

汕头综保区智慧物流分拨中心

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

2026 年 9 月



汕头综保区智慧物流分拨中心

项目收益与融资自求平衡

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地方政府专项债券融资 130,000.00 万元（用于项目资本金 0 万元），已取得 2025 年广东省政府专项债券（四十七期）1,000.00 万元，期限三十年，实际发行利率 2.42%；2025 年广东省政府专项债券（五十五期）融资 1,000.00 万元，期限三十年，实际发行利率 2.38%；本年度计划通过广东省地方政府专项债券融资 42,000.00 万元，其中：1 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（五期）4,000.00 万元，期限三十年，实际发行利率 2.45%；3 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（十八期）3,900.00 万元，期限三十年，实际发行利率 2.48%；8 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（三十四期）2,500.00 万元，期限二十年，实际发行利率 2.23%；9 月拟发行专项债券资金 2,500.00 万元，期限十五年，假设融资年利率 2.45%；本年度后续拟发行专项债券资金 29,100.00 万元，期限三十年，假设融资年利率 2.51%；以后年度计划通过发行 86,000.00 万元，期限三十年，假设融资年利率 2.51%。债券按每半年支付利息，到期偿还本金。

（一）本项目从客观、谨慎角度出发，由于近年债券利率持续下降，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，即假设 15 年期发

行利率 2.45%、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
第一年	31,600.00		31,600.00	2.45%、2.51%	791.66	791.66
第二年	31,600.00		31,600.00	2.45%、2.51%	791.66	791.66
第三年	31,600.00		31,600.00	2.45%、2.51%	791.66	791.66
第四年	31,600.00		31,600.00	2.45%、2.51%	791.66	791.66
第五年	31,600.00		31,600.00	2.45%、2.51%	791.66	791.66
第六年	31,600.00		31,600.00	2.45%、2.51%	791.66	791.66
第七年	31,600.00		31,600.00	2.45%、2.51%	791.66	791.66
第八年	31,600.00		31,600.00	2.45%、2.51%	791.66	791.66
第九年	31,600.00		31,600.00	2.45%、2.51%	791.66	791.66
第十年	31,600.00		31,600.00	2.45%、2.51%	791.66	791.66
第十一年	31,600.00		31,600.00	2.45%、2.51%	791.66	791.66
第十二年	31,600.00		31,600.00	2.45%、2.51%	791.66	791.66
第十三年	31,600.00		31,600.00	2.45%、2.51%	791.66	791.66
第十四年	31,600.00		31,600.00	2.45%、2.51%	791.66	791.66
第十五年	31,600.00	2,500.00	29,100.00	2.45%、2.51%	791.66	3,291.66
第十六年	29,100.00		29,100.00	2.51%	730.41	730.41
第十七年	29,100.00		29,100.00	2.51%	730.41	730.41
第十八年	29,100.00		29,100.00	2.51%	730.41	730.41
第十九年	29,100.00		29,100.00	2.51%	730.41	730.41
第二十年	29,100.00		29,100.00	2.51%	730.41	730.41
第二十一年	29,100.00		29,100.00	2.51%	730.41	730.41
第二十二年	29,100.00		29,100.00	2.51%	730.41	730.41
第二十三年	29,100.00		29,100.00	2.51%	730.41	730.41
第二十四年	29,100.00		29,100.00	2.51%	730.41	730.41
第二十五年	29,100.00		29,100.00	2.51%	730.41	730.41
第二十六年	29,100.00		29,100.00	2.51%	730.41	730.41
第二十七年	29,100.00		29,100.00	2.51%	730.41	730.41
第二十八年	29,100.00		29,100.00	2.51%	730.41	730.41
第二十九年	29,100.00		29,100.00	2.51%	730.41	730.41
第三十年	29,100.00	29,100.00	-	2.51%	730.41	29,830.41
2025 年广东省 政府专项债券 (四十七期)	1,000.00	1,000.00	-	2.42%	726.00	1,726.00

