

汕头国际纺织服装产业基地
项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鮑島会计师事务所有限公司



汕头国际纺织服装产业基地

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

本项目计划于 2026 年通过广东省地方政府专项债券融资 50,000.00 万元，未实际发行前，假设 10 年期融资年利率 2.36%，30 年期融资年利率 2.51%，已发行债券按票面利率作为融资年利率。债券按每半年支付利息，到期偿还本金。

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
已融资		227,000.00			198,394.21	425,394.21
第一年	50,000.00	0	50,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,244.20	1,244.20
第二年	50,000.00	0	50,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,244.20	1,244.20
第三年	50,000.00	0	50,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,244.20	1,244.20
第四年	50,000.00	0	50,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,244.20	1,244.20
第五年	50,000.00	0	50,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,244.20	1,244.20

第六年	50,000.00	0	50,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,244.20	1,244.20
第七年	50,000.00	0	50,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,244.20	1,244.20
第八年	50,000.00	0	50,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,244.20	1,244.20
第九年	50,000.00	0	50,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,244.20	1,244.20
第十年	50,000.00	2000	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,244.20	3,244.20
第十一年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第十二年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第十三年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第十四年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第十五年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第十六年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第十七年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第十八年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第十九年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第二十年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第二十一年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第二十二年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第二十三年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第二十四年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00

第二十五年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第二十六年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第二十七年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第二十八年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第二十九年	48,000.00	0	48,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	1,197.00
第三十年	48,000.00	48,000.00	0.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	1,197.00	49,197.00
合计		277,000.00			234,776.21	511,776.21

2. 本项目已于2022年5月通过发行2022年广东省政府专项债券（二十四期）取得资金44,000.00万元，期限30年，实际融资利率3.40%。

2023年已发行专项债券额度104,000.00万元，1月份发行2023年广东省政府专项债券（七期）50,000.00万元（期限30年，利率3.34%），4月份发行2023年广东省政府专项债券（十四期）15,000.00万元（期限30年，利率3.33%），6月份从以前年度未完成支出的专项债券资金中合计调整9,000.00万元到本项目，8月份发行2023年广东省政府专项债券（三十七期）6,000.00万元（期限30年，利率3.10%），9月份发行2023年广东省政府专项债券（五十五期）24,000.00万元（期限30年，利率2.99%）。

2024年1月份发行2024年广东省政府专项债券（五期）25,000.00万元（期限30年，利率2.78%），3月份发行2024年广东省政府专项债券（十七期）6,000.00万元（期限30年，利率2.67%）。

2025 年发行专项债资金 19,000.00 万元，1 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）6,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.06%），3 月份已发行 2025 年广东省政府专项债券（十二期）5,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.24%），5 月份已发行 2025 年广东省政府专项债券（十八期）4,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.07%），6 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（二十七期）4,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.03%）。债券按期支付利息，到期一次性偿还本金。

2026 年 1 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（五期）资金 6,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.45%），2 月发行 2026 年广东省政府专项债券（十八期）资金 14,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.48%）

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升我省现代纺织产业的发展质量、科技含量、品牌知名度、产业集聚能力，是加快我省形成现代纺织产业集群的需要。本项目的收益为征地出让收入、园区管理服务费、停车位收费、充电桩充电服务费、广告租金、无人售货机租金、地下管线租赁费和 5G 智慧灯杆租金等，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

本项目收益为征地出让收入、园区管理服务费、停车位收费、充电桩充电服务费、广告租金、无人售货机租金、地下管线租赁费和 5G 智慧灯杆租金等，根据汕头市潮阳区提供的资料，预计收益现金

