# 2026年广东省政府专项债券
# 普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目
# 收益与融资资金平衡测算评价报告

普兴债评第[2026]071号

普宁市住房和城乡建设局：

我们接受普宁市住房和城乡建设局委托，对后附的2025年广东省政府专项债券普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目收益与融资资金平衡测算报告（以下简称“资金平衡测算报告”）进行评价。普宁市住房和城乡建设局对该资金平衡测算报告及其所依据的各项假设负责，这些假设已在资金平衡测算报告中披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具评价报告。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在工程项目能够按期建成的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在工程项目能够按期建成和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的广东省政府普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的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。

**我们提醒信息使用者注意：**由于相关项目尚处于未建设完成阶段，在编制资金测算平衡测算报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：粤264YB4H2RD

（此页无正文）

普宁市普兴会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•揭阳　　二〇二六年七月二十七日

# 普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目专项债
# 项目收益与融资资金平衡测算报告

**重要提示：**本项目收益与融资资金平衡测算报告是我们基于推测性假设和最佳估计假设的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目，根据普宁市住房和城乡建设局的评估，该项目正常运行后，普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目投入建成，项目租金收入、物业管理费收入等形成的项目专项收入由财政统筹使用，用于平衡融资本息。

本次预测以普宁市实际总体经济状况为基础，结合项目自身特点编制项目专项收入（不含已纳入政府性基金预算的收入）预测表。

二、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目实施单位基本情况

普宁市住房和城乡建设局。

统一社会信用代码：114452810070326111

负责人：周少添

主要职责是：

一、主要职责：

(一)贯彻执行国家、省和揭阳市有关建设行政管理的方针、政策和法律法规。拟订全市城镇建设管理、建筑业房产业、住房保障、勘测设计咨询业等地方规范性文件和实施办法，并指导实施。

（二）拟订本市住房和城乡建设事业中长期规划，制定年度计划并组织实施。

（三）负责国家强制性建设技术标准、规范和规程的贯彻实施。组织制定和会同有关部门发布建设工程定额和地方建设技术标准、规范、规程等，指导监督各类工程建设标准定额、技术标准的实施。负责市重点工程项目的初步设计审查和工程质量安全的监督管理。负责市委、市政府下达的全市重点工程项目建设管理工作。

（四）负责建筑业行业管理，指导建筑活动，规范建筑市场。指导监督建筑市场准入及房屋和市政工程招标投标监理、质量和施工安全。负责建筑节能及绿色建筑管理工作。拟订勘察设计、施工、建设工程监理的管理规定并组织实施。负责施工图设计审查的监督管理工作。负责城市建设档案工作的管理。指导本行业社会组织、中介机构的相关工作。

（五）负责人防工程建设质量监督管理工作，会同有关部门研究制定结建式人防工程的日常维护管理标准并指导实施日常维护管理工作。负责人防工程设计资质认定和监理资质认定工作。指导城市和村镇建设。

（六）指导城镇建设、工业与民用建筑的抗震设防工作和城市地下空间的开发利用。

（七）负责房产行业管理，规范房产市场。指导房产开发经营、房屋商品化、城镇住宅建设、物业管理工作。指导住房制度改革和住房基金的管理工作。

（八）指导住房保障建设管理工作，拟订全市住房保障计划并组织实施。指导监督全市直管公有房产（含其他在管房产）的相关工作。负责市区保障性住房的相关工作。

（九）负责全市国有土地上房屋征收与补偿工作的指导、监督。

（十）负责全市燃气行业的管理工作，会同有关部门对燃气库（站）进行安全监督管理。

（十一）组织行业科技项目攻关和科技成果转化、推广及技术引进，指导建材新产品的开发利用和推广。组织实施散装水泥的推广工作。制定行业科技发展、人才培训规划会同有关部门推动住房建设系统人才队伍建设。指导行业职工队伍培训和继续教育。负责行业对外技术合作，指导企业开拓国内外建筑市场和房产市场及劳务合作。

（十二）完成市委、市政府和揭阳市住房和城乡建设局交办的其他任务。

（十三）职能转变。

1、深入推进简政放权。深入开展工程建设项目审批制度改革。深化“放管服”改革和优化营商环境，以推进政府治理体系和治理能力现代化为目标，对工程建设项目审批制度进行全流程、全覆盖改革，推动流程优化和标准化，努力构建科学、便捷、高效的工程建设项目审批和管理体系。

2、强化事中事后监管。强化依据标准监管和风险管理积极推行“双随机、一公开”和“互联网+监管”，加快推进监管信息共享和信用联合奖惩，加快健全以“双随机、一公开”为基本手段、以重点监管为补充、以信用监管为基础的新型监管机制，着力提升监管公平性、规范性和有效性。