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
2025年广东省 政府专项债券 (五十五期)	1,000.00	1,000.00	-	2.38%	714.00	1,714.00
2026年广东省 政府专项债券 (五期)	4,000.00	4,000.00		2.45%	2,940.00	6,940.00
2026年广东省 政府专项债券 (十八期)	3,900.00	3,900.00		2.48%	2,901.60	6,801.60
2026年广东省 政府专项债券 (三十四期)	2,500.00	2,500.00		2.23%	1,115.00	3,615.00
预计期后融资	86,000.00	86,000.00		2.51%	64,758.00	150,758.00
合计	-	130,000.00		-	95,985.65	225,985.65

(二) 暂无市场化融资及其相关成本。

二、项目产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

建设汕头综保区智慧物流分拨中心的目的在于“筑巢引凤”。满足园区签约企业快速投产的需要、吸引更多企业进驻综保区，助力综保区产业发展。项目进一步补齐综保区配套建设，通过完善项目区仓储物流基础设施，为综保区乃至汕头企业提供仓储、配送、进出口等物流服务，利用较低的物流成本实现较高利润，从出口加工厂区、保税物流园区向产业形态多元化、产城融合的服务功能集聚区转变，进一步推动数字贸易服务、国际消费集散、航运服务发展，并拓展保税+研发、保税+维修检测等领域的业务链条，进一步强化综保区招商优势、产业承载力和竞争力。项目建设将成为潮汕地区发展专业市场和物流产业的重要经济力量。

本次预测以项目的运营收入为基础，结合相关费用成本等，以运营收益与融资进行自求平衡评价。

2. 经营收入产生的净现金流入

本项目具有自身现金流，项目现金流入通过项目运营收益等方式实现。本项目收入包括租金收入、停车位收入、充电桩收入、广告收入及服务收入等。本项目投产后运营收入累计 450,815.48 万元，项目的成本费用包括燃料动力费、人员职工薪酬、修理费及维护费用、运营及管理费用及相关税费等，预计在项目运营期内可实现收益 319,473.05 万元，所构成的项目运营期净收益能够完全覆盖本项目债券本息。

三、预期收益偿还融资本金和利息情况

项目计划通过发行政府专项债券融资 130,000.00 万元，本期预测运营收益偿还融资本金和利息情况分析需涵盖地方政府专项债券融资本金 130,000.00 万元和利息 95,985.65 万元。本次融资项目收益为运营收益，偿还融资本金和利息情况如下，本息覆盖倍数约为 1.41。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	48.00	48.00	
第二年	-	1,090.13	1,090.13	
第三年	-	2,144.33	2,144.33	2,670.08
第四年	-	3,248.73	3,248.73	4,838.61
第五年	-	3,248.73	3,248.73	5,632.66
第六年	-	3,248.73	3,248.73	7,077.98
第七年	-	3,248.73	3,248.73	7,077.98

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第八年	-	3,248.73	3,248.73	7,077.98
第九年	-	3,248.73	3,248.73	7,794.36
第十年	-	3,248.73	3,248.73	7,794.36
第十一年	-	3,248.73	3,248.73	7,794.36
第十二年	-	3,248.73	3,248.73	8,582.39
第十三年	-	3,248.73	3,248.73	8,582.39
第十四年	-	3,248.73	3,248.73	8,582.39
第十五年	-	3,248.73	3,248.73	9,449.21
第十六年	2,500.00	3,248.73	5,748.73	9,449.21
第十七年	-	3,187.48	3,187.48	9,449.21
第十八年	-	3,187.48	3,187.48	10,402.72
第十九年	-	3,187.48	3,187.48	10,402.72
第二十年	-	3,187.48	3,187.48	10,402.72
第二十一年	2,500.00	3,187.48	5,687.48	11,451.59
第二十二年	-	3,131.73	3,131.73	11,451.59
第二十三年	-	3,131.73	3,131.73	11,451.59
第二十四年	-	3,131.73	3,131.73	12,605.33
第二十五年	-	3,131.73	3,131.73	12,605.33
第二十六年	-	3,131.73	3,131.73	12,605.33
第二十七年	-	3,131.73	3,131.73	13,874.45
第二十八年	-	3,131.73	3,131.73	13,874.45
第二十九年	-	3,131.73	3,131.73	13,874.45
第三十年	2,000.00	3,131.73	5,131.73	15,270.49
第三十一年	37,000.00	3,083.73	40,083.73	15,270.49
第三十二年	42,000.00	2,158.60	44,158.60	15,270.49
第三十三年	44,000.00	1,104.40	45,104.40	16,806.13
合计	130,000.00	95,985.65	225,985.65	319,473.05
本息覆盖倍数	1.41			

