

# 汕头市金平区老旧小区改造项目（第五批）

## 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

2026年6月



## 汕头市金平区老旧小区改造项目（第五批）

### 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

本项目计划通过发行广东省政府专项债券融资 35,600.00 万元，已通过发行 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）融资 3,000.00 万元，期限 30 年，债券利率 2.99%；已通过发行 2024 年广东省政府专项债券（六期）融资 2,000.00 万元，期限 10 年，债券利率 2.65%；已通过发行 2024 年广东省政府专项债券（三十五期）融资 1,000.00 万元，期限 10 年，债券利率 2.42%；已通过发行 2024 年广东省政府专项债券（四十六期）融资 1,400.00 万元，期限 10 年，债券利率 2.33%；已通过发行 2025 年广东省政府专项债券（二十八期）融资 5,000.00 万元，期限 15 年，债券利率 1.95%；已通过发行广东省政府专项债券（五十三期）融资 1,000.00 万元，期限 15 年，债券利率 2.30%。本年度计划通过发行 2026 年广东省政府专项债券融资 22,200.00 万元，其中：已通过发行 2026 年广东省政府专项债券（五期）融资 4,000.00 万元，期限 30 年，债券利率 2.45%；已通过发行 2026 年广东省政府专项债券（十八期）融资 2,000.00 万元，期限 30 年，债券利率 2.48%；本期计划通过发行 2026 年广东省政府专项债券（二十六期）融资 2,500.00 万元，期限 7 年，假设融资利率 2.28%。本年度计划继续通过发行 2026 年广东省政府专项债券融资 13,700.00 万元，期限 30 年，假设融资利率 2.51%。

除 2024 年广东省政府专项债券（六期）按半年支付利息，分期偿还本金，第 6-10 年每年还本 20% 外，本项目所发行广东省政府专项债券均按半年付息，到期偿还本金。

1. 本项目从客观、谨慎角度出发，参考广东省的地方债 2024 年加权平均发行利率，即假设 7 年期发行利率 2.28%、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
2023 年	-	-	3,000.00	-	-	-
2024 年	3,000.00	-	7,400.00	2.99%	89.70	89.70
2025 年	7,400.00	-	13,400.00	2.99%、2.65%、 2.42%、2.33%	199.52	199.52
2026 年	13,400.00	-	35,600.00	2.99%、2.65%、 2.42%、2.33%、 1.95%、2.30%、 2.51%	320.02	320.02
2027 年	35,600.00	-	35,600.00	2.99%、2.65%、 2.42%、2.33%、 1.95%、2.30%、 2.45%、2.48%、 2.28%、2.51%	868.49	868.49
2028 年	35,600.00	-	35,600.00	2.99%、2.65%、 2.42%、2.33%、 1.95%、2.30%、 2.45%、2.48%、 2.28%、2.51%	868.49	868.49
2029 年	35,600.00	-	35,600.00	2.99%、2.65%、 2.42%、2.33%、 1.95%、2.30%、 2.45%、2.48%、 2.28%、2.51%	868.49	868.49
2030 年	35,600.00	400.00	35,200.00	2.99%、2.65%、 2.42%、2.33%、 1.95%、2.30%、 2.45%、2.48%、 2.28%、2.51%	868.49	1,268.49
2031 年	35,200.00	400.00	34,800.00	2.99%、2.65%、 2.42%、2.33%、 1.95%、2.30%、 2.45%、2.48%、 2.28%、2.51%	857.89	1,257.89
2032 年	34,800.00	400.00	34,400.00	2.99%、2.65%、 2.42%、2.33%、 1.95%、2.30%、 2.45%、2.48%、 2.28%、2.51%	847.29	1,247.29
2033 年	34,400.00	2,900.00	31,500.00	2.99%、2.65%、 2.42%、2.33%、 1.95%、2.30%、 2.45%、2.48%、 2.28%、2.51%	836.69	3,736.69
2034 年	31,500.00	2,800.00	28,700.00	2.99%、2.65%、 2.42%、2.33%、 1.95%、2.30%、 2.45%、2.48%、 2.51%	769.09	3,569.09
2035 年	28,700.00	-	28,700.00	2.99%、1.95%、 2.30%、2.45%、 2.48%、2.51%	701.67	701.67

