

# 汕头市潮阳区海门产业园区提质升级项目

## 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



# 汕头市潮阳区海门产业园区提质升级项目

## 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 40000 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。

#### （一）应还本付息情况如下：

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		482		3.37%	487.3	969.3
		2,000.00		3.34%	2,004.00	4,004.00
		6,000.00		3.10%	5,580.00	11,580.00
		2,000.00		3.00%	1,200.00	3,200.00
		1,000.00		2.99%	897	1,897.00
		5,000.00		2.78%	4170	9,170.00
		7,900.00		2.41%	5711.7	13,611.70
		3,600.00		2.42%	2613.6	6,213.60
第一年	40,000.00	0	40,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	999.20	999.20
第二年	40,000.00	0	40,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	999.20	999.20
第三年	40,000.00	0	40,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	999.20	999.20

第四年	40,000.00	0	40,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	999.20	999.20
第五年	40,000.00	0	40,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	999.20	999.20
第六年	40,000.00	0	40,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	999.20	999.20
第七年	40,000.00	0	40,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	999.20	999.20
第八年	40,000.00	0	40,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	999.20	999.20
第九年	40,000.00	0	40,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	999.20	999.20
第十年	40,000.00	2,000.00	38,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	999.20	2,999.20
第十一年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	952.00	952.00
第十二年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	952.00	952.00
第十三年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	952.00	952.00
第十四年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	952.00	952.00
第十五年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	952.00	952.00
第十六年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	952.00	952.00
第十七年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	952.00	952.00
第十八年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	952.00	952.00
第十九年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	952.00	952.00
第二十年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/ 2.48%/2.51%	952.00	952.00

第二十年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	952.00	952.00
第二十二年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	952.00	952.00
第二十二年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	952.00	952.00
第二十四年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	952.00	952.00
第二十五年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	952.00	952.00
第二十六年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	952.00	952.00
第二十七年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	952.00	952.00
第二十八年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	952.00	952.00
第二十九年	38,000.00	0	38,000.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	952.00	952.00
第三十年	38,000.00	38,000.00	0.00	2.36%/2.45%/2.48%/2.51%	952.00	38,952.00
小计		67,982.00			51,695.60	119,677.60
预计期后融资		78,018.00		2.51%	58,747.55	136,765.55
合计		146,000.00			110,443.15	256,443.15

2. 本项目已于2022年6月发行2022年广东省专项债券三十一期2000.00万元，实际融资利率3.37%，期限三十年。已于2023年6月因无法在期限内支出调整至汕头市潮阳区练江片区乡村振兴示范带1,000.00万元，汕头市纺织服装产业基地518万元。



3. 本项目已于 2023 年 1 月发行 2023 年广东省政府专项债券七期（普通专项债）2000.00 万元，期限为 30 年，债券利率 3.34%。已于 2023 年 7 月发行 2023 年广东省政府专项债券（三十七期）发行专项债券 6000 万元，票面利率 3.10%，期限三十年。

4. 2023 年 11 月从“2023 年广东省政府专项债券（五十四期）汕头市濠江区水利设施和水系综合治理建设项目”调剂增加 2000.00 万元，期限为 20 年，债券利率为 3.00%；“2023 年广东省政府专项债券（五十五期）汕头市濠江区渔港新产业集聚与综合体验区建设项目”调剂增加 1000.00 万元，期限为 30 年，债券利率为 2.99%。

5. 2024 年 1 月已发行 5000.00 万元（2024 年广东省政府专项债券（五期）），债券利率 2.78%，债券期限为 30 年；2024 年 8 月发行广东省专项债券六十五期（普通专项债）12000.00 万元，期限为 30 年，债券利率为 2.41%，2024 年 11 月从 8 月已发行债券金额中调整 4100.00 万元到其他项目。

6. 2025 年度发行专项债券 3600.00 万元，2025 年 9 月发行专项债券 3600.00 万元（2025 年广东省政府专项债券（四十七期）），期限为 30 年，债券年利率为 2.42%。

7. 2026 年 1 月发行 2000.00 万元（2026 年广东省专项债券（五期）），债券期限为 30 年，债券年利率为 2.45%；3 月发行 2000.00 万元（2026 年广东省专项债券（十八期）），债券期限为 30 年，债券年利率 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高潮阳区交通运输、生态环境等整体水平，提升地块价值，形成集群效应，从而推动海门工业及旅游发展。本项目的收益为运营收益及土地出让收益，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