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，并以预期专项收入所对应的充足、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

汕头综保区智慧物流分拨中心 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

建设汕头综保区智慧物流分拨中心的目的在于“筑巢引凤”。满足园区签约企业快速投产的需要、吸引更多企业进驻综保区，助力综保区产业发展。项目进一步补齐综保区配套建设，通过完善项目区仓储物流基础设施，为综保区乃至汕头企业提供仓储、配送、进出口等物流服务，利用较低的物流成本实现较高利润，从出口加工厂区、保税物流园区向产业形态多元化、产城融合的服务功能集聚区转变，进一步推动数字贸易服务、国际消费集散、航运服务发展，并拓展保税+研发、保税+维修检测等领域的业务链条，进一步强化综保区招商优势、产业承载力和竞争力。项目建设将成为潮汕地区发展专业市场和物流产业的重要经济力量。

本次预测以项目的运营收入，结合相关费用成本等，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）项目收入的增长能够顺利执行；

（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

1. 项目实施单位

名称	汕头保税物流中心有限公司
统一社会信用代码	914405007977646055
地址	汕头保税区 C09 地块 C 栋 C40351
机构性质	国有独资公司
经费来源	经营收入
负责人	陈鹏
单位状态	正常
登记管理机关	汕头市市场监督管理局

2. 主管单位

名称	汕头综合保税区管理委员会
统一社会信用代码	114405000069981153
地址	汕头市濠江区汕头保税区管委大楼
机构性质	机关（派出机构）
经费来源	财政拨款
负责人	陈春松
登记管理机关	汕头市机构编制委员会办公室

3. 资产持有单位及管理部门

项目建设后具体归属责任主体为汕头保税物流中心有限公司，形成资产的权属性质为国有企业。

（二）项目概况

项目名称：汕头综保区智慧物流分拨中心

汕头综保区智慧物流分拨中心位于汕头综合保税区汇洋路北侧，东湖东路西侧，东翠路东侧，埭头路以南围合的区域。建设内容与规模具体如下：

项目规划用地面积 107358.70 平方米（161.0379 亩），总建筑面积为 169060.42 平方米（计容面积 357880.12 平方米），主要建设 4 栋 3 层的智能物流分拨中心及配套冷链（包括物资储藏库、医药、食品等物资冷藏库、大宗物流分拨中心、电子商务物流分拨中心等）、1 栋 6 层的配套服务中心、双层货车盘道、装卸平台、配套设备用房、仓储物流智能化系统，以及道路、管网、停车场等配套设施。

投资计划资金筹措方式：总投资为 164,239.97 万元，其中：（一）工程建设投资 156,262.07 万元，包含：工程费用为 123,260.46 万元，工程建设其他费用为 26,097.36 万元（含土地费用 11,272.8 万元），预备费 6,904.25 万元。（二）建设期利息 7,977.90 万元。本项目计划通过发行广东省地方政府专项债券融资 130,000.00 万元，除专项债券融资以外的建设资金由财政资金统筹解决。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用项目运营收益偿还。