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
2036 年	28,700.00	-	28,700.00	2.99%、1.95%、 2.45%、2.48%、 2.51%	701.67	701.67
2037 年	28,700.00	-	28,700.00	2.99%、1.95%、 2.45%、2.48%、 2.51%	701.67	701.67
2038 年	28,700.00	-	28,700.00	2.99%、1.95%、 2.45%、2.48%、 2.51%	701.67	701.67
2039 年	28,700.00	-	28,700.00	2.99%、1.95%、 2.45%、2.48%、 2.51%	701.67	701.67
2040 年	28,700.00	6,000.00	22,700.00	2.99%、1.95%、 2.45%、2.48%、 2.51%	701.67	6,701.67
2041 年	22,700.00	-	22,700.00	2.99%、2.45%、 2.48%、2.51%	581.17	581.17
2042 年	22,700.00	-	22,700.00	2.99%、2.45%、 2.48%、2.51%	581.17	581.17
2043 年	22,700.00	-	22,700.00	2.99%、2.45%、 2.48%、2.51%	581.17	581.17
2044 年	22,700.00	-	22,700.00	2.99%、2.45%、 2.48%、2.51%	581.17	581.17
2045 年	22,700.00	-	22,700.00	2.99%、2.45%、 2.48%、2.51%	581.17	581.17
2046 年	22,700.00	-	22,700.00	2.99%、2.45%、 2.48%、2.51%	581.17	581.17
2047 年	22,700.00	-	22,700.00	2.99%、2.48%、 2.51%	581.17	581.17
2048 年	22,700.00	-	22,700.00	2.99%、2.48%、 2.51%	581.17	581.17
2049 年	22,700.00	-	22,700.00	2.99%、2.48%、 2.51%	581.17	581.17
2050 年	22,700.00	-	22,700.00	2.99%、2.48%、 2.51%	581.17	581.17
2051 年	22,700.00	-	22,700.00	2.99%、2.48%、 2.51%	581.17	581.17
2052 年	22,700.00	-	22,700.00	2.99%、2.48%、 2.51%	581.17	581.17
2053 年	22,700.00	3,000.00	19,700.00	2.99%、2.48%、 2.51%	581.17	3,581.17
2054 年	19,700.00	-	19,700.00	2.48%、2.51%	491.47	491.47
2055 年	19,700.00	-	19,700.00	2.48%、2.51%	491.47	491.47

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
2056 年	19,700.00	19,700.00	-	2.48%、2.51%	491.47	20,191.47
合计	-	35,600.00	-		20,633.80	56,233.80

2. 除上述政府专项债券外，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

根据《关于汕头市金平区老旧小区改造项目（第五批）可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2023〕2号），项目已完成立项。

本项目对项目范围内汽车停车位、新能源充电桩等价值提升起到较大作用，本次预测以项目单位预测的汽车停车位收入、新能源充电桩收入等为基础，结合项目的建设期、历年 GDP 增速、各项运营成本、相关规费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目综合收益测算表，对项目单位预测的项目综合收益进行估算和预测。

根据项目单位对收入及成本的预测，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）项目收入测算

本项目的经营收益有：汽车停车位、新能源充电桩等方面的内容。由于项目暂未选定运营公司，待项目竣工后，计划通过招标方式引入运营公司负责运营收费。预计收入不存在抵押、收入被占用及分成等情况。参考汕头市及周边地区的收费标准，各项收入按当前价格预测如下：

##### ①汽车停车位

根据项目可行性研究报告的建设内容，本项目涉及楼栋数 1079 栋，结合 2022 年和 2023 年汕头市金平区老旧小区改造停车位情况，每栋楼预计可提供 2 个社会停车位，预计可提供社会停车位约 2158 个，减去充电桩 647 个，预计可收费停车

位 1511 个，社会停车位按周转次数 2 次/日，停车位的使用率按 80%计，社会停车费按 18 元/辆·次计算，则停车位年收入为  $18 \times 1511 \times 2 \times 80\% \times 365 / 10000 = 1588.36$  万元。

测算参考依据：《汕头市发展和改革局 汕头市城市管理和综合执法局关于汕头市中心城区城市道路停车泊位机动车停放服务收费有关问题的通知》（汕市发改〔2024〕72 号），一类区域首小时内（含免费停放的 30 分钟）5 元，首小时后至 3 小时每半小时 3 元，3 小时后每半小时 4 元，当天收费时段内最高限价 40 元；二类区域首小时内（含免费停放的 30 分钟）3 元，首小时后至 3 小时每半小时 2 元，3 小时后每半小时 2.5 元，当天收费时段内最高限价 25 元。综合考虑，本次测算停车费按 18 元/辆·次计算。

②汽车新能源充电桩

根据项目可行性研究报告的建设内容，可提供新能源充电桩按停车位为 647 个，按周转次数 2 次/日，停车位的使用率按 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，则充电桩年收入为  $24 \times 647 \times 2 \times 80\% \times 365 / 10000 = 906.84$  万元。

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。

根据《2025 年汕头政府工作报告》提出的包括 GDP 增长 5%等经济预期目标，综合考虑物价上涨等因素，按每年增长约 5%计取，则债券存续期内各年收入总额为 163,282.91 万元。

金额单位：人民币万元

收入来源	汽车停车位	汽车充电桩	小计
2027 年	1,667.78	952.18	2,619.96

收入来源	汽车停车位	汽车充电桩	小计
2028 年	1,751.17	999.79	2,750.96
2029 年	1,838.73	1,049.78	2,888.50
2030 年	1,930.67	1,102.26	3,032.93
2031 年	2,027.20	1,157.38	3,184.58
2032 年	2,128.56	1,215.25	3,343.80
2033 年	2,234.99	1,276.01	3,510.99
2034 年	2,346.74	1,339.81	3,686.54
2035 年	2,464.07	1,406.80	3,870.87
2036 年	2,587.28	1,477.14	4,064.42
2037 年	2,716.64	1,551.00	4,267.64
2038 年	2,852.47	1,628.55	4,481.02
2039 年	2,995.10	1,709.97	4,705.07
2040 年	3,144.85	1,795.47	4,940.32
2041 年	3,302.09	1,885.25	5,187.34
2042 年	3,467.20	1,979.51	5,446.71
2043 年	3,640.56	2,078.48	5,719.04
2044 年	3,822.59	2,182.41	6,004.99
2045 年	4,013.71	2,291.53	6,305.24
2046 年	4,214.40	2,406.10	6,620.50
2047 年	4,425.12	2,526.41	6,951.53
2048 年	4,646.38	2,652.73	7,299.11

