

潮阳区产城融合示范区建设项目(汕南大道潮
阳段)一期工程

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鮀岛会计师事务所有限公司



潮阳区产城融合示范区建设项目(汕南大道潮阳段) 一期工程

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 2026 年度计划通过广东省政府专项债券融资 4000 万元，未实际发行前，7 年期融资年利率 2.28%，债券按每年支付利息，到期偿还本金；20 年期融资年利率 2.50%，债券按每半年支付利息，到期偿还本金。已发行债券按票面利率作为融资年利率。

1. 本项目从客观、谨慎角度出发，假设 7 年期融资年利率 2.28%、20 年期发行利率 2.50%。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
已融资		2,400.00		3.89%	1,867.20	4,267.20
		3,100.00		3.76%	2,331.20	5,431.20
		3,400.00		3.45%	2,346.00	5,746.00
		1,750.00		3.63%	1,270.50	3,020.50
		3,500.00		3.34%	1,169.00	4,669.00
		3,000.00		2.39%	1,434.00	4,434.00
		500.00		2.41%	241.00	741.00
		500.00		2.30%	230.00	730.00
第一年	4,000.00	0	4,000.00	2.28%/2.5%	98.9	98.90
第二年	4,000.00	0	4,000.00	2.28%/2.5%	98.9	98.90
第三年	4,000.00	0	4,000.00	2.28%/2.5%	98.9	98.90

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
第四年	4,000.00	0	4,000.00	2.28%/2.5%	98.9	98.90
第五年	4,000.00	0	4,000.00	2.28%/2.5%	98.9	98.90
第六年	4,000.00	0	4,000.00	2.28%/2.5%	98.9	98.90
第七年	4,000.00	500	3,500.00	2.28%/2.5%	98.9	598.90
第八年	3,500.00	0	3,500.00	2.50%	87.5	87.50
第九年	3,500.00	0	3,500.00	2.50%	87.5	87.50
第十年	3,500.00	0	3,500.00	2.50%	87.5	87.50
第十一年	3,500.00	0	3,500.00	2.50%	87.5	87.50
第十二年	3,500.00	0	3,500.00	2.50%	87.5	87.50
第十三年	3,500.00	0	3,500.00	2.50%	87.5	87.50
第十四年	3,500.00	0	3,500.00	2.50%	87.5	87.50
第十五年	3,500.00	0	3,500.00	2.50%	87.5	87.50
第十六年	3,500.00	0	3,500.00	2.50%	87.5	87.50
第十七年	3,500.00	0	3,500.00	2.50%	87.5	87.50
第十八年	3,500.00	0	3,500.00	2.50%	87.5	87.50
第十九年	3,500.00	0	3,500.00	2.50%	87.5	87.50
第二十年	3,500.00	3,500.00	0.00	2.50%	87.5	3,587.50
合计	—	22,150.00	—	—	12,718.70	34,868.70

2. 本项目已于2021年4月发行2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（二期）--2021广东省政府专项债券（二十一期）融资，金额2,400.00万元。

本项目已于2021年6月发行2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）--2021年广东省政府专项债券（四十八期）融资3,100.00万元（原申请7,600.00万元，后经省人民政府同意，调减4,500.00万元）。

本项目已发行抗疫特别国债融资，金额15,000.00万元。

本项目已于2021年8月发行2021年广东省政府专项债券（六十六期）融资3,400.00万元。

本项目已于 2021 年 10 月发行 2021 年广东省政府专项债券（七十五期）融资 1,750.00 万元（原申请 3,600.00 万元，后经省人民政府同意，调减 1,850.00 万元）。

本项目已于 2021 年 11 月通过“2020 年广东省生态环保专项债券（一期）--2020 年广东省政府专项债券（十六期）”专项债券资金用途调整的方式融资 3,500.00 万元。

本项目已于 2024 年 8 月发行 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）融资 3,000.00 万元，期限 20 年，利率 2.39%。

本项目已于 2025 年 9 月发行 2025 年广东省政府专项债券（四十六期）融资 500.00 万元，期限 20 年，利率 2.41%。2025 年 10 月发行 2025 年广东省政府专项债券（五十四期）融资 500.00 万元，期限 20 年，利率 2.30%。

二、项目产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

本项目主要目的是提高潮阳区道路交通、安全防范、人居环境等整体水平，促进经济、运输服务能力与环境协调的发展。本项目的收益为经营收益，按潮阳区对收益的预测，本项目用收益与融资进行自求平衡评价。

