汕头国际风电创新港基础设施配套项目

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鲲岛会计师事务所有限公司

2026 年 9 月

汕头国际风电创新港基础设施配套项目

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560,000.00万元（用于项目资本金0万元）。2023年已发行专项债券资金3,900万元，为发行2023年广东省政府专项债券（五十四期）3,900万元（用于项目资本金0万元）；2024年已发行1,500万元，其中2024年广东省政府专项债券（三十六期）发行2000万元（被调整出500万元），2024年广东省政府专项债券（四十七期）发行5,000万元（被调整出5,000万元）；2025年已发行58,660.00万元，其中2025年广东省政府专项债券（三十三期）发行39,000.00万元，2025年广东省政府专项债券（五十五期）发行18,000.00万元；从汕头市濠江区乡村振兴示范带建设项目（一期）调整2023年广东省政府专项债券（三期）1,200.00万元；从汕头市滨海临港产业片区基础设施配套项目调整2024年广东省政府专项债券（十六期）300.00万元；从汕头市达濠古城及周边老旧小区改造项目调整2025年广东省政府专项债券（十七期）160.00万元。2026年计划发行70,000.00万，其中3月发行2026年广东省政府专项债券（十八期）22,000.00万元，期限30年，利率2.48%；9月计划发行2026年广东省政府专项债券（四十三期）5,000.00万元，期限15年，预计利率2.45%，以

后年度计划安排专项债券资金425,940.00万元。债券每半年付息一次，到期一次还本。

（一）本项目从客观、谨慎角度出发，假设15年期发行利率2.45%、30年期发行利率2.51%，应还本付息情况如下：

发债还本付息合计　（单位：万元）

年份	计划发债金额	发债年限	利率	应付利息	本息合计
2023年广东省政府专项债券（五十四期）	3,900.00	20	3.00%	2,340.00	6,240.00
2024年广东省政府专项债券（三十六期）	1,500.00	15	2.56%	576.00	2,076.00
2025年广东省专项债券（三十三期）	39,000.00	30	2.32%	27,144.00	66,144.00
2025年广东省专项债券（五十五期）	18,000.00	30	2.38%	12,852.00	30,852.00
2023年广东省专项债券（三期）	1,200.00	15	3.12%	561.60	1,761.60
2024年广东省专项债券（十六期）	300.00	20	2.67%	160.20	460.20
2025年广东省专项债券（十七期）	160.00	20	2.07%	66.24	226.24
2026年广东省专项债券（十八期）	22,000.00	30	2.48%	16,368.00	38,368.00
2026年广东省政府专项债券（四十三期）	5,000.00	15	2.45%	1,837.50	6,837.50
以后计划发行	468,940.00	30	2.51%	353,111.82	822,051.82
合计	560,000.00			415,017.36	975,017.36

还本付息总表　（单位：万元）

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2023	-	5,100.00	-	5,100.00	77.22	77.22
2024	5,100.00	1,800.00	-	6,900.00	177.65	177.65
2025	6,900.00	57,160.00	-	64,060.00	869.11	869.11
2026	64,060.00	70,000.00	-	134,060.00	2,411.06	2,411.06

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2027	134,060.00	425,940.00	-	560,000.00	8,630.31	8,630.31
2028	560,000.00	-	-	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2029	560,000.00	-	-	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2030	560,000.00	-	-	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2031	560,000.00	-	-	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2032	560,000.00	-	-	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2033	560,000.00	-	-	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2034	560,000.00	-	-	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2035	560,000.00	-	-	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2036	560,000.00	-	-	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2037	560,000.00	-	-	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2038	560,000.00	-	1,200.00	558,800.00	13,957.14	15,157.14
2039	558,800.00	-	1,500.00	557,300.00	13,919.22	15,419.22
2040	557,300.00	-	-	557,300.00	13,900.02	13,900.02
2041	557,300.00	-	5,000.00	552,300.00	13,838.77	18,838.77
2042	552,300.00	-	-	552,300.00	13,777.52	13,777.52
2043	552,300.00	-	3,900.00	548,400.00	13,719.02	17,619.02
2044	548,400.00	-	300.00	548,100.00	13,656.51	13,956.51
2045	548,100.00	-	160.00	547,940.00	13,650.85	13,810.85
2046	547,940.00	-	-	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2047	547,940.00	-	-	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2048	547,940.00	-	-	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2049	547,940.00	-	-	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2050	547,940.00	-	-	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2051	547,940.00	-	-	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2052	547,940.00	-	-	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2053	547,940.00	-	-	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2054	547,940.00	-	-	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2055	547,940.00	-	57,000.00	490,940.00	12,982.59	69,982.59
2056	490,940.00	-	65,000.00	425,940.00	11,503.54	76,503.54
2057	425,940.00	-	425,940.00	-	5,345.55	431,285.55
合计		560,000.00	560,000.00		415,017.36	975,017.36