（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

（1）收入预测

项目经营收入包括租金收入、停车位收入、充电桩收入、广告收入及服务收入。

1) 租金收入

该项目建成后，可出租部分包括：

①物流商品仓建筑面积为 31676.80 m²，经济电子商务仓建筑面积为 22571.42 m²，参考其他城市保税区仓库出租价格在 45-60/m²·月，保守考虑项目物流商品仓储及经济电子商务仓储出租单价为 35 元/m²·月；

②冷链物流仓建筑面积为 45934.05 m²；参考其他城市冷冻冷藏库出租价格在 60-90/m²·月，保守考虑项目冷链库出租单价为 55 元/m²·月；

③服务中心建筑面积为 10304.40 m²。参考汕头市商业用房出租价格在 48-78/m²·月，保守考虑项目服务用房出租单价为 45 元/m²·月；

④项目建设完成后屋顶面积为 65510.75 m²用于出租经营，参考其他城市楼顶租金价格在 5-12 元/m²·年，考虑项目出租单价为 5 元/m²·年。

出租率经营期第一年按 60%，以后增长 10%/年，正常运营年份维持 90%。

2) 停车位收入

项目建设大型车停车位 252 个（包含充电车位 26 个），根据《汕头市发展和改革局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）附件1—《汕头市中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准表（公共文化、体育、医疗、教育等公共设施配套停车服务）》。参考目前保税区大型车过夜及等待装卸货停车时长，项目按停车费按20元/个·次计算，使用率按80%考虑，周转次数3次/日。

3) 充电桩收入

本项目建设完成后，可提供新能源充电桩约26个。根据《汕头市人民政府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，本项目充电桩服务费按每千瓦时0.75元考虑。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，新能源汽车使用快充充电桩充满电需2小时—3小时，每日按照3次周转。

4) 广告收入

项目广告收入主要为T柱广告牌收入、灯箱及电梯广告位出租收入，项目安装3个T柱广告牌，灯箱广告40个，项目区安装电梯14部，每个立柱T型广告牌租金按8万元/年/个计；灯箱广告牌租金按4000元/年/个计；电梯广告租金按4000元/年/部。测算依据：参考汕头市潮阳324国道红旗岭路段单立柱广告租金15万元/年；汕头市公交候车亭灯箱广告租金4800元/年；出租率经营期第一年按60%，以后增长10%/年，正常运营年份维持90%。

根据规定，户外广告设施及公路两侧广告标牌设施应规划一定比例的公益广告空间以确保公益宣传需求。本项目规划 20%的空置广告位作为公益广告空间。

5) 服务收入

项目建成后，可实现货物装卸。参考目前保税区装卸量，项目正常年装卸量 180 万吨，装卸平均费率 15 元/吨；年货柜量 7 万条，货运代理服务费等条货柜为 120 元服务费。装卸量及货柜量经营期第一年按 60%，以后增长 10%/年，正常运营年份维持 90%。

以 2020—2024 年近五年汕头市 GDP 平均增速 3.78%作为参考，结合《2026 年汕头市政府工作报告》2026 年地区生产总值（GDP）预期增长 5%，以上各项收入按每三年增长 10%测算。

表 1：项目运营期收入预测表（单位：万元）

年度	租金收入	停车位收入	充电桩收入	广告收入	服务收入	合计
2028 年	2,359.71	296.35	86.00	14.59	1,416.00	4,172.65
2029 年	4,129.49	441.50	128.12	25.54	2,478.00	7,202.64
2030 年	4,719.41	441.50	128.12	29.18	2,832.00	8,150.22
2031 年	5,840.27	485.65	140.93	36.12	3,504.60	10,007.57
2032 年	5,840.27	485.65	140.93	36.12	3,504.60	10,007.57
2033 年	5,840.27	485.65	140.93	36.12	3,504.60	10,007.57
2034 年	6,424.30	534.22	155.02	39.73	3,855.06	11,008.33
2035 年	6,424.30	534.22	155.02	39.73	3,855.06	11,008.33
2036 年	6,424.30	534.22	155.02	39.73	3,855.06	11,008.33
2037 年	7,066.73	587.64	170.52	43.70	4,240.57	12,109.16
2038 年	7,066.73	587.64	170.52	43.70	4,240.57	12,109.16
2039 年	7,066.73	587.64	170.52	43.70	4,240.57	12,109.16
2040 年	7,773.40	646.41	187.57	48.07	4,664.62	13,320.07
2041 年	7,773.40	646.41	187.57	48.07	4,664.62	13,320.07
2042 年	7,773.40	646.41	187.57	48.07	4,664.62	13,320.07
2043 年	8,550.74	711.05	206.33	52.88	5,131.08	14,652.08
2044 年	8,550.74	711.05	206.33	52.88	5,131.08	14,652.08

