

广东省汕头市龙湖现代产业园基础设施项目  
项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

广东大地会计师事务所有限公司





# 广东省汕头市龙湖现代产业园基础设施项目

## 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

本项目计划通过专项债券融资 740,000.00 万元。本项目计划通过专项债券融资 740,000.00 万元。

2021 年度已安排专项债券资金 112,000.00 万元；其中 8 月份已通过 2021 年广东省政府专项债券（六十八期）融资 20,000.00 万元，期限 30 年，融资利率 3.58%；10 月已通过 2021 年广东省政府专项债券（七十六期）融资 51,500.00 万元，期限 30 年，融资利率 3.69%；11 月已通过 2021 年广东省政府专项债券（八十六期）融资 40,500.00 万元，期限 30 年，融资利率 3.59%；

2023 年已安排专项债券资金 8,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），其中 5 月份已通过 2023 年广东省政府专项债券（二十五期）融资 5,000.00 万元，期限 30 年，融资利率 3.12%，

8 月份提供的 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，融资利率 2.99%，债券按期支付利息，到期一次性偿还本金。

2024 年已安排专项债券资金 40091.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），其中 1 月份已通过 2024 年广东省政府专项债券（七期）融资 3,000.00 万元，期限 15 年，融资利率 2.74%，债券按期支付利息，第 11 年-15 年每年还本 20%。



3 月份通过 2024 年广东省政府专项债券（十七期）融资 9,500.00 万元, 期限 30 年, 融资利率 2.67%, 债券按期支付利息, 到期一次性偿还本金。

6 月份通过 2024 年广东省政府专项债券（四十九期）融资 2,100 万元, 期限 30 年, 融资利率 2.59%, 债券按期支付利息, 到期一次性偿还本金。

8 月份通过 2024 年广东省政府专项债券（五十七期）融资 6,000.00 万元, 期限 30 年, 融资利率 2.41%, 债券按期支付利息, 到期一次性偿还本金。通过 2024 年广东省政府专项债券（六十五期）融资 16,000.00 万元, 期限 30 年, 融资利率 2.41%, 债券按期支付利息, 到期一次性偿还本金。

为“加快资金支付, 发挥资金效基”, 本次从“汕头市龙湖区龙腾街道妈屿岛特色渔村基础设施项目”2024 年广东省政府专项债券（七十三期）调整 800 万元（发行期限 30 年, 债券利率 2.21%）到本项目;

从“汕头龙湖高新技术产业开发区扩园提质基础设施配套项目”2024 年广东省政府专项债券（七十三期）调整 2691 万元（发行期限 30 年, 债券利率 2.21%）到本项目