收入来源	汽车停车位	汽车充电桩	小计
2049 年	4,878.70	2,785.37	7,664.06
2050 年	5,122.63	2,924.63	8,047.26
2051 年	5,378.76	3,070.87	8,449.63
2052 年	5,647.70	3,224.41	8,872.11
2053 年	5,930.08	3,385.63	9,315.71
2054 年	6,226.59	3,554.91	9,781.50
2055 年	6,537.92	3,732.66	10,270.57
合计	103,940.66	59,342.25	163,282.91

## (2) 项目成本及相关税费

### ①项目经营成本

项目经营成本主要包括人员工资及福利费、动力费、维护费及管理费用等，其中：

工资及福利费：考虑小区后续的管理需要，人员设置暂按 40 人，人均 10 万元/年估算；

动力费主要包括电费和水费，根据项目可行性研究报告节能分析，项目市政设施年耗电量约 160 万度、按 0.6 元/度计，年耗水量约 7.58 万吨、按 3 元/吨计；

测算依据：《汕头市电价价目表》、《汕头市中心城区实行非居民用水超定额超计划累进加价制度实施细则》等。

维护费：按固定资产原值的 0.5%计取（项目总投资约 47,826 万元，扣除税费 3,875.40 万元，形成固定资产约 43,950.60 万元）；

管理费用：按人工费用的 5%计取；

综合考虑，此次成本预测按收入预测每年增长 5%，则债券存续期内经营成本为 49,634.91 万元。

金额单位：人民币万元

经营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	小计
2027 年	420.00	100.80	23.88	230.74	21.00	796.42
2028 年	441.00	105.84	25.07	242.28	22.05	836.24
2029 年	463.05	111.13	26.32	254.39	23.15	878.05
2030 年	486.20	116.69	27.64	267.11	24.31	921.95
2031 年	510.51	122.52	29.02	280.47	25.53	968.05
2032 年	536.04	128.65	30.47	294.49	26.80	1,016.45
2033 年	562.84	135.08	32.00	309.21	28.14	1,067.28
2034 年	590.98	141.84	33.60	324.68	29.55	1,120.64
2035 年	620.53	148.93	35.28	340.91	31.03	1,176.67
2036 年	651.56	156.37	37.04	357.95	32.58	1,235.51
2037 年	684.14	164.19	38.89	375.85	34.21	1,297.28
2038 年	718.34	172.40	40.84	394.64	35.92	1,362.14
2039 年	754.26	181.02	42.88	414.38	37.71	1,430.25
2040 年	791.97	190.07	45.02	435.10	39.60	1,501.76
2041 年	831.57	199.58	47.27	456.85	41.58	1,576.85
2042 年	873.15	209.56	49.64	479.69	43.66	1,655.70
2043 年	916.81	220.03	52.12	503.68	45.84	1,738.48
2044 年	962.65	231.04	54.73	528.86	48.13	1,825.40
2045 年	1,010.78	242.59	57.46	555.30	50.54	1,916.67
2046 年	1,061.32	254.72	60.34	583.07	53.07	2,012.51

经营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	小计
2047 年	1,114.39	267.45	63.35	612.22	55.72	2,113.13
2048 年	1,170.10	280.83	66.52	642.83	58.51	2,218.79
2049 年	1,228.61	294.87	69.85	674.98	61.43	2,329.73
2050 年	1,290.04	309.61	73.34	708.73	64.50	2,446.22
2051 年	1,354.54	325.09	77.01	744.16	67.73	2,568.53
2052 年	1,422.27	341.34	80.86	781.37	71.11	2,696.95
2053 年	1,493.38	358.41	84.90	820.44	74.67	2,831.80
2054 年	1,568.05	376.33	89.14	861.46	78.40	2,973.39
2055 年	1,646.45	395.15	93.60	904.53	82.32	3,122.06
合计	26,175.54	6,282.13	1,488.08	14,380.38	1,308.78	49,634.91

## ②项目税费

### A. 增值税及附加

基于现行税法规定，新能源充电桩收入增值税率 13%，停车位收入增值税率 9%，综合考虑投资进项税期末留抵和经营成本产生的进项税，城市维护建设税 7%、教育附加及地方教育附加 5%；

### B. 印花税

租赁合同印花税率 0.1%；

### C. 城镇土地使用税

暂按停车位面积测算，年税率按 8 元/m<sup>2</sup>计；

### D. 其他税费

其他未考虑税费暂以上述各项税费的 5%计；。

债券存续期内税费为 12,036.15 万元。

金额单位：人民币万元

年度	增值税	增值税附加	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2027 年	-	-	1.67	27.62	1.46	30.75
2028 年	-	-	1.75	27.62	1.47	30.84
2029 年	-	-	1.84	27.62	1.47	30.93
2030 年	-	-	1.93	27.62	1.48	31.03
2031 年	-	-	2.03	27.62	1.48	31.13
2032 年	-	-	2.13	27.62	1.49	31.24
2033 年	-	-	2.23	27.62	1.49	31.35
2034 年	-	-	2.35	27.62	1.50	31.47
2035 年	-	-	2.46	27.62	1.50	31.59
2036 年	-	-	2.59	27.62	1.51	31.72
2037 年	-	-	2.72	27.62	1.52	31.86
2038 年	-	-	2.85	27.62	1.52	32.00
2039 年	-	-	3.00	27.62	1.53	32.15
2040 年	307.74	36.93	3.14	27.62	18.77	394.21
2041 年	422.60	50.71	3.30	27.62	25.21	529.45
2042 年	443.73	53.25	3.47	27.62	26.40	554.47
2043 年	465.91	55.91	3.64	27.62	27.65	580.74
2044 年	489.21	58.71	3.82	27.62	28.97	608.33
2045 年	513.67	61.64	4.01	27.62	30.35	637.29
2046 年	539.35	64.72	4.21	27.62	31.80	667.71