2. 项目产生的净现金流入

本项目收益为广告收入、加油站出租收入、商业空间租金收入及物业管理费收入。预计收益现金总流入为 94905.68 万元。

三、预期经营收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营收益，根据经营收益，偿还融资本金和利息情况如下，本息覆盖倍数为 1.97。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			综合收益
	本金	利息	本息合计	
已融资	18,150.00	10,888.90	29,038.90	
第一年	0	98.9	98.9	2,163.96
第二年	0	98.9	98.9	2,265.78
第三年	0	98.9	98.9	2,372.07
第四年	0	98.9	98.9	2,483.03
第五年	0	98.9	98.9	2,598.89
第六年	0	98.9	98.9	2,719.88
第七年	500	98.9	598.9	2,846.17
第八年	0	87.5	87.5	2,978.05
第九年	0	87.5	87.5	3,115.72
第十年	0	87.5	87.5	3,259.46
第十一年	0	87.5	87.5	3,409.55
第十二年	0	87.5	87.5	3,566.24
第十三年	0	87.5	87.5	3,729.85
第十四年	0	87.5	87.5	3,900.65
第十五年	0	87.5	87.5	4,078.98
第十六年	0	87.5	87.5	4,265.18
第十七年	0	87.5	87.5	4,459.57
第十八年	0	87.5	87.5	4,662.54
第十九年	0	87.5	87.5	4,874.45
第二十年	3500	87.5	3587.5	5,095.70
合计	22,150.00	12,718.70	34,868.70	68,845.72
本息覆盖倍数	1.97			

四、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，并以预期经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

潮阳区产城融合示范区建设项目(汕南大道潮阳段)一期工程
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

本项目主要目的是提高潮阳区道路交通、安全防范、人居环境等整体水平，促进经济、运输服务能力与环境协调的发展。本次预测广告收入、加油站出租收入、商业空间租金收入及物业管理费收入，结合项目的建设周期，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) 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

项目实施机构：汕头市潮阳区交通运输局。

本项目的实施单位、主管单位、以及项目建成后的资产管理单位是汕头市潮阳区交通运输局，具体情况如下：

项目主管部门名称	汕头市潮阳区交通运输局
统一社会信用代码	11440513007022501L
机构性质	政府机关
机构地址	广东省汕头市潮阳区棉城东山大道北 450 号

负责人	马学秋
登记机关	汕头市潮阳区事业单位登记管理局

项目建成后，形成的资产为国有资产，权属和管理部门为汕头市潮阳区交通运输局。

项目设计单位：广东省交通规划设计研究院股份有限公司

项目施工单位：广东省建筑工程机械施工有限公司

项目监理单位：广东联发工程咨询有限公司

（二）项目概况

（1）项目位置

项目位于潮阳区城南街道，起点位于城东大道东侧约 150 米，沿沈海高速北侧布线，向西跨城东大道、新华大道、省道 S234 线，终点位于省道 S234 线西侧约 200 米。

（2）项目主要内容

潮阳区产城融合示范区建设项目（汕南大道潮阳段）拟采用一级公路兼城市道路，道路长度 20.295 公里，路基宽 60 米，双向六车道，建设内容包括道路、桥梁、给排水、交通安全设施、照明、管线综合、绿化景观等方面，其中一期工程路线总长 2.499 公里。

（3）项目技术标准

潮阳区产城融合示范区建设项目（汕南大道潮阳段）拟采用一级公路兼城市道路，主线设计速度 80 公里/小时，桥涵设计荷载：公路

- I 级，设计洪水频率为特大桥：1/300；其他：1/100，抗震设防标准：0.2g（地震基本烈度为 8 度）。

建设期限：2020 年 9 月-2024 年 12 月。

投资计划资金筹措方式：潮阳区产城融合示范区建设项目（汕南大道潮阳段），总投资估算为 73,155.55 万元，其中工程费用（含设备及材料）45,996.29 万元，工程建设其他费用 3,811.69 万元，预备费 5,740.80 万元，土地使用及拆迁补偿款 13,982.81 万元，建设期贷款利息 3,623.97 万元。本项目 2026 年度拟通过发行债券 4,000.00 万元用于资金缺口，未实际发行前，7 年期融资年利率 2.28%，债券按每年支付利息，到期偿还本金；20 年期融资年利率 2.50%，债券按每半年支付利息，到期偿还本金。已发行债券按票面利率作为融资年利率。

资金平衡：本次融资项目收益为经营活动产生的现金流入，通过对参考近年经营收益偿还融资本金和利息情况为：本项目通过经营收益予以保障。

（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

本项目收益为广告收入、加油站出租收入、商业空间租金收入及物业管理费收入。

（1）广告收入

潮阳区产城融合示范区建设项目（汕南大道潮阳段），路线长度 20.295 公里，按照每 2 公里单向设置 1 个立柱 T 型广告牌，双向共

配置约 10 个立柱 T 型广告牌，每个立柱 T 型广告牌位按每年 15 万元租金出租，考虑 20%公益广告位，租金每年按潮阳区 2018-2023 年平均 GDP 增长率 4.41%增长。