2025 年已申请专项债券资金 9,700.00 万元。

其中, 1 月份通过广东省政府专项债券（七期）安排资金 4000 万元, 债券期限 30 年, 融资利率 2.06%, 每六个月付息一次, 到期一次性偿还本金。

6 月通过广东省政府专项债券（二十七期）安排资金 4700 万元, 债券期限 30 年, 融资利率 2.03%, 每六个月付息一次, 到期一次性偿还



本金。

8 月份通过广东省政府专项债券（四十七期）安排资金 1000 万元，债券期限 30 年，融资利率 2.42%，每六个月付息一次，到期一次性偿还本金。

2026 年度计划安排 110000.00 万元，债券期限 30 年，融资利率 2.51%，每六个月付息一次，到期一次性偿还本金。

1 月份通过广东省政府专项债券（五期）安排资金 1500 万元，债券期限 30 年，融资利率 2.45%，每六个月付息一次，到期一次性偿还本金。

2 月通过广东省政府专项债券（十八期）安排资金 12500 万元，债券期限 30 年，融资利率 2.48%，每六个月付息一次，到期一次性偿还本金

本次拟通过广东省政府专项债券（二十七期）安排资金 10000 万元，债券期限 10 年，融资利率 2.36%，每六个月付息一次，到期一次性偿还本金

其他 86,000.00 万元在本年度剩余月份申报，债券期限 30 年，融资利率 2.51%，每六个月付息一次，到期一次性偿还本金。

剩余 460209.00 万元在其他年度申报。债券期限 30 年，融资利率 2.51%，每六个月付息一次，到期一次性偿还本金。债券期限 30 年，融资利率 2.51%，每六个月付息一次，到期一次性偿还本金。每半年支付利息，到期一次性偿还本金。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
第 1 年	0		10000	2.36%	236	236
第 2 年	10000		10000	2.36%	236	236
第 3 年	10000		10000	2.36%	236	236
第 4 年	10000		10000	2.36%	236	236
第 5 年	10000		10000	2.36%	236	236
第 6 年	10000		10000	2.36%	236	236
第 7 年	10000		10000	2.36%	236	236
第 8 年	10000		10000	2.36%	236	236
第 9 年	10000		10000	2.36%	236	236
第 10 年	10000		10000	2.36%	236	236
小计		10000			2360	12360
2021 年广东省 政府专项债券 (六十八期)	20000	20000	0	3.58%	21,480.00	41480
2021 年广东省政 府专项债券 (七 十六期)	51500	51500	0	3.69%	57,010.50	108510.5
2021 年广东省政 府专项债券 (八 十六期)	40500	40500	0	3.59%	43,618.50	84118.5
2023 年广东省政 府专项债券 (二 十五期)	5,000.00	5,000.00	0	3.12%	4,680.00	9680
2023 年广东省广 东省政府专项债 券 (五十五期)	3,000.00	3,000.00	0	2.99%	2,691.00	5691
2024 年广东省广 东省政府专项债 券 (七期)	3,000.00	3,000.00	0	2.74%	1,068.60	4068.6
2024 年广东省广 东省政府专项债 券 (十七期)	9,500.00	9,500.00	0	2.67%	7,609.50	17109.5
2024 年广东省广 东省政府专项债 券 (四十九期)	2,100.00	2,100.00	0	2.59%	1,631.70	3731.7
2024 年广东省广 东省政府专项债 券 (五十七期)	6,000.00	6,000.00	0	2.41%	4,338.00	10338
2024 年广东省广 东省政府专项债	16000	16000	0	2.41%	11,568.00	27568



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
券（六十五期）						
2024年广东省广 东省政府专项债 券（七十三期）	3491	3491	0	2.21%	2,314.53	5805.533
2025年广东省广 东省政府专项债 券（七期）	4000	4000	0	2.06%	2,472.00	6472
2025年广东省广 东省政府专项债 券（二十七期）	4700	4700	0	2.03%	2,862.30	7562.3
2025年广东省广 东省政府专项债 券（四十七期）	1000	1000	0	2.42%	726.00	1726
2026年广东省政 府专项债券（五 期）	1500	1500	0	2.45%	1,102.50	2602.5
2026年广东省政 府专项债券（十 八期）	12500	12500	0	2.48%	9,300.00	21800
本年度剩余资金	86000	86000	0	2.51%	64,758.00	150758
预计期后融资	460,209.00	460,209.00	0	2.51%	346,537.38	806746.377
合计		740,000.00			588,128.51	1328128.51

## （二）项目产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

（1）建设现代产业体系是贯彻落实党的十九大精神,推动科学发展的现实要求。

十九大报告指出，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，建设现代化经济体系是跨越关口的迫切要求和我国发展的战略目标。龙湖现代产业园的建设，有利于汕头市加快转变经济发展方式，实现



节约发展、清洁发展、安全发展和可持续发展,实现“制造”向“创造”、“服务”转型,促进经济社会又好又快发展。

(2) 建设现代产业体系是国际产业发展的普遍规律。

现代化产业体系,是一国或地区参与全球高端竞争的基础,也是工业化国家提高产业国际竞争力的普遍规律。龙湖现代产业园的建设,有利于增强我市产业自主创新能力,抢占国际产业价值链的高端环节,提升产业国际竞争力。