总流入为 840,499.73 万元。

三、预期征地出让收入、园区管理服务费、停车位收费、充电桩充电服务费、广告租金、无人售货机租金、地下管线租赁费和 5G 智慧灯杆租金偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为征地出让收入、园区管理服务费、停车位收费、充电桩充电服务费、广告租金、无人售货机租金、地下管线租赁费和 5G 智慧灯杆租金，根据收益情况，偿还融资本金和利息情况如下，按项目自身收益本息覆盖倍数为 1.64。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			收益
	本金	利息	本息合计	
已融资	227,000.00	198,394.21	425,394.21	0
第一年	0	1,244.20	1,244.20	14,214.14
第二年	0	1,244.20	1,244.20	14,782.74
第三年	0	1,244.20	1,244.20	15,374.03
第四年	0	1,244.20	1,244.20	15,988.98
第五年	0	1,244.20	1,244.20	16,628.56
第六年	0	1,244.20	1,244.20	18,333.39
第七年	0	1,244.20	1,244.20	19,066.75
第八年	0	1,244.20	1,244.20	19,829.42
第九年	0	1,244.20	1,244.20	20,622.58
第十年	2000	1,244.20	3,244.20	21,447.49
第十一年	0	1,197.00	1,197.00	22,305.40
第十二年	0	1,197.00	1,197.00	23,197.60
第十三年	0	1,197.00	1,197.00	24,125.51
第十四年	0	1,197.00	1,197.00	25,090.53
第十五年	0	1,197.00	1,197.00	26,094.14
第十六年	0	1,197.00	1,197.00	27,137.91
第十七年	0	1,197.00	1,197.00	28,223.42
第十八年	0	1,197.00	1,197.00	29,352.36
第十九年	0	1,197.00	1,197.00	30,526.47
第二十年	0	1,197.00	1,197.00	31,747.52
第二十一年	0	1,197.00	1,197.00	33,017.42

第二十二年	0	1,197.00	1,197.00	34,338.13
第二十三年	0	1,197.00	1,197.00	35,711.64
第二十四年	0	1,197.00	1,197.00	37,140.11
第二十五年	0	1,197.00	1,197.00	38,625.71
第二十六年	0	1,197.00	1,197.00	40,170.72
第二十七年	0	1,197.00	1,197.00	41,777.58
第二十八年	0	1,197.00	1,197.00	43,448.68
第二十九年	0	1,197.00	1,197.00	45,186.64
第三十年	48000	1,197.00	49,197.00	46,994.11
合计	277,000.00	234,776.21	511,776.21	840,499.73
本息覆盖倍数	1.64			

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，并以预期征地出让收入、园区管理服务费、停车位收费、充电桩充电服务费、广告租金、无人售货机租金、地下管线租赁费和 5G 智慧灯杆租金所对应的充足、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

**汕头国际纺织服装产业基地
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升我省现代纺织产业的发展质量、科技含量、品牌知名度、产业集聚能力，是加快我省形成现代纺织产业集群的需要。本次预测征地出让收入、园区管理服务费、停车位收费、充电桩充电服务费、广告租金、无人售货机租金、地下管线租赁费和5G智慧灯杆租金等，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：汕头市潮阳区工业和信息化局

项目主管部门：汕头市潮阳区工业和信息化局。

统一社会信用代码	11440513735039192X
机构名称	汕头市潮阳区工业和信息化局
机构性质	机关
机构地址	广东省汕头市潮阳区文光街道柳园路 工信大楼
负责人	陈文祥
赋码机关	汕头市潮阳区事业单位登记管理局

（二）项目概况

（1）项目位置

项目地址位于谷饶镇、贵屿镇、铜盂镇等三镇的交界处，省道 S337 灰田线以南，陈南线延伸线以东，与潮阳贵屿循环经济产业园相邻，整个地块处在潮阳区的西北区域。

（2）项目主要内容

项目总建筑面积约 239 万平方米。配套建设市政设施和水利设施两部分：9 条配套市政道路，其中次干路 5 条总长约 5248.352m、支路 4 条总长约 3807.337m，铺设沥青混凝土路面，路基宽度 21-32 米，车道数 4-6 车道，包括道路、交通、桥梁、给排水、管线综合等配套设施；水利部分，新建排涝站闸 2 个、河道综合整治长度约 4.71 公里，防洪标准 20 年一遇。

（3）项目工程方案

根据《汕头市工业用地控制线划定方案》相关要求规定，本项目商业用地/商务用地（全球纺织品采购中心）容积率上限 5.0，项目设计容积率为 3.0，物流仓储用地/工业用地（粤东物流分拨中心）容积率应大于 1.0，项目设计容积率为 1.8，一类工业用地（纺织服装工业园）容积率应大于 1.0，项目设计容积率为 2.0，项目整体容积率符合规定要求，充分利用空余土地，发挥土地的最大价值。