（二）本项目发债期间暂无再融资，无相关融资成本。

二、项目产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

2022年濠江区政府工作报告指出，要坚持建管并举，提升城市品质，以更新理念推动城区建设展现新景象，坚持系统思维优化城市

布局，推进南山湾文旅综合体项目前期工作，加快南山湾片区开发。强化战略导向，规划面积约5400亩滨海产业片区、4200亩海上风电产业园，加快基础设施建设。加快冷链物流产业发展，推进冷链物流生态圈产业园建设。实施产业空间拓展行动，保障符合产业方向和高质量发展导向的优质项目空间需求，强化规划引领，积极融入省级大型产业集聚区建设。

本项目停车位收入、充电桩收入、通讯管道租赁收入、广告位出租收入、场地租赁收入、物业管理费收入为基础，结合项目运营成本及相关税费，所构成的项目收益与融资进行自求平衡评价。

（二）项目产生的净现金流入

本项目收入为停车位收入、充电桩收入、通讯管道租赁收入、广告位出租收入、场地租赁收入、物业管理费收入。在债券期限内，本项目运营期收入累计2,496,939.11万元，项目的成本费用及相关税费为人工成本，资产维护成本、其他费用、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、增值税及附加等支出492,453.12元，预计在项目运营期内可实现收益2,004,485.99万元，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

本项目计划通过发行广东省地方政府专项债券融资560,000.00万元，融资项目收益为停车位、充电桩、通讯管道租赁、广告位出租、场地租赁、物业管理费收益，根据项目运营期的净收益，偿还融资本金和利息情况如下，本息覆盖倍数约为2.06。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			收益小计
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	77.22	77.22	-
2024 年	-	177.65	177.65	-
2025 年	-	869.11	869.11	-
2026 年	-	2,411.06	2,411.06	-
2027 年	-	8,630.31	8,630.31	-
2028 年	-	13,975.86	13,975.86	23,328.46
2029 年	-	13,975.86	13,975.86	24,780.76
2030 年	-	13,975.86	13,975.86	26,434.43
2031 年	-	13,975.86	13,975.86	28,191.14
2032 年	-	13,975.86	13,975.86	30,057.29
2033 年	-	13,975.86	13,975.86	32,039.71
2034 年	-	13,975.86	13,975.86	34,145.62
2035 年	-	13,975.86	13,975.86	36,382.73
2036 年	-	13,975.86	13,975.86	38,759.22
2037 年	-	13,975.86	13,975.86	41,283.76
2038 年	1,200.00	13,957.14	15,157.14	43,965.57
2039 年	1,500.00	13,919.22	15,419.22	46,814.46
2040 年	-	13,900.02	13,900.02	49,840.85
2041 年	5,000.00	13,838.77	18,838.77	53,055.76
2042 年	-	13,777.52	13,777.52	56,471.00
2043 年	3,900.00	13,719.02	17,619.02	60,098.97
2044 年	300.00	13,656.51	13,956.51	63,952.99
2045 年	160.00	13,650.85	13,810.85	68,047.10
2046 年	-	13,649.19	13,649.19	72,396.27
2047 年	-	13,649.19	13,649.19	77,016.40
2048 年	-	13,649.19	13,649.19	81,924.36
2049 年	-	13,649.19	13,649.19	87,138.09
2050 年	-	13,649.19	13,649.19	92,676.63
2051 年	-	13,649.19	13,649.19	98,560.22
2052 年	-	13,649.19	13,649.19	104,810.37
2053 年	-	13,649.19	13,649.19	111,449.89
2054 年	-	13,649.19	13,649.19	118,503.06
2055 年	57,000.00	12,982.59	69,982.59	125,995.64
2056 年	65,000.00	11,503.54	76,503.54	133,955.01
2057 年	425,940.00	5,345.55	431,285.55	142,410.23
合计	560,000.00	415,017.36	975,017.36	2,004,485.99
本息覆盖倍数	2.06			

