.68	77359.10	-59475.74	95223.88	-57154.34	563784.24
1.期初现金		0.00	77359.10	17883.36	113107.24	55952.90
2.期末现金		77359.10	17883.36	113107.24	55952.90	619737.14

续表

项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一.经营活动产生的现金流量净额	39214.84	705631.47	43503.77	934994.14	48196.65	50495.89
1.运输活动产生的现金	58511.00	61314.00	64252.00	67332.00	70559.00	73941.00
2.非运输活动收到的现金	10061.10	10564.16	10564.16	10564.16	11092.36	11092.36
3.沿线综合开发收到的现金		962500.00		1288980.00		
4.运营活动支付的现金	22081.06	22744.21	23413.21	24114.21	24875.62	25645.62
5.沿线综合开发支付的现金		298375.00		399583.80		
6.各项税收支付的现金	7276.20	7627.48	7899.18	8184.00	8579.09	8891.85
二.投资活动产生的现金流量净额						
1.支付项目建设资金						
2.收回投资收到的现金						
三.融资活动产生的现金流量净额	-68933.20	-87614.13	-65840.20	-64522.28	-63205.04	-61886.42
1.项目收到的省市级预算投资资金						
2.债券融资收到的现金						
3.市场化融资收到的现金						
3.偿还债券融资的本金		20000.00				
4.偿还市场化融资支付的现金	37791.00	37791.00	37791.00	37791.00	37791.00	37791.00
5.支付的融资利息	31142.20	29823.13	28049.20	26731.28	25414.04	24095.42
四.现金及现金等价物净增加额	-29718.36	618017.34	-22336.43	870471.87	-15008.39	-11390.53
1.期初现金	619737.14	590018.78	1208036.12	1185699.69	2056171.56	2041163.17
2.期末现金	590018.78	1208036.12	1185699.69	2056171.56	2041163.17	2029772.64

续表

项目	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一.经营活动产生的现金流量净额	51892.85	53755.74	55234.60	56754.83	58766.60	60375.71
1.运输活动产生的现金	75996.00	78110.00	80285.00	82521.00	84823.00	87190.00
2.非运输活动收到的现金	11092.36	11646.98	11646.98	11646.98	12229.33	12229.33

3.沿线综合开发收到的现金						
4.运营活动支付的现金	26113.62	26622.35	27117.35	27626.35	28179.47	28718.47
5.沿线综合开发支付的现金						
6.各项税收支付的现金	9081.89	9378.89	9580.03	9786.81	10106.26	10325.16
二.投资活动产生的现金流量净额						
1.支付项目建设资金						
2.收回投资收到的现金						
三.融资活动产生的现金流量净额	-60568.49	-59250.57	-57932.87	-56614.71	-18816.95	-78134.81
1.项目收到的省市级预算投资资金						
2.债券融资收到的现金						
3.市场化融资收到的现金						
3.偿还债券融资的本金						60000.00
4.偿还市场化融资支付的现金	37791.00	37791.00	37791.00	37791.00	671.50	
5.支付的融资利息	22777.49	21459.57	20141.87	18823.71	18145.45	18134.81
四.现金及现金等价物净增加额	-8675.64	-5494.83	-2698.27	140.11	39949.65	-17759.10
1.期初现金	2029772.64	2021097.00	2015602.17	2012903.91	2013044.02	2052993.68
2.期末现金	2021097.00	2015602.17	2012903.91	2013044.02	2052993.68	2035234.58

续表

项目	2044	2045	2046	2047	2048	2049
一.经营活动产生的现金流量净额	62031.43	64203.77	65956.36	67759.11	70106.27	72014.69
1.运输活动产生的现金	89626.00	92131.00	94709.00	97361.00	100089.00	102896.00
2.非运输活动收到的现金	12229.33	12840.80	12840.80	12840.80	13482.84	13482.84
3.沿线综合开发收到的现金						
4.运营活动支付的现金	29273.47	29874.04	30461.04	31065.04	31718.14	32357.14
5.沿线综合开发支付的现金						
6.各项税收支付的现金	10550.43	10893.99	11132.40	11377.64	11747.42	12007.00
二.投资活动产生的现金流量净额						
1.支付项目建设资金						
2.收回投资收到的现金						
三.融资活动产生的现金流量净额	-48826.81	-15546.32	-28546.32	-15256.42	-15256.42	-15256.42
1.项目收到的省市级预算投资资金						
2.债券融资收到的现金						
3.市场化融资收到的现金						
3.偿还债券融资的本金	32510.00		13000.00			
4.偿还市场化融资支付的现金						
5.支付的融资利息	16316.81	15546.32	15546.32	15256.42	15256.42	15256.42
四.现金及现金等价物净增加额	13204.63	48657.45	37410.04	52502.69	54849.85	56758.27
1.期初现金	2035234.58	2048439.20	2097096.65	2134506.69	2187009.39	2241859.24
2.期末现金	2048439.20	2097096.65	2134506.69	2187009.39	2241859.24	2298617.51