项目地址位于谷饶镇、贵屿镇、铜盂镇等三镇的交界处，省道 S337 灰田线以南，陈南线延伸线以东，与潮阳贵屿循环经济产业园

相邻，整个地块处在潮阳区的西北区域。拟新增近 2389412 m²地上建筑空间，其中纺织服装工业园近 121 万 m²，智慧仓储分拨中心近 48 万 m²，全球纺织品采购中心近 70 万 m²。

(4) 投资计划资金筹措方式：本项目总估算投资为 1,348,779.12 万元，包括：建筑工投资 967,395.39 万元，其中纺织服装工业园 574,106.40 万元，粤东(全球)物流分拨中心 124,803.12 万元，全球纺织品采购中心 268,485.87 万元；园区市政基础设施建设 109,039.93 万元，包括城市道路、公共绿地、社会停车场及其他市政设施(给排水、电力、场地平整)等；土地成本费用 271,674.00 万元；项目前期费用 669.80 万元

本项目已于2022年5月通过发行2022年广东省政府专项债券(二十四期)取得资金44,000.00万元，期限30年，实际融资利率3.40%。

2023年已发行专项债券额度104,000.00万元，1月份发行2023年广东省政府专项债券(七期)50,000.00万元(期限30年，利率3.34%)，4月份发行2023年广东省政府专项债券(十四期)15,000.00万元(期限30年，利率3.33%)，6月份从以前年度未完成支出的专项债券资金中合计调整9,000.00万元到本项目，8月份发行2023年广东省政府专项债券(三十七期)6,000.00万元(期限30年，利率3.10%)，9月份发行2023年广东省政府专项债券(五十五期)24,000.00万元(期限30年，利率2.99%)。

2024年1月份发行2024年广东省政府专项债券(五期)25,000.00万元(期限30年，利率2.78%)，3月份发行2024年广东省政府专项债券(十七期)6,000.00万元(期限30年，利率2.67%)，8月

份发行 2024 年广东省政府专项债券（六十五期）29,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.41%）。2025 年发行专项债资金 19,000.00 万元，1 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）6,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.06%），3 月份已发行 2025 年广东省政府专项债券（十二期）5,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.24%），5 月份已发行 2025 年广东省政府专项债券（十八期）4,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.07%），6 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（二十七期）4,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.03%）。债券按期支付利息，到期一次性偿还本金。

2026 年计划发行专项债资金 50,000.00 万元（未实际发行前，假设 10 年期融资年利率 2.36%，30 年期融资年利率 2.51%，已发行债券按票面利率作为融资年利率）。债券按期支付利息，到期一次性偿还本金。

资金平衡：本次融资项目收益为征地出让收益、停车位收益、充电桩收益、广告收益、地下管线租赁收益、无人售货机收益产生的现金流入，通过对参考近年征地出让收益、停车位收益、充电桩收益、广告收益、地下管线租赁收益、无人售货机收益偿还融资本金和利息情况为：本项目通过征地出让收益、停车位收益、充电桩收益、广告收益、地下管线租赁收益、无人售货机收益予以保障。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收入测算

本项目的收益主要来自：征地出让收入、园区管理服务费、停车位收费、充电桩充电服务费、广告租金、无人售货机租金、地下管线

租赁费和 5G 智慧灯杆租金等方面。另外，项目第三期建设内容不涉及专项债资金，主要为社会投资的全球纺织品采购中心项目和粤东（全球）物流分拨中心项目等，建设期为 2025 年至 2030 年，此部分预计不会对项目收入测算产生影响。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，收入按当前价格预测如下：

1) 收入分析

(1) 征地出让收入

项目涉及规划工业用地约 5100 亩，预计可增加工业用地占 90%，即约 4590 亩，新增工业用地预计在运营期年内均匀出让。工业用地出让单价参考潮阳区近期工业用地出让价，按 70 万元/亩估算，则年征地出让收入约为 $4590/30 \times 70 = 10710$ 万元。

测算参考：参考 2022 年《汕头市潮阳区国有建设用地使用权网上挂牌出让成交公告》（潮阳自然资出让告（2022）3-1 号），通过网上公开挂牌方式出让工业用地，成交单价约为 70 万元/亩。

(2) 园区管理服务费

为加强园区管理，维护园区内部基础设施、公共服务设施 and 环境保护费等，可向园区内企业收取一定的管理服务费。根据项目建议书，项目将建设产业服务中心，设置园区运营中心，为园区提供运营管理和产业资源对接。