本项目收益为运营收益及土地出让收益，根据汕头市潮阳区提供的资料，考虑价格和出租率增长后，经测算，本项目计算期内营业收入（含税）合计为 870,740.64 万元。

## 三、预期运营收益及土地出让收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益以运营收益及土地出让收益偿还本金和利息。按预测运营收益及土地出让收益，本项目通过运营收益及土地出让收益予以保障，本息覆盖倍数为 1.82。

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	27,982.00	22,663.60	50,645.60	
第一年	0	999.20	999.20	0
第二年	0	999.20	999.20	128237.17
第三年	0	999.20	999.20	5979.14
第四年	0	999.20	999.20	6952.94
第五年	0	999.20	999.20	9082.29
第六年	0	999.20	999.20	9039.47

第七年	0	999.20	999.20	8995.59
第八年	0	999.20	999.20	8950.59
第九年	0	999.20	999.20	10198.03
第十年	2,000.00	999.20	2,999.20	10150.79
第十一年	0	952.00	952.00	10102.34
第十二年	0	952.00	952.00	10052.7
第十三年	0	952.00	952.00	11259.52
第十四年	0	952.00	952.00	10999.18
第十五年	0	952.00	952.00	10959.07
第十六年	0	952.00	952.00	10917.97
第十七年	0	952.00	952.00	12093.01
第十八年	0	952.00	952.00	12034.84
第十九年	0	952.00	952.00	11990.57
第二十年	0	952.00	952.00	11945.19
第二十一年	0	952.00	952.00	13265.63
第二十二年	0	952.00	952.00	13217.97
第二十三年	0	952.00	952.00	13169.11
第二十四年	0	952.00	952.00	13119.03
第二十五年	0	952.00	952.00	14597.49
第二十六年	0	952.00	952.00	14542.85
第二十七年	0	952.00	952.00	14478.55
第二十八年	0	952.00	952.00	14343.58
第二十九年	0	952.00	952.00	15932.99
第三十年	38,000.00	952.00	38,952.00	15734.13
小计	67,982.00	51,695.60	119,677.60	452,341.73

预计期后融资	78,018.00	58,747.55	136,765.55	15,310.83
合计	146,000.00	110,443.15	256,443.15	467,652.56
本息覆盖倍数	1.82			

#### 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，并以预期运营收益及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：项目收益及现金流入评价说明

## 汕头市潮阳区海门产业园区提质升级项目

### 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

本项目主要目的是提高潮阳区交通运输、生态环境等整体水平，提升地块价值，形成集群效应，从而推动海门工业及旅游发展。

本次预测运营收益及土地出让收益为基础，根据汕头市潮阳区提供的资料，结合项目的建设期对项目进行综合评价。

#### 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）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）项目单位基本情况

##### 1、实施单位：汕头市潮阳区海门镇人民政府

名称	汕头市潮阳区海门镇人民政府
统一社会信用代码	114405130070232057
地址	广东省汕头市潮阳区海门镇迎宾路镇政府大院内
机构性质	机关
负责人	陈文祥
登记管理机关	中共汕头市委机构编制委员会办公室

2、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	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	中共汕头市潮阳区委机构编制委员会办公室

(二)项目概况

汕头市潮阳区海门产业园区提质升级项目位于广东省海门镇东北部，沈海高速的南侧。项目分9个子项，具体项目内容及规模如下：

1) 汕头市潮阳区纺织印染环保综合处理中心高标准中水处理工程

新建高标准中水处理工程，使高标准中水产水规模达到3万m<sup>3</sup>/d。

2) 汕头市潮阳区海门生活污水处理二期工程

一期规模为1.5万m<sup>3</sup>/d，本次二期工程建设规模为1.5万m<sup>3</sup>/d，总规模3万m<sup>3</sup>/d。

3) 汕头市潮阳区纺织印染环保综合处理中心给水厂二期

基于一期工程预留土地上建设净水处理构筑物 and 泥水处理构筑物等，设计规模6万m<sup>3</sup>/d。为潮阳区纺织印染环保综合处理中心提供生产、其他用水（生活用水，道路、绿地浇洒用水等）。