年度	增值税	增值税附加	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2047 年	566.32	67.96	4.43	27.62	33.32	699.64
2048 年	594.64	71.36	4.65	27.62	34.91	733.18
2049 年	624.37	74.92	4.88	27.62	36.59	768.38
2050 年	655.59	78.67	5.12	27.62	38.35	805.35
2051 年	688.37	82.60	5.38	27.62	40.20	844.17
2052 年	722.79	86.73	5.65	27.62	42.14	884.93
2053 年	758.92	91.07	5.93	27.62	44.18	927.73
2054 年	796.87	95.62	6.23	27.62	46.32	972.66
2055 年	836.71	100.41	6.54	27.62	48.56	1,019.84
合计	9,426.80	1,131.22	103.94	801.05	573.15	12,036.15

(3) 项目损益情况

金额单位：人民币万元

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2027 年	2,619.96	796.42	30.75	1,792.79
2028 年	2,750.96	836.24	30.84	1,883.88
2029 年	2,888.50	878.05	30.93	1,979.52
2030 年	3,032.93	921.95	31.03	2,079.95
2031 年	3,184.58	968.05	31.13	2,185.40
2032 年	3,343.80	1,016.45	31.24	2,296.11
2033 年	3,510.99	1,067.28	31.35	2,412.36
2034 年	3,686.54	1,120.64	31.47	2,534.43

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2035 年	3,870.87	1,176.67	31.59	2,662.61
2036 年	4,064.42	1,235.51	31.72	2,797.19
2037 年	4,267.64	1,297.28	31.86	2,938.50
2038 年	4,481.02	1,362.14	32.00	3,086.88
2039 年	4,705.07	1,430.25	32.15	3,242.67
2040 年	4,940.32	1,501.76	394.21	3,044.35
2041 年	5,187.34	1,576.85	529.45	3,081.04
2042 年	5,446.71	1,655.70	554.47	3,236.54
2043 年	5,719.04	1,738.48	580.74	3,399.82
2044 年	6,004.99	1,825.40	608.33	3,571.26
2045 年	6,305.24	1,916.67	637.29	3,751.28
2046 年	6,620.50	2,012.51	667.71	3,940.28
2047 年	6,951.53	2,113.13	699.64	4,138.76
2048 年	7,299.11	2,218.79	733.18	4,347.14
2049 年	7,664.06	2,329.73	768.38	4,565.95
2050 年	8,047.26	2,446.22	805.35	4,795.69
2051 年	8,449.63	2,568.53	844.17	5,036.93
2052 年	8,872.11	2,696.95	884.93	5,290.23
2053 年	9,315.71	2,831.80	927.73	5,556.18
2054 年	9,781.50	2,973.39	972.66	5,835.45
2055 年	10,270.57	3,122.06	1,019.84	6,128.67

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
合计	163,282.91	49,634.91	12,036.15	101,611.85

通过以上测算，债券存续期内预期可实现项目收益101,611.85万元。

（二）预期收益偿还融资本金和利息情况

本项目计划通过发行广东省政府专项债券融资35,600.00万元，已通过发行2023年广东省政府专项债券（五十五期）融资3,000.00万元，期限30年，债券利率2.99%；已通过发行2024年广东省政府专项债券（六期）融资2,000.00万元，期限10年，债券利率2.65%；已通过发行2024年广东省政府专项债券（三十五期）融资1,000.00万元，期限10年，债券利率2.42%；已通过发行2024年广东省政府专项债券（四十六期）融资1,400.00万元，期限10年，债券利率2.33%；已通过发行2025年广东省政府专项债券（二十八期）融资5,000.00万元，期限15年，债券利率1.95%；已通过发行广东省政府专项债券（五十三期）融资1,000.00万元，期限15年，债券利率2.30%。本年度计划通过发行2026年广东省政府专项债券融资22,200.00万元，其中：已通过发行2026年广东省政府专项债券（五期）融资4,000.00万元，期限30年，债券利率2.45%；已通过发行2026年广东省政府专项债券（十八期）融资2,000.00万元，期限30年，债券利率2.48%；本期计划通过发行2026年广东省政府专项债券（二十六期）融资2,500.00万元，期限7年，假设融资利率2.28%。本年度计划继续通过发行2026年广东省政府专项债券融资13,700.00万元，期限30年，假设融资利率2.51%。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2024 年	-	89.70	89.70
2025 年	-	199.52	199.52
2026 年	-	320.02	320.02
2027 年	-	868.49	868.49