(3) 建设现代产业体系是产业发展升级的必由之路。

目前,我市已有万吉、龙盛、珠津、凤新、莱美、岭海等工业园区,也已初步形成了适度重型化、高级化的产业体系,但总体上与现代产业体系的要求仍存在不少差距,面临着国内外产业竞争的严峻挑战。加快建设现代产业体系,有利于我市破解发展难题,增强产业可持续发展能力,实现生产要素的集聚效益,推动整个区域工业化社会的转变,促进区域协调发展。

(4) 建设现代产业体系是推动经济迈向高质量发展的重要基础。

十九大报告指出加快建设实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的产业体系,是建设现代化经济体系、实现高质量发展的重要内容和关键所在。

从“一带一路”重点建设的 15 个港口之一、“一核一带一区”区域发展的省副中心之一到华侨试验区建设计划,我市正探索一条新路:从华侨试验区走向世界,依靠汕头港联通中外,深度融入“双区”建设,在不断扩大有效投资的基础上,培育重点产业集群,培育产业新支柱,从而开启高质量发展的新征程。

(5) 建设现代产业体系是以数字化发展为重要推动力。



党的十九大报告提出，“推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合”，培育新增长点、形成新动能；加快科技创新，建设网络强国、数字中国、智慧社会。随着我国进入中国特色社会主义建设的新时代，发展数字经济，助推实体经济与传统产业数字化转型成为信息通信业肩上的新使命与面前的新机遇。

建设龙湖现代产业园，以产业数字化，工业互联网为产业基础设施，有利于我市推动企业数字化发展转型，加速不同产业以及上下游产业之间的链条重塑，促进产业生态和产业链格局升级。

目前，龙东外砂片开发建设条件已成熟，片区组卷已获市政府审批通过，片区所属的龙湖新东区 4、5 号控制性详细规划已公示，近期将报规划委员会审批。外砂启动区五纵一横市政基础设施建设项目第一标段（总投资约 8600 万元）以设计施工总承包形式进行招投，并于 2 月 9 日完成有关招标程序，确定建设单位，相关规划用地许可、规划建设许可、施工许可等也将陆续按程序进行申请，标志着龙湖现代产业片区开发建设将步入快车道。

近日，市委十一届十四次全会确定将“龙湖现代产业片区”纳入市重点产业片区，成为汕头市八大重点产业片区之一，市政府也已正式向龙湖区授牌。同时，龙湖现代产业园基础设施及配套项目已列入区发改、财政部门重点项目库，申请专项资金约 60 亿元。

项目运营收入包括每年的租金收入、停车位收入、充电桩收入、土地出让收入。

本项目以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，对项目单位预测的发债存续期三十年内租金收益、停车位收益、充电桩收益、土地出让收益等方面的收益与融资进行自求平衡评价。



## 2、项目产生的净现金流入

根据汕头龙湖工业园区管理办公室提供的数据情况进行财务分析：预计年收入为 93014.75 万元，其中租金收入 52844.40 万元，停车位收入 6132.00 万元，充电桩收入 2452.80 万元，土地出让收入 31585.55 万元；预计年经营成本为 24776.12 万元，其中人工成本 480 万元，充电桩成本 1,226.40 万元，维护维修费 8000 万元，增值税及附加 5,770.01 万元，管理费用 1,547.64 万元，房产税 6341.33 万元，土地使用税 1410.75 万元。预计年收益为 68238.63 万元，以该数据作为本项目后期利润预测的基数。

考虑通货膨胀及合同租期约定因素，本次测算价格按照每 3 年 4% 的增长率增长。

### （三）预期收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为租金收益、停车位收益、充电桩收益、土地出让收益，根据项目的净收益，偿还融资本金和利息情况如下，全周期内项目所有专项债本息覆盖倍数约为 1.85。