项目第三期建设内容主要为全球纺织品采购中心项目和粤东（全球）物流分拨中心项目等，建设期为 2025 年至 2030 年，建设内容包

括厂房 213 万 m²、仓储物流中心 48 万 m² 及各类档口 1400 个。厂房及仓储物流中心的 management 服务费按照 0.25 元/m²·月计，档口按 15 元/个·月计，则园区管理服务费年收入为

$(213+48) \times 0.25 \times 12 + 1400 \times 15 \times 12 = 808.20$ 万元。

测算参考：汕头市住宅物业服务收费政府指导价中第四级（最低）指导价为 0.5 元/m²·月，厂房及仓储物流中心管理服务费收费暂按最低指导价 50% 计，即 0.25 元/m²·月。

（3）停车位收费

根据项目建议书，项目规划社会停车场用地 9686.67 m²，预计可规划停车位约 550 个，加上园区内道路两侧预计可规划停车位约 450 个，合计可规划社会停车位 1000 个，停车位按周转次数 2 次/日、使用率 85% 计，停车费按 20 元/辆·次计算，则停车费年为

$20 \times 1000 \times 2 \times 85\% \times 365 / 10000 = 1241$ 万元。

测算参考：根据《汕头市发展和改革委员会关于中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》（汕市发改〔2020〕28 号）收费标准：小型车室内（2 小时内每小时收费 5 元，2 小时后每小时收费 3 元，24 小时最高收费 24 元），小型车室外（2 小时内每小时收费 3 元，2 小时后每小时收费 2 元，24 小时最高收费 18 元），中型车室内（2 小时内每小时收费 10 元，2 小时后每小时收费 6 元，24 小时最高收费 56 元），中型车室外（2 小时内每小时收费 6 元，2 小时后每小时收费 4 元，24 小时最高收费 36 元），大型车收费标准

更高。按小型车室内每次停放 7 小时，则每次收费 20 元，且综合考虑部分停车位可停放中型车及大型车，故项目按 20 元/个/次估算。

（4）充电桩充电服务费

新能源充电桩按停车位的 50%配置，约为 500 个，充电桩按周转次数 2 次/日、使用率 85%计，充电桩充电服务费按 45 元/辆·次，则充电桩年收入为 $45 \times 500 \times 2 \times 85\% \times 365 / 10000 = 1396.13$ 万元。

测算参考：《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。

（5）广告租金

产业基地范围内可配置可配置灯箱广告 300 个，每个灯箱广告租金按 5000 元/年/个计；项目范围内可配置路灯广告 500 个，每个路灯广告租金按 600 元/年/个。考虑广告设施应规划一定比例的公益广告，广告收入按 80%测算，则广告年收入为 $(300 \times 0.5 + 500 \times 0.06) \times 80\% = 144$ 万元。

测算依据：参考汕头市公交候车亭灯箱广告租金 4800 元/年。

（6）无人售货机租金

产业基地范围内计划配套 50 台无人售货机，由于售货机分布的区域不同、人流量不同、所售卖的商品类型不同，无人售货机租金暂

按 2.67 万元/台/年测算,则无人售货机租金收入为 $50 \times 2.67 = 133.50$ 万元。

测算参考：南昌师范学院无人售货机场地租赁项目（项目编号：JX2023ZL00038），无人售货机每台最低租金:26650 元/年。

（7）地下管线租赁费

项目建设次干路总长约 5241m,支路总长约 3805m,配套建设通信管线、电力管线、给水管线和排水管线,总长 9046m。参考广州天河智慧城地下管线收费：通信管线 21.84 元/m·年（共有 4 线）、电力管线按 133.62 元/m·年、给水管线按 59.11 元/m·年、污水管线按 240.26 元/m·年,考虑地方经济差异,按以上各项收费 90%计,则管网使用费年收入为 $(21.84 \times 4 + 133.62 + 59.11 + 240.26) \times 90\% \times 9046 = 423.64$ 万元。

测算依据：参考《广州天河智慧城地下综合管廊收费标准》。

（8）5G 智慧灯杆租金

产业基地范围内计划设置 5G 智慧灯杆 1000 杆。智慧灯杆出租给通信服务商,每年产生租金按 6000 元/杆估算,则智慧灯杆年收入为 $1000 \times 0.6 = 600$ 万元。