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2028 年	-	868.49	868.49
2029 年	-	868.49	868.49
2030 年	400.00	868.49	1,268.49
2031 年	400.00	857.89	1,257.89
2032 年	400.00	847.29	1,247.29
2033 年	2,900.00	836.69	3,736.69
2034 年	2,800.00	769.09	3,569.09
2035 年	-	701.67	701.67
2036 年	-	701.67	701.67
2037 年	-	701.67	701.67
2038 年	-	701.67	701.67
2039 年	-	701.67	701.67
2040 年	6,000.00	701.67	6,701.67
2041 年	-	581.17	581.17
2042 年	-	581.17	581.17
2043 年	-	581.17	581.17
2044 年	-	581.17	581.17
2045 年	-	581.17	581.17
2046 年	-	581.17	581.17
2047 年	-	581.17	581.17
2048 年	-	581.17	581.17
2049 年	-	581.17	581.17
2050 年	-	581.17	581.17
2051 年	-	581.17	581.17

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2052 年	-	581.17	581.17
2053 年	3,000.00	581.17	3,581.17
2054 年	-	491.47	491.47
2055 年	-	491.47	491.47
2056 年	19,700.00	491.47	20,191.47
合计	35,600.00	20,633.80	56,233.80
项目综合收益	101,611.85		
本息覆盖倍数	1.81		

### 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，并以项目单位预测的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汕头市金平区老旧小区改造项目（第五批）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

## 汕头市金平区老旧小区改造项目（第五批）

### 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

根据《关于汕头市金平区老旧小区改造项目（第五批）可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2023〕2号），项目已完成立项。

本项目对项目范围内汽车停车位、新能源充电桩等价值提升起到较大作用，本次预测以项目单位预测的汽车停车位收入、新能源充电桩收入等为基础，结合项目的建设期、历年 GDP 增速、各项运营成本、相关规费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目综合收益测算表，对项目单位预测的项目综合收益进行估算和预测。

根据项目单位对收入及成本的预测，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相关收益能够顺利执行；

（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

本项目实施单位为汕头市金平区住房和城乡建设局。

汕头市金平区住房和城乡建设局主要职能：汕头市金平区住房和城乡建设局主要职责为贯彻执行国家有关建设行政管理的方针、政策和法律、法规、规章。负责指导辖区“城中村”改造建设计划的编制工作；负责区工业城的规划报建；负责辖

区内私人房屋改建、修缮的审核批准。主管辖区工程建设。负责区属建设工程项目的跟踪管理，并负责其立项审批后的组织实施工作；贯彻落实建设工程定额、技术标准；会同有关部门组织论证区属建设项目的可行性和社会、经济、环境效益评价。负责辖区建筑（含装饰）市场管理，包括区属建设工程招标投标、工程报建、核发施工许可证、工程建设监理、质量测试、工程质量与安全监督、工程竣工验收备案，以及工程事故处理等工作。负责区内勘察设计、建筑安装（含装饰）施工、建筑制品、工程监理、造价咨询、燃气、房地产开发企业和白蚁防治机构的资质管理；负责区内住宅小区竣工综合验收；审核辖区燃气销售点燃气经营许可证。负责区建设行业科技发展规划、技术经济政策的制订与实施，推广应用散装水泥、商品混凝土、新型墙体材料及建筑新技术、新工艺、新材料，指导技术创新工作；负责国家强制性建设技术标准、规范和规程的贯彻实施。负责建筑工程系列专业技术资格评审、执业资格认证、注册、申报工作；负责区建设行业职工队伍培训和继续教育的组织管理；负责区内建筑企业行业劳保费调剂补助申请资料的审核、申报。负责辖区市政工程建设、人防和抗震工作。承办区委、区政府和上级有关部门交办的其他工作等。

## （二）项目概况

项目名称：汕头市金平区老旧小区改造项目（第五批）

建设内容：项目建设涉及金平区 8 个街道共计 130 个小区，楼栋数 1079 栋、户数 31884 户、改造总建筑面积约 250.31 万平方米。改造内容主要包括雨污分流改造 86 公里、给水立管改造 310 公里、排水立管改造 231 公里、供水管网改造 45 公里、供配电设施改造共计 70.41 公里、照明设施改造约 3143 套、小区道路改造 33.96 万平方米，以及三线整治、停车设施整治、优化交通组织、垃圾分类、无障碍及适老化设施改造等内容。

投资计划资金筹措方式：项目总投资 47,826.00 万元，本项目计划通过发行广东省政府专项债券融资 35,600.00 万元，已通过发行 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）融资 3,000.00 万元，期限 30 年，债券利率 2.99%；已通过发行 2024 年广东省政府专项债券（六期）融资 2,000.00 万元，期限 10 年，债券利率 2.65%；已通过发行 2024 年广东省政府专项债券（三十五期）融资 1,000.00 万元，期限 10

年，债券利率 2.42%；已通过发行 2024 年广东省政府专项债券（四十六期）融资 1,400.00 万元，期限 10 年，债券利率 2.33%；已通过发行 2025 年广东省政府专项债券（二十八期）融资 5,000.00 万元，期限 15 年，债券利率 1.95%；已通过发行广东省政府专项债券（五十三期）融资 1,000.00 万元，期限 15 年，债券利率 2.30%。本年度计划通过发行 2026 年广东省政府专项债券融资 22,200.00 万元，其中：已通过发行 2026 年广东省政府专项债券（五期）融资 4,000.00 万元，期限 30 年，债券利率 2.45%；已通过发行 2026 年广东省政府专项债券（十八期）融资 2,000.00 万元，期限 30 年，债券利率 2.48%；本期计划通过发行 2026 年广东省政府专项债券（二十六期）融资 2,500.00 万元，期限 7 年，假设融资利率 2.28%。本年度计划继续通过发行 2026 年广东省政府专项债券融资 13,700.00 万元，期限 30 年，假设融资利率 2.51%。其余建设资金通过财政资金统筹解决。