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，并以预期政府性基金收入所对应的充足、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

汕头国际风电创新港基础设施配套项目
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

2022年濠江区政府工作报告指出，要坚持建管并举，提升城市品质，以更新理念推动城区建设展现新景象，坚持系统思维优化城市布局，推进南山湾文旅综合体项目前期工作，加快南山湾片区开发。强化战略导向，规划面积约5400亩滨海产业片区、4200亩海上风电产业园，加快基础设施建设。加快冷链物流产业发展，推进冷链物流生态圈产业园建设。实施产业空间拓展行动，保障符合产业方向和高质量发展导向的优质项目空间需求，强化规划引领，积极融入省级大型产业集聚区建设。

本项目收入以停车位收入、充电桩收入、通讯管道租赁收入、广告位出租收入、场地租赁收入、物业管理费收入，结合项目运营成本及相关税费，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；

（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

1.项目实施单位及主管部门

项目主管部门名称	汕头市濠江区工业园区办公室
统一社会信用代码	12440512095690082F
地址	汕头市濠江区磊广路茂南小区 B 幢 2 楼
机构性质	事业单位
经费来源	财政补助一类
负责人	唐子健
有效期	2021-8-20 至 2026-8-19
单位状态	存续
登记管理机关	汕头市濠江区事业单位登记管理局

2.资产管理部门

项目建成后，形成的资产为国有资产，权属和管理部门为汕头市濠江区工业园区办公室。

（二）项目概况

项目名称：汕头国际风电创新港基础设施配套项目

项目建设规模及内容：1、港区风电园区建设工程：同盛路南延及进港运输通道 2.6 公里，港区风电园区内部道路 5.5 公里，疏港大道下穿同盛路隧道一座。2、国际风电园区基础设施配套升级工程：新建改建园区路 3.7 公里，新建消防站一处建筑面积 3855 平方米，

新建生产生活服务中心两处总建筑面积 73725 平方米，新建停车场 34300 平方米及其他配套。3、汕头国际风电创新港科教培训园区基础设施配套·包括 35MW 级风电机组传动系统自由度测试平台、汕头国际海上风电培训中心、通用厂房等，总建筑面积 82950 平方米。

投资计划资金筹措方式：项目估算总投资 780,042.98 万元。其中建安工程费用 471,860.10 万元，勘察费用 3,090.28 万元，设计费用 11,086.22 万元，监理费用 5,662.32 万元，工程建设其他费用 230,563.10 万元(含征地拆迁费 176,700.00 万元)，预备费 57,780.96 万元；资金来源为区级财政资金统筹安排。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息使用项目运营期的收益偿还。

（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）停车位收入

根据项目规划拟建公共停车场，预计设置收费停车位 4525 个，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》，一类区域当天收费时段内最高限价 40 元，二类区域 25 元，结合项目的区域性质，以及停车位周转率，本项目停车位收费按 25 元/天*泊测算，停车位利用率按 90%考虑进行测算。各年增长率按本地区 2018-2022 年 GDP 增速平均值 6.23%（除去 2020 及 2021 年因疫情波动较大的年份）。

（2）充电桩服务费

项目区域内拟建设新能源充电桩1455个，按周转次数3次/日，使用率按90%计，新能源充电桩每次充电按48元/个/次。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，即每次充电服务费约48元，各年增长率按本地区2018-2022年GDP增速平均值6.23%（除去2020及2021年因疫情波动较大的年份）。