续表

项目	2050	2051	2052	2053	2054	2055

一.经营活动产生的现金流量净额	73978.52	76479.64	78216.46	80237.92	82862.95	85007.52
1.运输活动产生的现金	105785.00	108704.00	111258.00	114595.74	118033.61	121574.62
2.非运输活动收到的现金	13482.84	14156.98	14156.98	14156.98	14864.83	14864.83
3.沿线综合开发收到的现金						
4.运营活动支付的现金	33015.14	33713.85	34294.85	35302.46	36375.69	37444.66
5.沿线综合开发支付的现金						
6.各项税收支付的现金	12274.17	12667.49	12903.67	13212.34	13659.80	13987.27
二.投资活动产生的现金流量净额						
1.支付项目建设资金						
2.收回投资收到的现金						
三.融资活动产生的现金流量净额	-15256.42	-15256.42	-95256.42	-86464.42	-51192.82	-61898.38
1.项目收到的省市级预算投资资金						
2.债券融资收到的现金						
3.市场化融资收到的现金						
3.偿还债券融资的本金			80000.00	74000.00	41200.00	53000.00
4.偿还市场化融资支付的现金						
5.支付的融资利息	15256.42	15256.42	15256.42	12464.42	9992.82	8898.38
四.现金及现金等价物净增加额	58722.10	61223.22	-17039.96	-6226.50	31670.13	23109.14
1.期初现金	2298617.51	2357339.62	2418562.84	2401522.88	2395296.38	2426966.51
2.期末现金	2357339.62	2418562.84	2401522.88	2395296.38	2426966.51	2450075.65

续表

项目	2056	2057				
一.经营活动产生的现金流量净额	87216.43	90061.67				
1.运输活动产生的现金	125221.86	128978.51				
2.非运输活动收到的现金	14864.83	15608.07				
3.沿线综合开发收到的现金						
4.运营活动支付的现金	38545.71	39716.94				
5.沿线综合开发支付的现金						
6.各项税收支付的现金	14324.55	14807.98				
二.投资活动产生的现金流量净额						
1.支付项目建设资金						
2.收回投资收到的现金						
三.融资活动产生的现金流量净额	-187753.88	-132535.18				
1.项目收到的省市级预算投资资金						
2.债券融资收到的现金						
3.市场化融资收到的现金						
3.偿还债券融资的本金	180000.00	129290.00				
4.偿还市场化融资支付的现金						
5.支付的融资利息	7753.88	3245.18				
四.现金及现金等价物净增加额	-100537.45	-42473.51				
1.期初现金	2450075.65	2349538.20				

2.期末现金	2349538.20	2307064.68				

从运营期现金流量表看，项目投产后各年度现金流均为正数，表明项目可以正常运营，项目各项收入与综合开发收入在扣除成本税费后可以支付融资本息，可实现正常运营。

（二）融资收益平衡情况

在债券期限内，本项目收益表现为利润总额加上财务费用、综合开发净收入等所体现的还款现金流，累计达到4142244.82万元，可以覆盖债券融资和市场化融资的本息和1936757.52万元，项目收益对全部融资本息的本息覆盖率达到2.14，可以偿还融资本息，有较高的安全边际。由于综合开发收入不能作为项目市场化融资的还本付息来源，本项目组合使用专项债券和市场化融资，现对各自的本息覆盖倍数计算如下：

1	2	3	4	5
项目总收益	利润总额	专项债券本息	市场化融资本息	综合开发净收入
4142244.82	1129151.72	1209012.31	727745.21	2357071.20
项目收益对全部融资的本息覆盖倍数		=1/（3+4）		2.14
项目收益对市场化融资的本息覆盖倍数		=（1-5）/4		2.45
项目收益对专项债券的本息覆盖倍数		=1/3		3.43

（三）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，在债券期限内，项目净收入对债券融资与市场化融资的本息和覆盖倍数为2.14，有较好的抗风险能力。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益可以满足全部融资还本付息的要求。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划发行广东省地方政府专项债券690000万元，项目已累计发行专项债券资金383710万元，2026年9月计划申请2026年广东省政府专项债券（四十一期）20000万元（用于项目资本金20000万元），计划发行期限7年，预计利率2.28%。后续计划发行地方政府专项债券286290万元，计划发行期限30年，预计利率2.51%。债券期限十年以下按每年支付利息，债券期限十年以上按每半年支付利息，到期一次性还本。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入2026年政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，应按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期

债券本金和利息。项目主管部门、项目单位根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目单位按照规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入，纳入政府性基金预算管理。

（三）职责分工

1、汕头市财政部门的主要职责：

负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

2、本项目主管部门为汕头市交通运输局，主要职责：

负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项

目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

3、本项目的项目单位为汕头市投资控股集团有限公司，主要职责：

负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责按规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入。指导督促资产持有单位及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记入账管理。

4、本项目的资产持有单位为广东粤东城际铁路有限公司，负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。资产持有单位负责对专项债形成资产进行分类确认，按照国家统一的会计制度进行会计核算，及时登记入账及产权登记，并当按照资产管理有关规定管理和维护专项债形成资产。资产持有单位负责及时收取资产收益，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入按程序及时足额上缴。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

1、潜在风险

（1）施工条件、资金落实等影响项目施工进度或正常进行的风险。

（2）物价波动、设计变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

2、风险控制

（1）建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

（2）充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

（3）委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（二）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府

对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、其他需要说明事项

专项债券存续期内，项目主管部门将督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：

（1）截至上年末专项债券资金使用情况；

（2）截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；

（3）截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；

（4）其他按规定需要公开信息。