金额单位：人民币万元

收支费用	金额
收入合计	3301002.86
运营成本合计	849237.06
可用还款额（收益）	2451765.8
债券本金合计	740,000.00
债券利息合计	588128.51
债券本息合计	1328128.51
本息覆盖倍数	1.85
按收益 90%测算的本息覆盖倍数	1.67
按收益 80%测算的本息覆盖倍数	1.48



#### （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, 并以租金收益、停车位收益、充电桩收益、土地出让收益所对应的充足、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：

## 广东省汕头市龙湖现代产业园基础设施项目

### 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

(1) 根据《汕头市城市总体规划(2002-2020 年(2017 年修订))》的计划，因地制宜，从实际出发，探索根植性发展，精致型开发，包容性增长发展模式，承担新一轮发展周期中，试验转型发展。规划建设龙湖现代产业园是以现代化产业园的标准，对龙湖区现有产业园内的基础设施配套等进行完善及对拟建园区进行打造建设。龙湖现代产业园是以发展战略性新兴产业为支撑，推动现代化产业体系形成，产业集群特征明显，产业和城市融合发展，产业结构合理，吸纳就业充分，以经济功能为主的功能区。基本内涵主要是“四集一转”，即企业（项目）集中布局、产业集群发展、资源集约利用、功能集合构建、促进农村人口向城镇转移。

(2) 根据中共广东省委、广东省人民政府《广东省现代产业体系建设总体规划(2010-2015)》和《关于加快建设现代产业体系的决定》，以及汕头市人民政府《龙湖区促进新经济发展工作方案(2019-2021)》的要求，为深入实施产业强区发展战略部署，实现传统产业提级扩能、产业园区提质扩容、服务产业提档扩面。为贯彻党十七大关于发展现代产业体系的精神，深入贯彻落实科学发展观，广东省加快建设现代产业体系，提出加快转变经济发展方式，推动产业结构化升级，提高产业国际竞争力的要求。在此基础上，汕头积极响应国家及省委提出的对建设现代产业转型升级创新的政策目标。建设龙湖现代产业园，以现代化产业园的标准，对现有的及拟建园区进行建设和升级，将进



一步提升产业链现代化水平，推动传统优势产业提质升级，培育壮大战略新兴产业，全力打造工业集群。

（3）规划建设龙湖现代产业园是以市委、市政府加快“三大平台”和龙湖区委六届十四次全会“三个提”的规划建设，以创新作为引领发展的第一动力，打开承载各类要素的空间格局，拓宽城市和产业发展空间为抓手，拓展全区未来发展空间，推动中心城区提质扩容的一个重要举措，是响应广东省关于加快建设现代产业体系的决定。

（4）龙湖区地处城市中心区，随着城市的发展趋势，产业结构的优化调整，位于中心城区的工业区面临“退二进三”、“优二进三”等城市功能的改造更新，现有龙湖产业园区范围内已基本摆满项目，并有一批优质项目迟迟未能落地，工业区用地空间规模发展受到严重制约，产业空间的发展呈现向城市中心外围集聚的发展趋势。

（5）龙湖区东部、新津河东岸的外砂街道和新溪街道开发建设缓慢，目前仍基本为农村性质，经济社会发展与龙湖片区的差距明显。从 2003 年汕头市行政区划调整至今，已有十多年时间，外砂和新溪由于农用地占比高、可建设用地零散、规划滞后、土地调整难度大等客观原因，一直未能享受中心城区发展的红利。现代产业园是新兴产业核心集聚区；是新兴产业创新中心和粤东产业转型的新引擎；是新兴产业孵化区及技术创新基地；是生态化产业新城。规划建设龙湖现代产业园将有利于新型城镇化建设：通过工业化促进城镇化，以城镇化带动工业化，进而有效带动外砂街道、新溪街道区域经济发展和社会进步，实现龙湖城乡一体化，推动本地人口就地城镇化，促进开发区、高新区、产业园区的经济功能与城区的服务功能互动发展，将新型工业化与新型城镇化有机结合，实现“产城一体”及区域产业升级，龙