（3）通讯管道租赁收入

根据项目可行性研究报告以及立项批复文件，项目将沿路设置24孔通信管道，道路总长11.8公里。

通信管道出租，通信管线收费标准根据《广东省通信管理局广东省物价局关于广东省通信管线出租资费标准的通知》（粤通联〔2007〕3号）规定计费　，汕头市收费标准一次性连接费为4000元/孔公里，月租费1360元/月/孔公里，出租业务运营起始年营收592.59万元，各年增长率按本地区2018-2022年GDP增速平均值6.23%（除去2020及2021年因疫情波动较大的年份）。

（4）广告位出租收入

本项目预计配置10个T型广告牌，按每年15万元租金出租。并在公共基础区域交叉口以及园内设置约24个灯箱广告牌，经市场询

价，每个灯箱广告牌按每年24万元租金出租，并考虑20%的公益广告位。各年增长率按本地区2018-2022年GDP增速平均值6.23%（除去2020及2021年因疫情波动较大的年份）。

（5）场地租赁收入

本项目拟建园区办公及商业配套10万㎡，参考汕头58同城出租信息网濠江城区写字楼出租信息，中海信（汕头）创新产业城日租金2.67元/㎡/天，本项目按80元/㎡/月估算，出租率按可出租面积的95%考虑。

通用厂房56,675㎡，根据安居客查询资料，濠江河浦大道厂房月租金15元/㎡，本项目按15元/㎡/月估算，出租率按可出租面积的95%考虑。各年增长率按本地区2018-2022年GDP增速平均值6.23%（除去2020及2021年因疫情波动较大的年份）。

（6）物业管理费收入

参考汕头市物业管理收费标准，本项目投入运营后，平均管理服务费按1.8元/平方米/月计算，按产业园规划出租面积156,675㎡计算，空置率为5%，各年增长率按本地区2018-2022年GDP增速平均值6.23%（除去2020及2021年因疫情波动较大的年份）。

项目运营收入预测（单位：万元）

年份	停车位收入	充电桩收入	通讯管线租赁	广告位出租	场地租赁收入	物业管理费收入	小计
2028	5027.24	9311.01	582.21	785.71	14298.01	434.92	30,439.10
2029	5340.44	9891.09	498.14	834.66	15188.78	462.02	32,215.13
2030	5673.15	10507.3	529.17	886.66	16135.04	490.8	34,222.12
2031	6026.59	11161.9	562.14	941.9	17140.25	521.38	36,354.16
2032	6402.05	11857.29	597.16	1000.58	18208.09	553.86	38,619.03
2033	6800.9	12596	634.36	1062.92	19342.45	588.37	41,025.00
2034	7224.6	13380.73	673.88	1129.14	20547.48	625.03	43,580.86
2035	7674.69	14214.35	715.86	1199.49	21827.59	663.97	46,295.95
2036	8152.82	15099.9	760.46	1274.22	23187.45	705.34	49,180.19
2037	8660.74	16040.62	807.84	1353.6	24632.03	749.28	52,244.11
2038	9200.3	17039.95	858.17	1437.93	26166.61	795.96	55,498.92
2039	9773.48	18101.54	911.63	1527.51	27796.79	845.55	58,956.50
2040	10382.37	19229.27	968.42	1622.67	29528.53	898.23	62,629.49
2041	11029.19	20427.25	1028.75	1723.76	31368.16	954.19	66,531.30