2045 年	8,550.74	711.05	206.33	52.88	5,131.08	14,652.08
2046 年	9,405.82	782.15	226.96	58.16	5,644.19	16,117.29
2047 年	9,405.82	782.15	226.96	58.16	5,644.19	16,117.29
2048 年	9,405.82	782.15	226.96	58.16	5,644.19	16,117.29
2049 年	10,346.40	860.37	249.66	63.98	6,208.61	17,729.02
2050 年	10,346.40	860.37	249.66	63.98	6,208.61	17,729.02
2051 年	10,346.40	860.37	249.66	63.98	6,208.61	17,729.02
2052 年	11,381.04	946.40	274.63	70.38	6,829.47	19,501.92
2053 年	11,381.04	946.40	274.63	70.38	6,829.47	19,501.92
2054 年	11,381.04	946.40	274.63	70.38	6,829.47	19,501.92
2055 年	12,519.14	1,041.04	302.09	77.42	7,512.42	21,452.11
2056 年	12,519.14	1,041.04	302.09	77.42	7,512.42	21,452.11
2057 年	12,519.14	1,041.04	302.09	77.42	7,512.42	21,452.11
2058 年	13,771.06	1,145.15	332.30	85.16	8,263.66	23,597.32
合计	262,903.21	22,109.31	6,415.65	1,625.75	157,761.57	450,815.48

(2) 项目成本

1) 燃料动力费：本项目出租部分的水电动力费由承租方承担，仅考虑项目管理自用部分。项目成本测算时仅考虑项目的物业用电、道路照明、物业人员及道路及绿化洒水时消耗的水量，经测算，运营期内项目年均燃料动力费为 43.8 万元。

2) 人员职工薪酬

停车场及充电桩运营人数 5 人、广告位运营人数 3 人、出租建筑物运营人数 12 人。本项目定员 20 人，工资参考当地工资水平同时结合项目实际情况，年工资按 8 万元/人/年。

3) 修理费及维护费用

本项目修理维护费除保证建筑物完好和设备正常运营外，还包含架空管廊及道路日常维护，还包括停车场、充电桩及广告牌等设施的设备维护及更新费，修理及维护费，按建安费用的 0.5%计取。

4) 运营及管理费用

主要为管理运营费用，拟采用采购物业服务的方式，对出租建筑及办公范围、停车场、广告位进行日常管理工作。本项目范围大，暂按项目规划用地面积 107358.70 平方米，1.25 元/平方米/月估算。

以 2020—2024 年近五年汕头市 GDP 平均增速 3.78%作为参考，结合《2026 年汕头市政府工作报告》2026 年地区生产总值（GDP）预期增长 5%，以上各项成本按每三年增长 10%测算。