湖正在努力打造粤东核心城区，为确立海上丝绸之路重要门户、巩固提升省域副中心城市、实现全市经济社会大发展大飞跃、再创新时代汕头特区新辉煌作出更大贡献。

项目运营收入包括每年的租金收入、停车位收入、充电桩收入、土地出让收入。

本项目以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，对项目单位预测的发债存续期三十年内租金收益、停车位收益、充电桩收益、土地出让收益等方面的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）债券存续期间项目单位预测的租金收益、停车位收益、充电桩收益、土地出让收益等收益能够顺利执行，用于本项目还本付息；

（五）项目相关收入价格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

本项目实施单位：汕头龙湖工业园区管理办公室。

项目主管部门：汕头龙湖工业园区管理办公室。

### （二）项目概况

项目名称：广东省汕头市龙湖现代产业园基础设施项目。

建设内容及规模：



- ①现有工业区、产业区的周边片区新建配套服务区；
- ②现有工业区、产业区的周边片区工业配套区，新建设通用厂房，物流仓储等；
- ③现有工业区、产业区的周边片区新建人才引进区；
- ④现有工业区、产业区的周边片区新建交易会场所，产品展览中心等；
- ⑤现有工业区、产业区的周边片区配套建设基础设施工程；
- ⑥现有工业区、产业区周边片区新建其他配套和公用基础设施（广告牌、公共健身场所、停车位、新能源充电桩等等）；
- ⑦龙湖总部经济园区和龙东产业园区主体建设；
- ⑧其他提升改造所需的建设内容。

表 2 建筑面积一览表

序号	项目内容	面积（100m <sup>2</sup> ）	备注
1	配套服务区	12800.00	
2	人才引进区	10500.00	
3	物流仓储	2500.00	
4	通用厂房	12000.00	
5	交易会场所，产品展览中心	1550.00	
6	公用设施	1550.00	
合计		40900.00	

表 3 其他配套一览表

序号	项目内容	数量（个）	备注
1	停车位	10000	
2	充电桩	1000	

项目投资：本项目估算总投资额为 1,600,000.00 万元，其中：建筑工程费用 1,400,000.00 万元、工程建设其他费用 150,000.00 万元、工程基本预备费为 50,000.00 万元。



投资计划资金筹措方式：本项目估算总投资额为 1,600,000.00 万元。资金来源为地方政府专项债券资金及申请地方财政拨款。

1. 市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资，资产无抵押。

2. 地方政府债券资金筹措：本项目计划通过专项债券融资 740,000.00 万元。2021 年度已安排专项债券资金 112,000.00 万元；2023 年已安排专项债券资金 8,000.00 万元；2024 年已安排专项债券资金 40091.00 万元；2025 年已安排专项债券资金 9700.00 万元，2026 年拟申请专项债券资金 110,000.00 万元，其他年度计划安排专项债券资金 460209.00 万元。

3. 非融资资金筹措：计划财政预算投入 860,000.00 万元，由财政部门统筹解决。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用租金收益、停车位收益、充电桩收益、土地出让收益偿还。

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

项目现金流入预测根据汕头龙湖工业园区管理办公室提供的数据进行财务分析：

项目计划竣工时间：2027年3月31日。

项目计划运营期：2027年-2055年。

#### 1. 项目收入测算

##### 1) 租金收入

经测算，租金收入约为57,902.04万元/年。具体包括：

##### ①人才引进区租金收入

项目将建成人才引进区105万平方米，按90%计算可用出租面积94.5万平方米，按照月租金25元/m<sup>2</sup>、出租率70%测算租金收入为



19,845.00 万元/年。

取值参考依据：汕头市龙湖区粤东新城片区四季园52m<sup>2</sup>月租1400元，约27元/m<sup>2</sup>；汕头市龙湖区外砂镇迎宾路片区28m<sup>2</sup>月租1000元，约35.7元/m<sup>2</sup>。