年份	停车位收入	充电桩收入	通讯管线租赁	广告位出租	场地租赁收入	物业管理费收入	小计
2042	11716.31	21699.87	1092.84	1831.15	33322.4	1013.64	70,676.21
2043	12446.24	23051.77	1160.92	1945.23	35398.39	1076.79	75,079.34
2044	13221.64	24487.9	1233.25	2066.42	37603.71	1143.87	79,756.79
2045	14045.35	26013.5	1310.08	2195.16	39946.42	1215.13	84,725.64
2046	14920.38	27634.14	1391.7	2331.92	42435.08	1290.83	90,004.05
2047	15849.92	29355.75	1478.4	2477.2	45078.79	1371.25	95,611.31
2048	16837.37	31184.61	1570.5	2631.53	47887.2	1456.68	101,567.89
2049	17886.34	33127.41	1668.34	2795.47	50870.57	1547.43	107,895.56
2050	19000.66	35191.25	1772.28	2969.63	54039.81	1643.83	114,617.46
2051	20184.4	37383.66	1882.69	3154.64	57406.49	1746.24	121,758.12
2052	21441.89	39712.66	1999.98	3351.17	60982.91	1855.03	129,343.64
2053	22777.72	42186.76	2124.58	3559.95	64782.15	1970.6	137,401.76
2054	24196.77	44815	2256.94	3781.73	68818.08	2093.37	145,961.89
2055	25704.23	47606.97	2397.55	4017.33	73105.45	2223.79	155,055.32
2056	27305.6	50572.88	2546.92	4267.61	77659.92	2362.33	164,715.26

年份	停车位收入	充电桩收入	通讯管线租赁	广告位出租	场地租赁收入	物业管理费收入	小计
2057	29006.74	53723.57	2705.59	4533.48	82498.13	2509.5	174,977.01
合计	413,910.12	766,605.90	38,720.75	64,690.37	1,177,202.76	35,809.21	2,496,939.11

2.项目成本

2.1 运营成本费用

（1）按项目的规模大约配置20人，年人均工资福利费按6万元估列，各年增长率按本地区2018-2022年GDP增速平均值6.23%（除去2020及2021年因疫情波动较大的年份）。

（2）资产维护成本，主要为资产的正常运转而发生的维修维护成本，按估算总投资的1‰计算。

（3）本项目的其他费用主要指其他营业管理费用，按营业收入的1.5%估算。

项目运营成本预测（单位：万元）

年份	工资及福利费	资产维护成本	其他费用	合计
2028	150	780.04	456.59	1,386.63
2029	159.35	780.04	483.23	1,422.62
2030	169.28	780.04	513.33	1,462.65
2031	179.83	780.04	545.31	1,505.18
2032	191.03	780.04	579.29	1,550.36
2033	202.93	780.04	615.38	1,598.35
2034	215.57	780.04	653.71	1,649.32
2035	229	780.04	694.44	1,703.48
2036	243.27	780.04	737.7	1,761.01
2037	258.43	780.04	783.66	1,822.13
2038	274.53	780.04	832.48	1,887.05
2039	291.63	780.04	884.35	1,956.02
2040	309.8	780.04	939.44	2,029.28
2041	329.1	780.04	997.97	2,107.11
2042	349.6	780.04	1060.14	2,189.78
2043	371.38	780.04	1126.19	2,277.61
2044	394.52	780.04	1196.35	2,370.91
2045	419.1	780.04	1270.88	2,470.02
2046	445.21	780.04	1350.06	2,575.31
2047	472.95	780.04	1434.17	2,687.16
2048	502.41	780.04	1523.52	2,805.97

年份	工资及福利费	资产维护成本	其他费用	合计
2049	533.71	780.04	1618.43	2,932.18
2050	566.96	780.04	1719.26	3,066.26
2051	602.28	780.04	1826.37	3,208.69
2052	639.8	780.04	1940.15	3,359.99
2053	679.66	780.04	2061.03	3,520.73
2054	722	780.04	2189.43	3,691.47
2055	766.98	780.04	2325.83	3,872.85
2056	814.76	780.04	2470.73	4,065.53
2057	865.52	780.04	2624.66	4,270.22
合计	12,350.59	23,401.20	37,454.08	73,205.87

2.2 相关税费

（1）房产税：按租金收入的12%计算。

（2）城镇土地使用税：根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，城镇土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，采用分类分级幅度定额税率，按城市规模划分税额档次，每平方米年税额标准不同，根据《广东省财政厅 国家税务总局广东省税务局关于延续实施城镇土地使用税税额标准的通知》，汕头市的城镇土地使用税执行以下标准（每平方米年税额）：非工业用地分为五个等级，分别为8元、6元、4元、2元、1元；工业用地同样分为五个等级，分别为4元、3元、2元、1元、0.6元。本次测算以年税额8元每平方米为基数，项目计税依据约156675平方米。