资金平衡：本项目计划通过发行广东省政府专项债券融资 35,600.00 万元，以项目单位预测的项目收益覆盖项目融资本息，作为项目还本付息保障。

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1. 项目收入测算

本项目的经营收益有：汽车停车位、新能源充电桩等方面的内容。由于项目暂未选定运营公司，待项目竣工后，计划通过招标方式引入运营公司负责运营收费。预计收入不存在抵押、收入被占用及分成等情况。参考汕头市及周边地区的收费标准，各项收入按当前价格预测如下：

##### ①汽车停车位

根据项目可行性研究报告的建设内容，本项目涉及楼栋数 1079 栋，结合 2022 年和 2023 年汕头市金平区老旧小区改造停车位情况，每栋楼预计可提供 2 个社会停车位，预计可提供社会停车位约 2158 个，减去充电桩 647 个，预计可收费停车位 1511 个，社会停车位按周转次数 2 次/日，停车位的使用率按 80%计，社会停车费按 18 元/辆·次计算，则停车位年收入为  $18 \times 1511 \times 2 \times 80\% \times 365 / 10000 = 1588.36$  万元。

测算参考依据：《汕头市发展和改革局 汕头市城市管理和综合执法局关于汕头市中心城区城市道路停车泊位机动车停放服务收费有关问题的通知》（汕市发改

(2024) 72 号)，一类区域首小时内（含免费停放的 30 分钟）5 元，首小时后至 3 小时每半小时 3 元，3 小时后每半小时 4 元，当天收费时段内最高限价 40 元；二类区域首小时内（含免费停放的 30 分钟）3 元，首小时后至 3 小时每半小时 2 元，3 小时后每半小时 2.5 元，当天收费时段内最高限价 25 元。综合考虑，本次测算停车费按 18 元/辆·次计算。

②汽车新能源充电桩

根据项目可行性研究报告的建设内容,可提供新能源充电桩按停车位为 647 个,按周转次数 2 次/日,停车位的使用率按 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,则充电桩年收入为  $24 \times 647 \times 2 \times 80\% \times 365 / 10000 = 906.84$  万元。

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。

根据《2025 年汕头政府工作报告》提出的包括 GDP 增长 5%等经济预期目标,综合考虑物价上涨等因素,按每年增长约 5%计取,则债券存续期内各年收入总额为 163,282.91 万元。

金额单位：人民币万元

收入来源	汽车停车位	汽车充电桩	小计
2027 年	1,667.78	952.18	2,619.96
2028 年	1,751.17	999.79	2,750.96
2029 年	1,838.73	1,049.78	2,888.50
2030 年	1,930.67	1,102.26	3,032.93
2031 年	2,027.20	1,157.38	3,184.58

收入来源	汽车停车位	汽车充电桩	小计
2032 年	2,128.56	1,215.25	3,343.80
2033 年	2,234.99	1,276.01	3,510.99
2034 年	2,346.74	1,339.81	3,686.54
2035 年	2,464.07	1,406.80	3,870.87
2036 年	2,587.28	1,477.14	4,064.42
2037 年	2,716.64	1,551.00	4,267.64
2038 年	2,852.47	1,628.55	4,481.02
2039 年	2,995.10	1,709.97	4,705.07
2040 年	3,144.85	1,795.47	4,940.32
2041 年	3,302.09	1,885.25	5,187.34
2042 年	3,467.20	1,979.51	5,446.71
2043 年	3,640.56	2,078.48	5,719.04
2044 年	3,822.59	2,182.41	6,004.99
2045 年	4,013.71	2,291.53	6,305.24
2046 年	4,214.40	2,406.10	6,620.50
2047 年	4,425.12	2,526.41	6,951.53
2048 年	4,646.38	2,652.73	7,299.11
2049 年	4,878.70	2,785.37	7,664.06
2050 年	5,122.63	2,924.63	8,047.26
2051 年	5,378.76	3,070.87	8,449.63
2052 年	5,647.70	3,224.41	8,872.11

收入来源	汽车停车位	汽车充电桩	小计
2053 年	5,930.08	3,385.63	9,315.71
2054 年	6,226.59	3,554.91	9,781.50
2055 年	6,537.92	3,732.66	10,270.57
合计	103,940.66	59,342.25	163,282.91

## 2. 项目成本及相关税费

### ①项目经营成本

项目经营成本主要包括人员工资及福利费、动力费、维护费及管理费用等，其中：

工资及福利费：考虑小区后续的管理需要，人员设置暂按 40 人，人均 10 万元/年估算；

动力费主要包括电费和水费，根据项目可行性研究报告节能分析，项目市政设施年耗电量约 160 万度、按 0.6 元/度计，年耗水量约 7.58 万吨、按 3 元/吨计；