测算参考：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《2024 年政府工作报告》提出的包括 GDP 增长 5.5%，一般公共预算收入增长 3%等经济预期目标，综合考虑各项收入按每年增长 4%预测。

园区管理服务费从 2031 年开始计算；其他各项收益从于 2026 年开始计算，则债券存续期期内各年收入总额为 970,192.14 万元。

2. 项目成本及相关税费

（1）项目经营成本

本项目管理主要由实施单位负责，经营成本主要包括新增配套人员工资及福利、动力费、维护费和管理费用等，其中：

新增人员工资及福利暂按5人、人均6万元/年估算，按每年增长4%预测；

动力费主要包括电费和水费，项目年耗电量约200万度、按0.6元/度计，年耗水量约20万吨、按3元/吨计，按每年增长4%预测；

维护费按政府投资部分固定资产原值的0.3%计取，按每年增长4%预测；

管理费用按人工费用的5%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，税费暂按除征地收入之外的其他个项收入6%计取；

综合考虑项目进项税额，项目增值税及附加暂按收入3%计取；广告租金、无人售货机场地租金、地下管线租赁费、5G智慧灯杆租金需缴纳房印花税率0.1%；根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》第二条：“在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税的纳税人”，土地使用税由土地承租

人承担。

土地征收成本除财政统筹安排之外，暂按征地收入10%计取。

则债券存续期内各项成本为129,692.41万元。

3. 经营收益预测

年度	收入										成本						
	征地出让	园区管理服务费	停车收费	充电桩	广告	无人售货机	管线使用费	5G智慧灯杆	收入小计	人员工资	动力费	维护费	管理费	税费成本	征地成本	成本小计	收益合计
2023年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2024年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2025年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2026年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2027年	12047.29	0	1395.96	1570.45	161.98	150.17	476.53	674.92	16477.3	33.75	202.48	553.25	1.69	267.26	1204.73	2263.16	14214.14
2028年	12529.19	0	1451.79	1633.27	168.46	156.18	495.6	701.92	17136.41	35.1	210.57	575.38	1.75	277.95	1252.92	2353.67	14782.74
2029年	13030.35	0	1509.87	1698.6	175.2	162.42	515.42	729.99	17821.85	36.5	219	598.39	1.82	289.07	1303.04	2447.82	15374.03
2030年	13551.57	0	1570.26	1766.54	182.21	168.92	536.04	759.19	18534.73	37.96	227.76	622.33	1.9	300.64	1355.16	2545.75	15988.98
2031年	14093.63	0	1633.07	1837.21	189.49	175.68	557.48	789.56	19276.12	39.48	236.87	647.22	1.97	312.66	1409.36	2647.56	16628.56
2032年	14657.37	1106.08	1698.39	1910.69	197.07	182.7	579.78	821.14	21153.22	41.06	246.34	673.11	2.05	391.53	1465.74	2819.83	18333.39
2033年	15243.67	1150.32	1766.33	1987.12	204.96	190.01	602.97	853.99	21999.37	42.7	256.2	700.03	2.13	407.19	1524.37	2932.62	19066.75
2034年	15853.42	1196.33	1836.98	2066.61	213.16	197.61	627.09	888.15	22879.35	44.41	266.44	728.04	2.22	423.48	1585.34	3049.93	19829.42
2035年	16487.55	1244.19	1910.46	2149.27	221.68	205.52	652.17	923.67	23794.51	46.18	277.1	757.16	2.31	440.42	1648.76	3171.93	20622.58
2036年	17147.06	1293.95	1986.88	2235.24	230.55	213.74	678.26	960.62	24746.3	48.03	288.19	787.44	2.4	458.04	1714.71	3298.81	21447.49
2037年	17832.94	1345.71	2066.36	2324.65	239.77	222.29	705.39	999.04	25736.15	49.95	299.71	818.94	2.5	476.36	1783.29	3430.75	22305.4
2038年	18546.25	1399.54	2149.01	2417.64	249.36	231.18	733.6	1039.01	26765.59	51.95	311.7	851.7	2.6	495.41	1854.63	3567.99	23197.6
2039年	19288.1	1455.52	2234.97	2514.34	259.34	240.43	762.95	1080.57	27836.22	54.03	324.17	885.77	2.7	515.23	1928.81	3710.71	24125.51
2040年	20059.63	1513.74	2324.37	2614.92	269.71	250.04	793.47	1123.79	28949.67	56.19	337.14	921.2	2.81	535.84	2005.96	3859.14	25090.53
2041年	20862.01	1574.29	2417.34	2719.51	280.5	260.04	825.2	1168.74	30107.63	58.44	350.62	958.04	2.92	557.27	2086.2	4013.49	26094.14
2042年	21696.49	1637.26	2514.04	2828.29	291.72	270.45	858.21	1215.49	31311.95	60.77	364.65	996.37	3.04	579.56	2169.65	4174.04	27137.91