（3）印花税：根据《中华人民共和国印花税法》及相关规定，房屋、船舶等租赁合同属于印花税税目“财产租赁合同”，适用税率千分之一。

（4）耕地占用税：根据《中华人民共和国耕地占用税法》及《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税适用税额的决定》，汕头市濠江区的耕地占用税适用税额为50元/平方米。项目占用耕地171540平方米。

（5）增值税及附加：

增值税：停车位收入、场地租赁收入税率按9%，充电桩收入、广告位出租收入按13%，通讯管线租赁、物业管理费收入按6%。

增值税附加：城市建设税7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%。

相关税费预测（单位：万元）

年份	房产税	城镇土地使用税	印花税	耕地占用税	增值税及附加	合计
2028	1574.09	125.34	14.30	857.70	3,152.58	5,724.01
2029	1672.16	125.34	15.19	857.70	3,341.36	6,011.75
2030	1776.33	125.34	16.14	857.70	3,549.53	6,325.04
2031	1887.00	125.34	17.14	857.70	3,770.66	6,657.84
2032	2004.56	125.34	18.21	857.70	4,005.57	7,011.38
2033	2129.44	125.34	19.34	857.70	4,255.12	7,386.94
2034	2262.11	125.34	20.55	857.70	4,520.22	7,785.92
2035	2403.04	125.34	21.83	857.70	4,801.83	8,209.74
2036	2552.75	125.34	23.19	857.70	5,100.98	8,659.96
2037	2711.78	125.34	24.63	857.70	5,418.77	9,138.22
2038	2880.73	125.34	26.17	857.70	5,756.36	9,646.30
2039	3060.20	125.34	27.80	857.70	6,114.98	10,186.02
2040	3250.85	125.34	29.53	857.70	6,495.94	10,759.36
2041	3453.38	125.34	31.37	857.70	6,900.64	11,368.43
2042	3668.52	125.34	33.32	857.70	7,330.55	12,015.43
2043	3897.07	125.34	35.40	857.70	7,787.25	12,702.76
2044	4139.86	125.34	37.60	857.70	8,272.39	13,432.89
2045	4397.77	125.34	39.95	857.70	8,787.76	14,208.52
2046	4671.75	125.34	42.44	857.70	9,335.24	15,032.47
2047	4962.80	125.34	45.08	857.70	9,916.83	15,907.75

年份	房产税	城镇土地使用税	印花税	耕地占用税	增值税及附加	合计
2048	5271.99	125.34	47.89	857.70	10,534.64	16,837.56
2049	5600.43	125.34	50.87	857.70	11,190.95	17,825.29
2050	5949.34	125.34	54.04	857.70	11,888.15	18,874.57
2051	6319.98	125.34	57.41	857.70	12,628.78	19,989.21
2052	6713.71	125.34	60.98	857.70	13,415.55	21,173.28
2053	7131.98	125.34	64.78	857.70	14,251.34	22,431.14
2054	7576.30	125.34	68.82	857.70	15,139.20	23,767.36
2055	8048.31	125.34	73.11	857.70	16,082.37	25,186.83
2056	8549.72	125.34	77.66	857.70	17,084.30	26,694.72
2057	9082.36	125.34	82.50	857.70	18,148.66	28,296.56
合计	129,600.31	3,760.20	1,177.24	25,731.00	258,978.50	419,247.21