4) 汕头市潮阳区纺织印染环保综合处理中心雨水出口事故截流工程

于潮阳印染园区 6 个雨水出口增设事故截流设施，截流后污水抽排至印染园区污水管。

5) 环市东路连接线（包含连接到污水厂的管道）道路及配套工程

建设内容包含道路工程、交通工程、桥涵工程、给水工程、雨水工程、污水工程、电气工程、燃气工程等。

6) 滨海大道（华能~华电）道路及配套工程

道路全长约 3.25km、宽 38m，城市主干路。建设内容包含道路工程、交通工程、给水工程、雨水工程、污水工程、电气工程、燃气工程等。

7) 纵一、纵二、纵三路连接线道路及配套工程

建设内容包含道路工程、交通工程、桥涵工程、给水工程、雨水工程、污水工程、电气工程、燃气工程等。

8) 园区内横路连接线道路及配套工程

建设内容包含道路工程、交通工程、给水工程、雨水工程、污水工程、电气工程、燃气工程等。

9) 滨海连接线（横一路、滨海大道）道路及配套工程

建设内容包含道路工程、交通工程、给水工程、雨水工程、污水工程、电气工程、燃气工程等。

投资计划资金筹措方式：本建设项目总投资 183075.27 万元，



其中已于2022年6月发行2022年广东省专项债券三十一期2,000.00万元；已于2023年1月发行2023年广东省政府专项债券七期（普通专项债）2000.00万元，期限为30年，债券利率3.34%；已于2023年7月发行2023年广东省政府专项债券（三十七期）发行专项债券6000万元，票面利率3.10%，期限三十年；2023年11月从“2023年广东省政府专项债券（五十四期）汕头市濠江区水利设施和水系综合治理建设项目”调剂增加2000.00万元，期限为20年，债券利率为3.00%；“2023年广东省政府专项债券（五十五期）汕头市濠江区渔港新产业集聚与综合体验区建设项目”调剂增加1000.00万元，期限为30年，债券利率为2.99%。2024年通过广东省政府专项债券取得12,900万元，其中已于2024年1月已发行5000.00万元（2024年广东省政府专项债券（五期）），债券利率2.78%，债券期限为30年；2024年8月发行广东省专项债券六十五期（普通专项债）12000.00万元，期限为30年，债券利率为2.41%，2024年11月从8月已发行债券金额中调整4100.00万元到其他项目。2025年度发行专项债券3600.00万元，2025年9月发行专项债券3600.00万元（2025年广东省政府专项债券（四十七期）），期限为30年，债券年利率为2.42%。2026年度计划通过广东省政府专项债券取得40000万元，假定10年期融资年利率2.36%、30年期融资年利率2.51%。以后年度预计使用地方政府债券资金共78018万元，其余建设资金由财政资金。项目资金筹措方式为财政资金、地方政府债券。

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明



本项目的收入来源主要为停车位、广告牌以及土地出让收入,根据项目建设计划,本项目于 2027 年 6 月竣工,故运营期第一年(2027 年)计算半年收入。

## 1. 收入预测说明

### 1) 停车位收入

按照项目建议书,本项目共设计停车位 6454 个。根据汕头市停车费收费情况(如下图所示),基于谨慎性原则,本项目停车费收入测算如下:运营期第 1 年每次收费按 12 元进行测算,每日周转次数按 3 次测算。停车收费按每 4 年增长 12%,债券存续期内,年均复合增长率 2.7%。汕头市 2018-2022 年生产总值(GDP)同比增速分别为 6.9%、6.1%、2%、6.1%、1%,近五年汕头市 GDP 平均增速 4.42%,本项目涨幅低于汕头市近五年 GDP 平均涨幅的 80%(即 3.54%)。本项目于 2027 年 6 月竣工,故运营期第一年(2027 年)计算半年收入。

运营期第 1 年停车位使用率按 65%进行测算;第 2 年使用率按 75%进行测算;第 3 年使用率按 85%进行测算;第 4 年及以后使用率按 95%进行测算。

### 2) 广告位收入

根据项目广告牌布置的相关数据,本项目共设计广告位 899 个。参考找广网数据,并基于谨慎性原则,本项目每个广告牌年租金按 36000 元/年·个测算,每 4 年租金上涨 12%。债券存续期内,年均复合增长率 2.7%。汕头市 2018-2022 年生产总值(GDP)同比增速分别为 6.9%、6.1%、2%、6.1%、1%,近五年汕头市 GDP 平均增速 4.42%,