2043 年	22564.35	1702.76	2614.6	2941.42	303.39	281.26	892.54	1264.11	32564.43	63.21	379.23	1036.22	3.16	602.75	2256.44	4341.01	28223.42
2044 年	23466.93	1770.87	2719.18	3059.08	315.52	292.51	928.24	1314.67	33867	65.73	394.4	1077.67	3.29	626.86	2346.69	4514.64	29352.36
2045 年	24405.61	1841.7	2827.95	3181.45	328.14	304.22	965.37	1367.26	35221.7	68.36	410.18	1120.78	3.42	651.93	2440.56	4695.23	30526.47
2046 年	25381.83	1915.37	2941.07	3308.7	341.27	316.38	1003.99	1421.95	36630.56	71.1	426.59	1165.61	3.55	678.01	2538.18	4883.04	31747.52
2047 年	26397.1	1991.98	3058.71	3441.05	354.92	329.04	1044.15	1478.83	38095.78	73.94	443.65	1212.23	3.7	705.13	2639.71	5078.36	33017.42
2048 年	27452.99	2071.66	3181.06	3578.69	369.12	342.2	1085.91	1537.98	39619.61	76.9	461.39	1260.72	3.84	733.33	2745.3	5281.48	34338.13
2049 年	28551.11	2154.53	3308.3	3721.84	383.88	355.89	1129.35	1599.5	41204.4	79.98	479.85	1311.15	4	762.67	2855.11	5492.76	35711.64
2050 年	29693.15	2240.71	3440.64	3870.71	399.24	370.12	1174.52	1663.48	42852.57	83.17	499.04	1363.6	4.16	793.17	2969.32	5712.46	37140.11
2051 年	30880.88	2330.34	3578.26	4025.54	415.21	384.93	1221.5	1730.02	44566.68	86.5	519.01	1418.14	4.33	824.9	3088.09	5940.97	38625.71
2052 年	32116.11	2423.55	3721.39	4186.56	431.81	400.33	1270.36	1799.22	46349.33	89.96	539.77	1474.87	4.5	857.9	3211.61	6178.61	40170.72
2053 年	33400.76	2520.49	3870.25	4354.03	449.09	416.34	1321.18	1871.19	48203.33	93.56	561.36	1533.86	4.68	892.21	3340.08	6425.75	41777.58
2054 年	34736.79	2621.31	4025.06	4528.19	467.05	432.99	1374.03	1946.04	50131.46	97.3	583.81	1595.22	4.87	927.9	3473.68	6682.78	43448.68
2055 年	36126.26	2726.17	4186.06	4709.32	485.73	450.31	1428.99	2023.88	52136.72	101.19	607.16	1659.02	5.06	965.02	3612.63	6950.08	45186.64
2056 年	37571.31	2835.21	4353.5	4897.69	505.16	468.33	1486.15	2104.84	54222.19	105.24	631.45	1725.38	5.26	1003.62	3757.13	7228.08	46994.11
合计	675,671.70	46,063.58	78,292.11	88,078.62	9,084.6 9	8,422.2 3	26,726.4 4	37,852.76	970,192.13	1,892. 64	11,355. 83	31,028.84	94.63	17,753.3 1	67,567.20	129,692.45	840,499.73

（四）还本付息的测算

本融资项目收益为征地出让收入、园区管理服务费、停车位收费、充电桩充电服务费、广告租金、无人售货机租金、地下管线租赁费和5G智慧灯杆租金，能全额用来偿还本次融资本金和利息，项目全周期本息合计金额为511,776.21万元。

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，本次评价预征地出让收入、园区管理服务费、停车位收费、充电桩充电服务费、广告租金、无人售货机租金、地下管线租赁费和5G智慧灯杆租金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。

CHANGSHI