（3）项目收益预测

根据以上测算，在债券期限内，项目累计净收益2,004,485.99万元。项目损益表　（单位：万元）

项　目	100%收益达成	90%收益达成	80%收益达成
一、项目总收入	**2,496,939.11**	**2,247,245.20**	**1,997,551.29**
（一）停车位收入	413,910.12	372,519.11	331,128.10
（二）充电桩收入	766,605.90	689,945.31	613,284.72
（三）通讯管线租赁	38,720.75	34,848.68	30,976.60
（四）广告位出租	64,690.37	58,221.33	51,752.30
（五）场地租赁收入	1,177,202.76	1,059,482.48	941,762.21
（六）办公物业管理费	35,809.21	32,228.29	28,647.37
二、项目总成本	**492,453.12**	**443,207.81**	**393,962.50**
（一）工资及福利费	12,350.59	11,115.53	9,880.47
（二）资产维护成本	23,401.20	21,061.08	18,720.96
（三）其他费用	37,454.08	33,708.67	29,963.26
（四）房产税	129,600.31	116,640.28	103,680.25
（五）土地使用税	3,760.20	3,384.18	3,008.16
（六）印花税	1,177.20	1,059.52	941.79
（七）耕地占用税	25,731.00	23,157.90	20,584.80
（八）增值税及附加	258,978.50	233,080.65	207,182.80
三、项目净损益	**2,004,485.99**	**1,804,037.39**	**1,603,588.79**

（四）还本付息的测算

年度	借贷本息支付			收益小计
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	77.22	77.22	-
2024 年	-	177.65	177.65	-
2025 年	-	869.11	869.11	-
2026 年	-	2,411.06	2,411.06	-
2027 年	-	8,630.31	8,630.31	-
2028 年	-	13,975.86	13,975.86	23,328.46
2029 年	-	13,975.86	13,975.86	24,780.76
2030 年	-	13,975.86	13,975.86	26,434.43
2031 年	-	13,975.86	13,975.86	28,191.14
2032 年	-	13,975.86	13,975.86	30,057.29
2033 年	-	13,975.86	13,975.86	32,039.71
2034 年	-	13,975.86	13,975.86	34,145.62
2035 年	-	13,975.86	13,975.86	36,382.73
2036 年	-	13,975.86	13,975.86	38,759.22
2037 年	-	13,975.86	13,975.86	41,283.76
2038 年	1,200.00	13,957.14	15,157.14	43,965.57
2039 年	1,500.00	13,919.22	15,419.22	46,814.46
2040 年	-	13,900.02	13,900.02	49,840.85
2041 年	5,000.00	13,838.77	18,838.77	53,055.76
2042 年	-	13,777.52	13,777.52	56,471.00
2043 年	3,900.00	13,719.02	17,619.02	60,098.97
2044 年	300.00	13,656.51	13,956.51	63,952.99
2045 年	160.00	13,650.85	13,810.85	68,047.10
2046 年	-	13,649.19	13,649.19	72,396.27
2047 年	-	13,649.19	13,649.19	77,016.40
2048 年	-	13,649.19	13,649.19	81,924.36
2049 年	-	13,649.19	13,649.19	87,138.09
2050 年	-	13,649.19	13,649.19	92,676.63
2051 年	-	13,649.19	13,649.19	98,560.22
2052 年	-	13,649.19	13,649.19	104,810.37
2053 年	-	13,649.19	13,649.19	111,449.89
2054 年	-	13,649.19	13,649.19	118,503.06
2055 年	57,000.00	12,982.59	69,982.59	125,995.64
2056 年	65,000.00	11,503.54	76,503.54	133,955.01
2057 年	425,940.00	5,345.55	431,285.55	142,410.23
合计	560,000.00	415,017.36	975,017.36	2,004,485.99
本息覆盖倍数	2.06			

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 560,000.00 万元（用于项目资本金 0 万元），以前年度已发行专项债券资金 64,060.00 万元；本年度计划通过广东省地方政府专项债券融资 70,000.00 万元；以后年度计划通过发行 425,940.00 万元。债券按每半年支付利息，到期偿还本金。本息合计金额为 975,017.36 万元。本次融资项目收益为停车位收入、充电桩收入、通讯管道租赁收入、广告位出租收入、场地租赁收入、物业管理费收入产生的收益，按项目运营期净现金流入的净收益，偿还融资本金和利息情况如上，本息覆盖倍数约为 2.06。

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。