本项目涨幅低于汕头市近五年 GDP 平均涨幅的 80%（即 3.54%）。本项目于 2027 年 6 月竣工，故运营期第一年（2027 年）计算半年收入。

运营期第 1 年停车位使用率按 65%进行测算；第 2 年使用率按 75%进行测算；第 3 年使用率按 85%进行测算；第 4 年及以后使用率按 95%进行测算。

### 3) 土地出让收入

本项目建成后，整理土地用于出让，其土地出让净收益作为本项目的政府性基金收入。本项目周边可出让地块情况具体见《项目周边可出让土地情况表》。

表7 项目周边可出让土地情况表

编号	所属区域	地块面积(万 m <sup>2</sup> )	容积率	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	出让收入(万元)
1	环市东路周边	14.4	3.1	6000	86400
2		1.3	3.1	6000	7800
3		72.2	3.1	6000	433200
4		7.6	3.1	6000	45600
5		16.7	1.5	4300	71810
6		24.6	1.5	4300	105780
7		16.8	1.5	4300	72240
8		39.8	1.5	4300	171140
9	纵一、纵二、纵三路周边	7.6	3.1	6000	45600
10		4.3	3.1	6000	25800
11		15	3.1	6000	90000
12		17.8	3.1	6000	106800
13		23.6	3.1	6000	141600
14		23.4	1.5	4300	100620
15		23.3	1.5	4300	100190
16	横路连接线周边	20.8	1.5	4300	89440
17		19.1	1.5	4300	82130
18		18.9	1.5	4300	81270

本项目可出让土地面积 367.2 万平方米，平均出让单价为 5150 元/m<sup>2</sup>。基于谨慎性原则，本项目出让土地面积按 100 万平方米，出让单价按 4300 元/m<sup>2</sup>估算。土地出让收入为 430000.00 万元。

## 2. 成本预测说明

本项目于 2027 年 6 月竣工，故运营期第一年（2027 年）计算半年运营成本。

### 1) 外购燃料动力费

外购燃料动力费主要为员工工作用水电费，本项目外购燃料动力费按其他管理费的 30%测算。

### 2) 工资福利费

2022 年，汕头市城镇非私营单位就业人员年平均工资 91667 元。本项目按新增员工 20 人测算，运营期首年员工人均工资福利费用按 9.5 万元/年估算。工资福利费按每年增长 2.5%进行测算。

### 3) 修理费

运营期第 1 年维修费按折旧摊销费的 8%进行测算，维修费按每年增长 2.5%（高于租金、停车费涨幅）进行测算。

### 4) 其他管理费用

按工资福利费的 50%估算。

### 5) 土地出让收入对应的成本

土地出让收入对应的成本包括：农业土地开发资金（15 元/平方米）、农田水利基金（按土地出让净收益 10%计提，土地出让净收益暂按成交价的 25%测算）、教育基金（按土地出让净收益 10%计提，



土地出让净收益暂按成交价的 25%测算)、廉租房保障金(按土地出让净收益 10%计提,土地出让净收益暂按成交价的 25%测算)、复垦指标费用(1500 元/平方米、工业/新型产业/科研用地无复垦费)、印花税(按成交价的 0.05%计)、轨道交通建设发展专项资金(按成交价 10%计)、国有土地收益基金(按成交价 1%计)、土地出让市级分成(包括土地开发金(按成交价 10%计)、市扣土地出让金(按 85 元/m<sup>2</sup>计)、市级分成资金(按成交价 5%计))。