#### ②配套服务区租金收入

项目将建成配套服务区（办公楼）128万平方米，按90%计算可用出租面积115.2万平方米，按照月租金28元/m<sup>2</sup>、出租率70%测算租金收入为 27,095.04 万元/年。

取值参考依据：汕头市金平区怡景大厦月租金38.64元/m<sup>2</sup>，汕头市龙湖高新区智汇时代写字楼月租38.55元/月。

#### ③通用厂房租金收入

项目将建成通用厂房120万平方米，按90%计算可用出租面积108万平方米，按照月租金12元/m<sup>2</sup>、出租率70%测算租金收入为9,072.00万元/年。

取值参考依据：清远市清城区龙塘近轻轨全新厂房400m<sup>2</sup>月租10元/m<sup>2</sup>；汕头市金平区厂房12500m<sup>2</sup>月租金16元/m<sup>2</sup>。

#### ④物流仓储区租金收入

项目将建成物流仓储区25万平方米，按90%计算可用出租面积22.5万平方米，按照月租金10元/m<sup>2</sup>、出租率70%测算租金收入为 1,890.00 万元/年。

取值参考依据：汕头市濠江区某库房出租4000m<sup>2</sup>月租金10元/m<sup>2</sup>，汕头市龙湖区某仓库135m<sup>2</sup>出租月租16元/m<sup>2</sup>。

#### 2) 停车位收入

项目将在园区范围内及建设道路附近配置停车场6个，总面积约



150000平方米，预计设有停车位约10000个。按照停车单价12元/次、周转次数2次/日、使用率70%测算停车位收入为 6,132.00 万元/年。

取值参考依据：根据《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），一类地区每天最高为40元，二类区域每天最高为25元。

### 3) 新能源充电桩收入

项目建成后，将按10%的停车位配置新能源充电桩（100个）。按照充电单价48元/次、周转次数2次/日、使用率70%测算新能源充电桩收入约为 2,452.80 万元/年。

取值参考依据：根据《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，按0.8元/kWh作为收费单价，即每次充电约48元。

### 4) 土地出让收入

本项目总用地为17652亩，其中外砂1152亩，新溪16500亩。按计划，该部分建设用地40%用来作为园区配套，约7060.8亩，建设道路，人才区，服务区，通用厂房，仓储等相关配套；剩余60%用于土地出让，约10591.2亩，其中2024以前已出售231.314亩，总出售价格为21969.25万元，已挂牌58亩按当年平均成交价格进行计算，为94.98万元/亩；2025年出售土地113亩，按94.89万元/亩计算。

剩余土地分为30年平均出售，按成本价93万元/亩计算，每3年按增长率增长。



取值参考依据：按照汕头市公共资源交易中心2024年11月本项目土地成交公告（汕公资地[2024]30号(LH)）显示，项目土地起拍价格为93万元每亩，成交价格为94.89万元。

届时项目收入可能涉及设立项目公司来进行运营，由于目前项目正在施工阶段，尚未建成投入运营。届时，待项目建成后再通过招标等公开方式来明确项目运营公司和运营合作方式。

从项目运营期开始计算其29年的预计总收入，考虑土地价值上涨和客流量上升等因素，同时《2025年汕头政府工作报告》提出的包括GDP增长5.5%等经济预期目标，综合考虑此次收入预测按每3年增长约4%计取。