5) 相关税费

增值税及附加：充电桩收入增值税税率 13%，其他收入增值税税率 9%，城市维护建设税税率 7%，教育附加税 3%，地方教育附加税 2%。

印花税：按收入（不含停车位收入及充电桩收入）的 0.1%计算；

城镇土地使用税：项目规划净用地面积 107358.7 m²，年税率按 8 元/m²计算；

房产税：按不动产出租收入（不含税）的 12%计算。

表 2：项目运营成本预测表（单位：万元）

项目	燃料动力费	人员职工薪酬	修理费及维护费用	运营及管理费用	相关税费	合计
2028 年	29.20	106.67	520.87	107.36	738.46	1,502.56
2029 年	43.80	160.00	781.31	161.04	1,217.88	2,364.03
2030 年	43.80	160.00	781.31	161.04	1,371.40	2,517.55
2031 年	48.18	176.00	859.44	177.14	1,668.83	2,929.59
2032 年	48.18	176.00	859.44	177.14	1,668.83	2,929.59
2033 年	48.18	176.00	859.44	177.14	1,668.83	2,929.59
2034 年	53.00	193.60	945.39	194.86	1,827.12	3,213.96
2035 年	53.00	193.60	945.39	194.86	1,827.12	3,213.96
2036 年	53.00	193.60	945.39	194.86	1,827.12	3,213.96
2037 年	58.30	212.96	1,039.92	214.34	2,001.25	3,526.77
2038 年	58.30	212.96	1,039.92	214.34	2,001.25	3,526.77
2039 年	58.30	212.96	1,039.92	214.34	2,001.25	3,526.77
2040 年	64.13	234.26	1,143.92	235.78	2,192.78	3,870.86
2041 年	64.13	234.26	1,143.92	235.78	2,192.78	3,870.86

2042 年	64.13	234.26	1,143.92	235.78	2,192.78	3,870.86
2043 年	70.54	257.68	1,258.31	259.35	2,403.47	4,249.36
2044 年	70.54	257.68	1,258.31	259.35	2,403.47	4,249.36
2045 年	70.54	257.68	1,258.31	259.35	2,403.47	4,249.36
2046 年	77.59	283.45	1,384.14	285.29	2,635.23	4,665.70
2047 年	77.59	283.45	1,384.14	285.29	2,635.23	4,665.70
2048 年	77.59	283.45	1,384.14	285.29	2,635.23	4,665.70
2049 年	85.35	311.79	1,522.55	313.82	2,890.17	5,123.69
2050 年	85.35	311.79	1,522.55	313.82	2,890.17	5,123.69
2051 年	85.35	311.79	1,522.55	313.82	2,890.17	5,123.69
2052 年	93.89	342.97	1,674.81	345.20	3,170.60	5,627.47
2053 年	93.89	342.97	1,674.81	345.20	3,170.60	5,627.47
2054 年	93.89	342.97	1,674.81	345.20	3,170.60	5,627.47
2055 年	103.28	377.27	1,842.29	379.72	3,479.07	6,181.62
2056 年	103.28	377.27	1,842.29	379.72	3,479.07	6,181.62
2057 年	103.28	377.27	1,842.29	379.72	3,479.07	6,181.62
2058 年	113.61	415.00	2,026.52	417.69	3,818.38	6,791.20
合计	2,193.18	8,011.63	39,122.31	8,063.61	73,951.70	131,342.43

(3) 项目收益预测

根据上述测算情况,项目预计在营运期内可实现收益 319,473.05 万元,现预测项目实现收益情况如下:

表 4: 项目运营期收益预测表 (单位: 万元)

项目	运营收入	运营支出	净收益
2028 年	4,172.65	1,502.56	2,670.08
2029 年	7,202.64	2,364.03	4,838.61
2030 年	8,150.22	2,517.55	5,632.66
2031 年	10,007.57	2,929.59	7,077.98
2032 年	10,007.57	2,929.59	7,077.98
2033 年	10,007.57	2,929.59	7,077.98
2034 年	11,008.33	3,213.96	7,794.36
2035 年	11,008.33	3,213.96	7,794.36
2036 年	11,008.33	3,213.96	7,794.36
2037 年	12,109.16	3,526.77	8,582.39
2038 年	12,109.16	3,526.77	8,582.39
2039 年	12,109.16	3,526.77	8,582.39
2040 年	13,320.07	3,870.86	9,449.21
2041 年	13,320.07	3,870.86	9,449.21
2042 年	13,320.07	3,870.86	9,449.21