本项目简易、保守估算,折旧摊销残值率统一按0.00%计,折旧摊销年限取30年。

### 3. 项目收益预测

年份	收入合计 (A)	运行支出合计 (B)					结余 (A-B)
		经营成本	税金及附加	所得税	土地出让收入对应成本	小计	
2028 年	433349.52	801.70	45.65	0	304265	305112.35	128237.17
2029 年	7729.67	1643.49	107.04	0	0	1750.53	5979.14
2030 年	8760.29	1684.58	122.77	0	0	1807.35	6952.94
2031 年	10965.82	1726.69	156.84	0	0	1883.53	9082.29
2032 年	10965.82	1769.87	156.48	0	0	1926.35	9039.47
2033 年	10965.82	1814.11	156.12	0	0	1970.23	8995.59
2034 年	10965.82	1859.48	155.75	0	0	2015.23	8950.59
2035 年	12279.87	1905.97	175.87	0	0	2081.84	10198.03
2036 年	12279.87	1953.61	175.47	0	0	2129.08	10150.79
2037 年	12279.87	2002.46	175.07	0	0	2177.53	10102.34
2038 年	12279.87	2052.52	174.65	0	0	2227.17	10052.7
2039 年	13756.10	2103.83	197.26	195.49	0	2496.58	11259.52
2040 年	13756.10	2156.44	196.82	403.66	0	2756.92	10999.18
2041 年	13756.10	2210.36	196.39	390.28	0	2797.03	10959.07
2042 年	13756.10	2265.62	195.92	376.59	0	2838.13	10917.97
2043 年	15404.71	2322.26	221.17	768.27	0	3311.7	12093.01
2044 年	15404.71	2380.31	220.69	768.87	0	3369.87	12034.84
2045 年	15404.71	2439.82	220.20	754.12	0	3414.14	11990.57
2046 年	15404.71	2500.82	219.71	738.99	0	3459.52	11945.19
2047 年	17256.19	2563.34	248.08	1179.14	0	3990.56	13265.63



2048 年	17256.19	2627.42	247.55	1163.25	0	4038.22	13217.97
2049 年	17256.19	2693.11	247.01	1146.96	0	4087.08	13169.11
2050 年	17256.19	2760.45	246.44	1130.27	0	4137.16	13119.03
2051 年	19328.25	2829.46	278.21	1623.09	0	4730.76	14597.49
2052 年	19328.25	2900.18	277.63	1607.59	0	4785.4	14542.85
2053 年	19328.25	2972.68	277.03	1599.99	0	4849.7	14478.55
2054 年	19328.25	3046.99	276.41	1661.27	0	4984.67	14343.58
2055 年	21645.80	3123.17	311.93	2277.71	0	5712.81	15932.99
2056 年	21645.80	3201.25	311.29	2399.13	0	5911.67	15734.13
2057 年	21645.80	3281.28	310.63	2743.06	0	6334.97	15310.83
合计	870740.64	69593.27	6302.08	22927.73	304265	403088.08	467652.56

#### （四）还本付息的测算

本次融资项目收益为运营收益及土地出让收益，本年度项目融资，贷款期内利息合计约 110,443.15 万元，到期一次还本付息合计约 256,443.15 万元。

年度	借贷本息支付			收益
	本金	利息	本息合计	
已融资	27,982.00	22,663.60	50,645.60	
第一年	0	999.20	999.20	0
第二年	0	999.20	999.20	128237.17
第三年	0	999.20	999.20	5979.14
第四年	0	999.20	999.20	6952.94
第五年	0	999.20	999.20	9082.29
第六年	0	999.20	999.20	9039.47
第七年	0	999.20	999.20	8995.59
第八年	0	999.20	999.20	8950.59
第九年	0	999.20	999.20	10198.03
第十年	2,000.00	999.20	2,999.20	10150.79
第十一年	0	952.00	952.00	10102.34
第十二年	0	952.00	952.00	10052.7

第十三年	0	952.00	952.00	11259.52
第十四年	0	952.00	952.00	10999.18
第十五年	0	952.00	952.00	10959.07
第十六年	0	952.00	952.00	10917.97
第十七年	0	952.00	952.00	12093.01
第十八年	0	952.00	952.00	12034.84
第十九年	0	952.00	952.00	11990.57
第二十年	0	952.00	952.00	11945.19
第二十一年	0	952.00	952.00	13265.63
第二十二年	0	952.00	952.00	13217.97
第二十三年	0	952.00	952.00	13169.11
第二十四年	0	952.00	952.00	13119.03
第二十五年	0	952.00	952.00	14597.49
第二十六年	0	952.00	952.00	14542.85
第二十七年	0	952.00	952.00	14478.55
第二十八年	0	952.00	952.00	14343.58
第二十九年	0	952.00	952.00	15932.99
第三十年	38,000.00	952.00	38,952.00	15734.13
小计	67,982.00	51,695.60	119,677.60	452,341.73
预计期后融资	78,018.00	58,747.55	136,765.55	15,310.83
合计	146,000.00	110,443.15	256,443.15	467,652.56
本息覆盖倍数	1.82			

在潮阳区相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的运营收益及土地出让收益用于本项目的本息覆盖倍数为 1.82。

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，本次评价预期运营收益及土地出让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。