测算依据：《汕头市电价价目表》、《汕头市中心城区实行非居民用水超定额超计划累进加价制度实施细则》等。

维护费：按固定资产原值的 0.5%计取（项目总投资约 47,826 万元，扣除税费 3,875.40 万元，形成固定资产约 43,950.60 万元）；

管理费用：按人工费用的 5%计取；

综合考虑，此次成本预测按收入预测每年增长 5%，则债券存续期内经营成本为 49,634.91 万元。

金额单位：人民币万元

经营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	小计
2027 年	420.00	100.80	23.88	230.74	21.00	796.42
2028 年	441.00	105.84	25.07	242.28	22.05	836.24
2029 年	463.05	111.13	26.32	254.39	23.15	878.05
2030 年	486.20	116.69	27.64	267.11	24.31	921.95
2031 年	510.51	122.52	29.02	280.47	25.53	968.05
2032 年	536.04	128.65	30.47	294.49	26.80	1,016.45
2033 年	562.84	135.08	32.00	309.21	28.14	1,067.28
2034 年	590.98	141.84	33.60	324.68	29.55	1,120.64
2035 年	620.53	148.93	35.28	340.91	31.03	1,176.67
2036 年	651.56	156.37	37.04	357.95	32.58	1,235.51
2037 年	684.14	164.19	38.89	375.85	34.21	1,297.28
2038 年	718.34	172.40	40.84	394.64	35.92	1,362.14
2039 年	754.26	181.02	42.88	414.38	37.71	1,430.25
2040 年	791.97	190.07	45.02	435.10	39.60	1,501.76
2041 年	831.57	199.58	47.27	456.85	41.58	1,576.85
2042 年	873.15	209.56	49.64	479.69	43.66	1,655.70
2043 年	916.81	220.03	52.12	503.68	45.84	1,738.48
2044 年	962.65	231.04	54.73	528.86	48.13	1,825.40
2045 年	1,010.78	242.59	57.46	555.30	50.54	1,916.67
2046 年	1,061.32	254.72	60.34	583.07	53.07	2,012.51

经营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	小计
2047 年	1,114.39	267.45	63.35	612.22	55.72	2,113.13
2048 年	1,170.10	280.83	66.52	642.83	58.51	2,218.79
2049 年	1,228.61	294.87	69.85	674.98	61.43	2,329.73
2050 年	1,290.04	309.61	73.34	708.73	64.50	2,446.22
2051 年	1,354.54	325.09	77.01	744.16	67.73	2,568.53
2052 年	1,422.27	341.34	80.86	781.37	71.11	2,696.95
2053 年	1,493.38	358.41	84.90	820.44	74.67	2,831.80
2054 年	1,568.05	376.33	89.14	861.46	78.40	2,973.39
2055 年	1,646.45	395.15	93.60	904.53	82.32	3,122.06
合计	26,175.54	6,282.13	1,488.08	14,380.38	1,308.78	49,634.91

## ②项目税费

### A. 增值税及附加

基于现行税法规定，新能源充电桩收入增值税率 13%，停车位收入增值税率 9%，综合考虑投资进项税期末留抵和经营成本产生的进项税，城市维护建设税 7%、教育附加及地方教育附加 5%；

### B. 印花税

租赁合同印花税率 0.1%；

### C. 城镇土地使用税

暂按停车位面积测算，年税率按 8 元/m<sup>2</sup>计；

### D. 其他税费

其他未考虑税费暂以上述各项税费的 5%计；。

债券存续期内税费为 12,036.15 万元。

金额单位：人民币万元

年度	增值税	增值税附加	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2027 年	-	-	1.67	27.62	1.46	30.75
2028 年	-	-	1.75	27.62	1.47	30.84
2029 年	-	-	1.84	27.62	1.47	30.93
2030 年	-	-	1.93	27.62	1.48	31.03
2031 年	-	-	2.03	27.62	1.48	31.13
2032 年	-	-	2.13	27.62	1.49	31.24
2033 年	-	-	2.23	27.62	1.49	31.35
2034 年	-	-	2.35	27.62	1.50	31.47
2035 年	-	-	2.46	27.62	1.50	31.59
2036 年	-	-	2.59	27.62	1.51	31.72
2037 年	-	-	2.72	27.62	1.52	31.86
2038 年	-	-	2.85	27.62	1.52	32.00
2039 年	-	-	3.00	27.62	1.53	32.15
2040 年	307.74	36.93	3.14	27.62	18.77	394.21
2041 年	422.60	50.71	3.30	27.62	25.21	529.45
2042 年	443.73	53.25	3.47	27.62	26.40	554.47
2043 年	465.91	55.91	3.64	27.62	27.65	580.74
2044 年	489.21	58.71	3.82	27.62	28.97	608.33
2045 年	513.67	61.64	4.01	27.62	30.35	637.29
2046 年	539.35	64.72	4.21	27.62	31.80	667.71

年度	增值税	增值税附加	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2047 年	566.32	67.96	4.43	27.62	33.32	699.64
2048 年	594.64	71.36	4.65	27.62	34.91	733.18
2049 年	624.37	74.92	4.88	27.62	36.59	768.38
2050 年	655.59	78.67	5.12	27.62	38.35	805.35
2051 年	688.37	82.60	5.38	27.62	40.20	844.17
2052 年	722.79	86.73	5.65	27.62	42.14	884.93
2053 年	758.92	91.07	5.93	27.62	44.18	927.73
2054 年	796.87	95.62	6.23	27.62	46.32	972.66
2055 年	836.71	100.41	6.54	27.62	48.56	1,019.84
合计	9,426.80	1,131.22	103.94	801.05	573.15	12,036.15