四、项目基本概况

（一）项目简介

1.项目概况

项目名称：普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目。

项目主管单位：普宁市住房和城乡建设局，项目建设地区：广东省普宁市。

2.建设期限

项目建设期：3年。

3.建设内容及工程规模

项目主要对流沙龙苑小区、南平里、新坛村四个片区（流沙大道周边第1、6、7、8片）等老旧小区进行改造及配套基础设施建设，设计楼房231栋，总户数8025户，建筑修缮改造面积44万平方米，

道路整治面积37.22万平方米，新建雨污分流管网33千米，内涝整治2处，三线整治15.56千米，增设停车位200个，电动自行车及汽车充电设备300个等配套基础设施。

4.项目建设意义

普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目建设是完善普宁市基础配套设施，对城市的综合服务和管理功能产生联动作用，有效促进城市化的发展，加快城市化进程。是属于有公益性的项目。

（二）项目投资估算及资金筹措

1.项目投资估算

项目总投资52400.00万元，其中：工程费45814.00万元、工程建设其他费用5065.00万元、预备费1521.00万元。

2.项目资金筹措

资金筹措方式：项目投资估算总额52400.00万元。资金来源为上级财政拨款及发行专项债券融资。其中财政预算拟安排16400.00万元，专项债券36000.00万元。2026年计划发行广东省政府专项债券15000.00万元；2027年计划发行广东省政府专项债券12000.00万元。

五、应付本息情况

普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目计划总融资金额36000.00万元（其中：已发行2025年广东省政府专项债券（三十三期）1000.00万元，30年，利率2.32%，已发行2025年广东省政府专项债券（四十六期）8000.00万元，20年，利率2.41%）。2026年计划发行广东省政府专项债券15000.00万元（本次拟发行广东省政府专项债券（三十四期）10000.00万元，20年期，假设利率为2.50%）；2027年计划发行广东省政府专项债券12000.00万元，出于谨慎性原则，假设融资利率均为2.51%，每半年末支付一次利息，第三十年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度 | 期初本金金额 | 本期新增 | 本期偿还本金 | 期末本金金额 | 融资利率 | 应付利息 | 1000万元 2.32% | 8000万元 2.41% | 5000万元 2.51% | 12000万元 2.51% | 应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1年 | 0.00 | | | 0.00 | 2.50% | 0.00 | 23.20 | 192.80 | 0.00 | 0.00 | 216.00 |
| 第2年 | 0.00 | 10000.00 | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 0.00 | 591.50 |
| 第3年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第4年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第5年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第6年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第7年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第8年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第9年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第10年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第11年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第12年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第13年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第14年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第15年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第16年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第17年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第18年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第19年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 192.80 | 125.50 | 301.20 | 892.70 |
| 第20年 | 10000.00 | | | 10000.00 | 2.50% | 250.00 | 23.20 | 8192.80 | 125.50 | 301.20 | 8892.70 |
| 第21年 | 10000.00 | | 10000.00 | 0.00 | 2.50% | 10250.00 | 23.20 | 0.00 | 125.50 | 301.20 | 10699.90 |
| 第22年 | 0.00 | | | 0.00 | 2.50% | 0.00 | 23.20 | 0.00 | 125.50 | 301.20 | 449.90 |
| 第23年 | 0.00 | | | 0.00 | 2.50% | 0.00 | 23.20 | 0.00 | 125.50 | 301.20 | 449.90 |
| 第24年 | 0.00 | | | 0.00 | 2.50% | 0.00 | 23.20 | 0.00 | 125.50 | 301.20 | 449.90 |
| 第25年 | 0.00 | | | 0.00 | 2.50% | 0.00 | 23.20 | 0.00 | 125.50 | 301.20 | 449.90 |
| 第26年 | 0.00 | | | 0.00 | 2.50% | 0.00 | 23.20 | 0.00 | 125.50 | 301.20 | 449.90 |
| 第27年 | 0.00 | | | 0.00 | 2.50% | 0.00 | 23.20 | 0.00 | 125.50 | 301.20 | 449.90 |
| 第28年 | 0.00 | | | 0.00 | 2.50% | 0.00 | 23.20 | 0.00 | 125.50 | 301.20 | 449.90 |
| 第29年 | 0.00 | | | 0.00 | 2.50% | 0.00 | 23.20 | 0.00 | 125.50 | 301.20 | 449.90 |
| 第30年 | 0.00 | | | 0.00 | 2.50% | 0.00 | 1023.20 | 0.00 | 125.50 | 301.20 | 1449.90 |
| 第31年 | 0.00 | | | 0.00 | 2.50% | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5125.50 | 301.20 | 5426.70 |
| 第32年 | 0.00 | | | 0.00 | 2.50% | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 12301.20 | 12301.20 |
| **合计** | | **10000.00** | **10000.00** | **-** | **-** | **15000.00** | **1696.00** | **11856.00** | **8765.00** | **21036.00** | **58353.00** |