表 7 项目收入估算表

金额单位：人民币万元

序号		1	2	3	4	5
年度		租金收入	停车位收入	充电桩收入	土地出让收入	合计
第 1 年	2023	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第 2 年	2024	0	0	0	27,477.85	27,477.85
第 3 年	2025	0	0	0	10,722.57	10,722.57
第 4 年	2026	0	0	0	31,585.55	31,585.55
第 5 年	2027	52,844.40	6,132.00	2,452.80	31,585.55	93,014.75
第 6 年	2028	52,844.40	6,132.00	2,452.80	31,585.55	93,014.75
第 7 年	2029	52,844.40	6,132.00	2,452.80	32,848.97	94,278.17
第 8 年	2030	54,958.18	6,377.28	2,550.91	32,848.97	96,735.34
第 9 年	2031	54,958.18	6,377.28	2,550.91	32,848.97	96,735.34
第 10 年	2032	54,958.18	6,377.28	2,550.91	34,162.93	98,049.30
第 11 年	2033	57,156.50	6,632.37	2,652.95	34,162.93	100,604.75
第 12 年	2034	57,156.50	6,632.37	2,652.95	34,162.93	100,604.75
第 13 年	2035	57,156.50	6,632.37	2,652.95	35,529.45	101,971.27
第 14 年	2036	59,442.76	6,897.67	2,759.07	35,529.45	104,628.95
第 15 年	2037	59,442.76	6,897.67	2,759.07	35,529.45	104,628.95
第 16 年	2038	59,442.76	6,897.67	2,759.07	36,950.63	106,050.13
第 17 年	2039	61,820.47	7,173.57	2,869.43	36,950.63	108,814.11
第 18 年	2040	61,820.47	7,173.57	2,869.43	36,950.63	108,814.11
第 19 年	2041	61,820.47	7,173.57	2,869.43	38,428.66	110,292.14
第 20 年	2042	64,293.29	7,460.52	2,984.21	38,428.66	113,166.67
第 21 年	2043	64,293.29	7,460.52	2,984.21	38,428.66	113,166.67



序号		1	2	3	4	5
年度		租金收入	停车位收入	充电桩收入	土地出让收入	合计
第 22 年	2044	64,293.29	7,460.52	2,984.21	39,965.81	114,703.82
第 23 年	2045	66,865.02	7,758.94	3,103.57	39,965.81	117,693.35
第 24 年	2046	66,865.02	7,758.94	3,103.57	39,965.81	117,693.35
第 25 年	2047	66,865.02	7,758.94	3,103.57	41,564.44	119,291.98
第 26 年	2048	69,539.63	8,069.29	3,227.72	41,564.44	122,401.08
第 27 年	2049	69,539.63	8,069.29	3,227.72	41,564.44	122,401.08
第 28 年	2050	69,539.63	8,069.29	3,227.72	43,227.02	124,063.66
第 29 年	2051	72,321.21	8,392.07	3,356.83	43,227.02	127,297.12
第 30 年	2052	72,321.21	8,392.07	3,356.83	43,227.02	127,297.12
第 31 年	2053	72,321.21	8,392.07	3,356.83	44,956.10	129,026.20
第 32 年	2054	75,214.06	8,727.75	3,491.10	44,956.10	132,389.01
第 33 年	2055	75,214.06	8,727.75	3,491.10	44,956.10	132,389.01
合计		1,828,152.52	212,136.60	84,854.64	1,175,859.10	3,301,002.86

注：运营期开始计算收益。

项目在发债存续期三十年内预期收入为3,301,002.86万元。

## 2. 项目成本及相关税费测算

### （1）项目经营成本

本项目年运营成本主要为人工成本、充电桩成本、维护维修费、税费成本及管理费用。根据项目情况，以运营期第1年测算预计成本如下：

#### ①人工成本

项目岗位设置主要针对项目运营所需人员进行管理岗位定员，按照初步定员80人、人均工资福利费6万元/年测算，人工成本约为480.00万元/年。

取值依据：按照每200个停车位配备1名人员计算，停车位共需看守、清洁人员50人，考虑辅助岗位如系统管理员、技术支持工程师、结算员及其他管理人员等30人。据汕头市统计局相关数据，2024年汕头市城镇非私营单位就业人员年平均工资85920元；其中，城镇非私营