### 3. 项目损益情况

金额单位：人民币万元

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2027 年	2,619.96	796.42	30.75	1,792.79
2028 年	2,750.96	836.24	30.84	1,883.88
2029 年	2,888.50	878.05	30.93	1,979.52
2030 年	3,032.93	921.95	31.03	2,079.95
2031 年	3,184.58	968.05	31.13	2,185.40
2032 年	3,343.80	1,016.45	31.24	2,296.11
2033 年	3,510.99	1,067.28	31.35	2,412.36
2034 年	3,686.54	1,120.64	31.47	2,534.43

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2035 年	3,870.87	1,176.67	31.59	2,662.61
2036 年	4,064.42	1,235.51	31.72	2,797.19
2037 年	4,267.64	1,297.28	31.86	2,938.50
2038 年	4,481.02	1,362.14	32.00	3,086.88
2039 年	4,705.07	1,430.25	32.15	3,242.67
2040 年	4,940.32	1,501.76	394.21	3,044.35
2041 年	5,187.34	1,576.85	529.45	3,081.04
2042 年	5,446.71	1,655.70	554.47	3,236.54
2043 年	5,719.04	1,738.48	580.74	3,399.82
2044 年	6,004.99	1,825.40	608.33	3,571.26
2045 年	6,305.24	1,916.67	637.29	3,751.28
2046 年	6,620.50	2,012.51	667.71	3,940.28
2047 年	6,951.53	2,113.13	699.64	4,138.76
2048 年	7,299.11	2,218.79	733.18	4,347.14
2049 年	7,664.06	2,329.73	768.38	4,565.95
2050 年	8,047.26	2,446.22	805.35	4,795.69
2051 年	8,449.63	2,568.53	844.17	5,036.93
2052 年	8,872.11	2,696.95	884.93	5,290.23
2053 年	9,315.71	2,831.80	927.73	5,556.18
2054 年	9,781.50	2,973.39	972.66	5,835.45
2055 年	10,270.57	3,122.06	1,019.84	6,128.67

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
合计	163,282.91	49,634.91	12,036.15	101,611.85

通过以上测算，债券存续期内预期可实现项目收益101,611.85万元。

#### （四）还本付息的测算

本项目计划通过发行广东省政府专项债券融资35,600.00万元，已通过发行2023年广东省政府专项债券（五十五期）融资3,000.00万元，期限30年，债券利率2.99%；已通过发行2024年广东省政府专项债券（六期）融资2,000.00万元，期限10年，债券利率2.65%；已通过发行2024年广东省政府专项债券（三十五期）融资1,000.00万元，期限10年，债券利率2.42%；已通过发行2024年广东省政府专项债券（四十六期）融资1,400.00万元，期限10年，债券利率2.33%；已通过发行2025年广东省政府专项债券（二十八期）融资5,000.00万元，期限15年，债券利率1.95%；已通过发行广东省政府专项债券（五十三期）融资1,000.00万元，期限15年，债券利率2.30%。本年度计划通过发行2026年广东省政府专项债券融资22,200.00万元，其中：已通过发行2026年广东省政府专项债券（五期）融资4,000.00万元，期限30年，债券利率2.45%；已通过发行2026年广东省政府专项债券（十八期）融资2,000.00万元，期限30年，债券利率2.48%；本期计划通过发行2026年广东省政府专项债券（二十六期）融资2,500.00万元，期限7年，假设融资利率2.28%。本年度计划继续通过发行2026年广东省政府专项债券融资13,700.00万元，期限30年，假设融资利率2.51%。除2024年广东省政府专项债券（六期）按半年支付利息，分期偿还本金，第6-10年每年还本20%外，本项目所发行广东省政府专项债券均按半年付息，到期偿还本金。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2024年	-	89.70	89.70
2025年	-	199.52	199.52
2026年	-	320.02	320.02

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2027年	-	868.49	868.49
2028年	-	868.49	868.49
2029年	-	868.49	868.49
2030年	400.00	868.49	1,268.49
2031年	400.00	857.89	1,257.89
2032年	400.00	847.29	1,247.29
2033年	2,900.00	836.69	3,736.69
2034年	2,800.00	769.09	3,569.09
2035年	-	701.67	701.67
2036年	-	701.67	701.67
2037年	-	701.67	701.67
2038年	-	701.67	701.67
2039年	-	701.67	701.67
2040年	6,000.00	701.67	6,701.67
2041年	-	581.17	581.17
2042年	-	581.17	581.17
2043年	-	581.17	581.17
2044年	-	581.17	581.17
2045年	-	581.17	581.17
2046年	-	581.17	581.17
2047年	-	581.17	581.17
2048年	-	581.17	581.17
2049年	-	581.17	581.17
2050年	-	581.17	581.17

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2051年	-	581.17	581.17
2052年	-	581.17	581.17
2053年	3,000.00	581.17	3,581.17
2054年	-	491.47	491.47
2055年	-	491.47	491.47
2056年	19,700.00	491.47	20,191.47
合计	35,600.00	20,633.80	56,233.80
项目综合收益	101,611.85		
本息覆盖倍数	1.81		

汕头市金平区老旧小区改造项目（第五批）计划通过发行广东省政府专项债券融资35,600.00万元，融资本息合计56,233.80万元，以项目单位预测的项目综合收益覆盖项目融资本息，作为项目还本付息保障，本息覆盖倍数1.81。

经上述测算，在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。