（2）加油站出租收入

潮阳区产城融合示范区建设项目（汕南大道潮阳段），路线长度 20.295 公里，沿线设置加油服务站，双向可设置 2 个，每个加油站按每年按 96.00 万元租金出租，租金每年按潮阳区 2018-2023 年平均 GDP 增长率 4.41%增长。

（3）商业空间租金收入

潮阳区产城融合示范区建设项目（汕南大道潮阳段），一期 180 亩用地规划建设为中部综合文化商贸区，面积约 14 万平方米，按照 80%的出租率，租金 15 元/月*平方米，租金每年按潮阳区 2018-2023 年平均 GDP 增长率 4.41%增长。

（4）物业管理费收入

出租物业的管理费为 1 元/月*平方米，增长率按潮阳区 2018-2023 年平均 GDP 增长率 4.41%增长。

2、项目成本及相关税费

（1）项目成本

1) 工资福利费

项目计划人员为 20 人，按 8 万/年*人估算工资福利，工资福利每年按潮阳区 2018-2023 年平均 GDP 增长率 4.41%增长。

2) 资产维护成本

项目维护费主要考虑设备设施的维护费用,按项目总投资的0.2%估算。

(2) 相关税费

1) 房产税

房产税按加油站和物业租赁收入的12%计算。

2) 增值税及附加

增值税: 广告租赁收入按13%, 加油站和物业租金收入按9%, 物业费收入按6%。

附加税: 城市建设税7%, 教育费附加3%, 地方教育费附加2%。

3、经营收益预测

年份	广告收入	加油站出租收入	商业空间租金收入	物业管理费收入	收入小计	工资及福利费	资产维护成本	房产税	增值税及附加	成本小计	收益
2022											0.00
2023											0.00
2024											0.00
2025											0.00
2026											0.00
2027	148.88	238.2	2,501.10	166.74	3,054.92	160	146.31	301.57	283.08	890.96	2,163.96
2028	155.44	248.7	2,611.32	174.09	3,189.55	167.05	146.31	314.86	295.55	923.77	2,265.78
2029	162.29	259.66	2,726.39	181.76	3,330.10	174.41	146.31	328.74	308.57	958.03	2,372.07
2030	169.44	271.1	2,846.53	189.77	3,476.84	182.1	146.31	343.23	322.17	993.81	2,483.03
2031	176.9	283.04	2,971.97	198.13	3,630.04	190.12	146.31	358.35	336.37	1,031.15	2,598.89
2032	184.7	295.52	3,102.94	206.86	3,790.02	198.5	146.31	374.14	351.19	1,070.14	2,719.88
2033	192.84	308.54	3,239.67	215.98	3,957.03	207.25	146.31	390.63	366.67	1,110.86	2,846.17
2034	201.34	322.14	3,382.43	225.5	4,131.41	216.38	146.31	407.84	382.83	1,153.36	2,978.05
2035	210.21	336.33	3,531.49	235.43	4,313.46	225.92	146.31	425.81	399.7	1,197.74	3,115.72
2036	219.47	351.15	3,687.11	245.81	4,503.54	235.88	146.31	444.58	417.31	1,244.08	3,259.46
2037	229.14	366.63	3,849.59	256.64	4,702.00	246.27	146.31	464.17	435.7	1,292.45	3,409.55
2038	239.24	382.78	4,019.22	267.95	4,909.19	257.12	146.31	484.62	454.9	1,342.95	3,566.24
2039	249.78	399.65	4,196.34	279.76	5,125.53	268.45	146.31	505.98	474.94	1,395.68	3,729.85
2040	260.79	417.26	4,381.26	292.08	5,351.39	280.28	146.31	528.28	495.87	1,450.74	3,900.65
2041	272.28	435.65	4,574.32	304.95	5,587.20	292.63	146.31	551.56	517.72	1,508.22	4,078.98
2042	284.28	454.85	4,775.90	318.39	5,833.42	305.53	146.31	575.86	540.54	1,568.24	4,265.18
2043	296.81	474.89	4,986.36	332.42	6,090.47	318.99	146.31	601.24	564.36	1,630.90	4,459.57
2044	309.89	495.82	5,206.09	347.07	6,358.86	333.05	146.31	627.73	589.23	1,696.32	4,662.54

年份	广告收入	加油站出租收入	商业空间租金收入	物业管理费收入	收入小计	工资及福利费	资产维护成本	房产税	增值税及附加	成本小计	收益
2045	323.54	517.67	5,435.50	362.37	6,639.07	347.73	146.31	655.39	615.19	1,764.62	4,874.45
2046	337.8	540.48	5,675.03	378.34	6,931.64	363.05	146.31	684.28	642.30	1,835.94	5,095.70
合计	4,625.06	7,400.06	77,700.56	5,180.04	94,905.68	4,970.71	2,926.20	9,368.86	8,794.19	26,059.96	68,845.72

（四）还本付息的测算

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，本次评价预期经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。