2043 年	14,652.08	4,249.36	10,402.72
2044 年	14,652.08	4,249.36	10,402.72
2045 年	14,652.08	4,249.36	10,402.72
2046 年	16,117.29	4,665.70	11,451.59
2047 年	16,117.29	4,665.70	11,451.59
2048 年	16,117.29	4,665.70	11,451.59
2049 年	17,729.02	5,123.69	12,605.33
2050 年	17,729.02	5,123.69	12,605.33
2051 年	17,729.02	5,123.69	12,605.33
2052 年	19,501.92	5,627.47	13,874.45
2053 年	19,501.92	5,627.47	13,874.45
2054 年	19,501.92	5,627.47	13,874.45
2055 年	21,452.11	6,181.62	15,270.49
2056 年	21,452.11	6,181.62	15,270.49
2057 年	21,452.11	6,181.62	15,270.49
2058 年	23,597.32	6,791.20	16,806.13
合计	450,815.48	131,342.43	319,473.05

(四) 还本付息的测算

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	48.00	48.00	
第二年	-	1,090.13	1,090.13	
第三年	-	2,144.33	2,144.33	2,670.08
第四年	-	3,248.73	3,248.73	4,838.61
第五年	-	3,248.73	3,248.73	5,632.66
第六年	-	3,248.73	3,248.73	7,077.98
第七年	-	3,248.73	3,248.73	7,077.98
第八年	-	3,248.73	3,248.73	7,077.98
第九年	-	3,248.73	3,248.73	7,794.36
第十年	-	3,248.73	3,248.73	7,794.36
第十一年	-	3,248.73	3,248.73	7,794.36
第十二年	-	3,248.73	3,248.73	8,582.39
第十三年	-	3,248.73	3,248.73	8,582.39
第十四年	-	3,248.73	3,248.73	8,582.39
第十五年	-	3,248.73	3,248.73	9,449.21
第十六年	2,500.00	3,248.73	5,748.73	9,449.21
第十七年	-	3,187.48	3,187.48	9,449.21
第十八年	-	3,187.48	3,187.48	10,402.72
第十九年	-	3,187.48	3,187.48	10,402.72
第二十年	-	3,187.48	3,187.48	10,402.72
第二十一年	2,500.00	3,187.48	5,687.48	11,451.59

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二十二年	-	3,131.73	3,131.73	11,451.59
第二十三年	-	3,131.73	3,131.73	11,451.59
第二十四年	-	3,131.73	3,131.73	12,605.33
第二十五年	-	3,131.73	3,131.73	12,605.33
第二十六年	-	3,131.73	3,131.73	12,605.33
第二十七年	-	3,131.73	3,131.73	13,874.45
第二十八年	-	3,131.73	3,131.73	13,874.45
第二十九年	-	3,131.73	3,131.73	13,874.45
第三十年	2,000.00	3,131.73	5,131.73	15,270.49
第三十一年	37,000.00	3,083.73	40,083.73	15,270.49
第三十二年	42,000.00	2,158.60	44,158.60	15,270.49
第三十三年	44,000.00	1,104.40	45,104.40	16,806.13
合计	130,000.00	95,985.65	225,985.65	319,473.05
本息覆盖倍数	1.41			

根据上述测算，本项目计划通过发行广东省地方政府专项债券融资 130,000.00 万元（用于项目资本金 0 万元），本息合计 225,985.65 万元。本次融资项目收益为运营收益，按项目产生的净现金流入的运营净收益，偿还融资本金和利息情况如上，本息覆盖倍数约为 1.41

本项目专项债存续期内按预计收益 100%测算的本息覆盖倍数为 1.41，按收益 90%测算的本息覆盖倍数为 1.27，按收益 80%测算的本息覆盖倍数为 1.13。

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，本次评价的预期运营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。