单位在岗职工（包括劳务派遣人员）年平均工资为86951元，城镇私营单位就业人员年平均工资为55397元。

## ②充电桩成本

项目充电桩成本主要为新能源充电桩电耗成本。综合考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠等情况，按0.4元/kWh计算耗电费用，按每次充电60kWh、周转次数2次/日测算，项目电耗成本约为1,226.40万元/年。

## ③维护维修费

项目总投资1,600,000.00万元，按总投资的0.5%测算维护维修费，约为8,000.00万元/年。

## ④税费成本

项目税费成本主要为增值税及其附加。根据项目应税收入性质及相关税法规定，租金和停车场按9%增值税率，充电桩收入按13%增值税率；增值税额12%计取附加税额（城建税、教育附加及地方教育附加），税费成本约为5,770.01万元/年。房产税按租赁收入的12%计算，土地使用税按正在使用的土地进行计算，本项目用地属于二级工业用地，因此土地使用税为3元/平方。

## ⑤管理费用

管理费用主要包括项目运营项目所需支付的办公费等各项费用。按上述成本（人工成本、充电桩成本、维护维修费、税费成本）总和的10%计取。

综上，项目运营成本约为24,776.12万元/年。债券存续期内各项经营成本总额预计为849,237.06万元。

## 3. 收益预测



根据以上测算，在债券期限内，项目累计净收益 2451765.8 万元。

现预测项目在发债存续期三十年内实现总收益情况如下：

金额单位：人民币万元

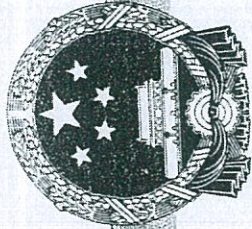
年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
年度收益	27,477.85	10,722.57	31585.55	68238.63	68238.63	69502.05
年度	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
年度收益	71024.6	71024.6	72338.56	73922.02	73922.02	75288.54
年度	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
年度收益	76935.33	76935.33	78356.51	80069.17	80069.17	81547.2
年度	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
年度收益	83328.38	83328.38	84865.53	86717.94	86717.94	88316.57
年度	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
年度收益	90243.09	91905.67	91905.67	93909.24	93909.24	95638.32
年度	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	第 35 年	第 36 年
年度收益	97722.04	97722.04				

#### 四、还本付息的测算

本次融资项目以租金收益、停车位收益、充电桩收益、土地出让收益来偿还本次融资本金和利息。根据项目的净收益，偿还融资本金和利息情况，全周期内项目所有专项债本息覆盖倍数约为1.85。

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，按租金收益、停车位收益、充电桩收益、土地出让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。





统一社会信用代码  
914405007224140611

# 营业执照

(副本)(1-1)

扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 广东大地会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 马化文

经营范围 按《中华人民共和国注册会计师法》规定的业务范围执业经营。  
\*\*\* (依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 人民币叁佰万元

成立日期 2000年03月03日

住所 汕头高新区科技中路1号新华禧广场公寓楼301

号房之A01 (自主承诺申报)



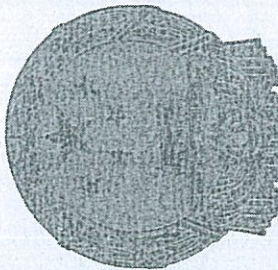
登记机关

2024

年11月04日



证书序号: 0013032



会计师事务所  
执业证书

名称: 广东大地会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 马化文

经营场所: 汕头高新区科技中路1号新华禧广场公寓楼  
301号房之A01(自主承诺申报)



组织形式: 有限责任

执业证书编号: 44050015

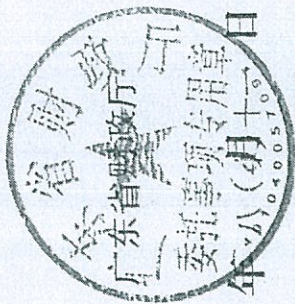
批准执业文号: 粤财注协[2000]57号

批准执业日期: 2000年01月07日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



二〇二二年八月十一日

中华人民共和国财政部制