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）区域介绍

1、城市资源状况

普宁市位于广东省东南部、潮汕平原西缘，东毗汕头市潮南区，南邻惠来县，西南连陆丰市、陆河县，西北接揭西县，东北界榕城区。

在东经 115° 43′ 10″ ～116° 21′ 02″，北纬 23° 05′ 40″ ～23° 31′ 48″ 之间。北回归线从市境北部通过。属南亚热带季风气候。厦深高速铁路、普惠高速公路、揭普高速公路、国道 324 线、省道 236 线、省道 238 在市区交汇。市区距广州市 400 公里、深圳市 300 公里、汕头市金平区 60 公里、揭阳榕城区 40 公里。

普宁市区域面积 1,620.08 平方公里，全市共辖 7 个街道、17 个镇、3 个国营农场、1 个乡，共有 518 个村委会、47 个社区居民委员会。

全市区域面积 1,620 平方公里，折 243 万亩，耕地面积 50.40 万亩，占 20.74%；山地 100.54 万亩（指林业用地，不含侨场），占 41.37%。南部为大南山山地，西南部为峨嵋嶂山地和南阳山丘陵，东北部为铁山、洪山低矮丘陵，中部为平原，在平原与丘陵之间有台地分布。

全市户籍人口 244.46 万人（中国大陆人口第一大县级行政区），其中农业人口 165.24 万人，非农人口 79.22 万人，市区常住人口 63.49 万人。

2、交通状况

厦深高速铁路穿境而过，并在市区南部设普宁站，距深圳、厦门两个特区仅两小时车程，每日有 98 个班次在普宁站停靠，日均旅客出入量 30000 人次。市区距离揭阳潮汕机场 40 公里。全市拥有深汕、潮惠、揭惠、汕湛四条过境高速公路，其中揭惠、汕湛两条正在建设中，辖区内计划建成高速公路出入口将达 10 个。全市公路总里程 166.9 公里，其中高速公路 70.4 公里，国道 45.1 公里，省道 101.0 公里，县道 189.4 公里，乡镇村道 1702.2 公里（普宁大道 21.9 公里）。形成以市区为中心，高速公路、国道、省道为主轴，县道为基干，水泥公路延伸道各乡镇村庄的交通网络。

公路：国道：G324 线，省道：S236 线、S237 线、S238 线，县道：X092 线、X096 线、X097 线、X101 线、X107 线、X108 线、X109 线、X110 线，城区主干道：流沙大道、池尾大道、普宁大道、城南大道、环市北路、环市西路、环市东路、北环二路，高速公路：揭普高速公路、普惠高速，在建高速公路：汕普高速公路、潮惠高速公路（普宁

段）、揭惠高速公路（普宁段）。

铁路：厦深铁路：在境内经过并在市区设普宁站；汕头疏港铁路（在建）：起于汕头港，途径濠江区、潮阳区、潮南区，进入普宁并在境内设普宁南站；揭阳疏港铁路（在建）：起于揭阳站（接广梅汕铁路），经过普宁南站后，进入惠来县；汕梧铁路（规划）：从汕头市潮南区进入普宁境内，并设普宁南站、普宁西站，其中普宁南站至汕头站路段已作为汕头港铁路纳入十二五规划。

3.经济状况：

2023年，普宁市建立各级优惠政策、先进地区优惠政策。普宁市拟制订优惠政策3本台账，制定出台近40个惠企暖企政策，成立普宁产业高质量发展基金，全力稳预期、稳增长，提振企业信心。全面落实“企业联络员”制度，实行规上工业企业、重点建设项目“绿卡”服务制度，一系列奖励政策落地见效，新增减税降费及退税缓费6.3亿元，惠及经营主体超7万户次。实施主要经济指标亮牌评价管理，经济持续恢复向好，规上工业增加值61亿元，增长4%。金融机构本外币各项存款余额1101.59亿元，增长7.59%；各项贷款余额431.24亿元，增长13.23%。电子商务交易额突破千亿元，快递业务量超17亿件。社会消费品零售总额359.98亿元，增长4.7%。打好“五外联动”组合拳，外贸进出口总额47.4亿元，增长7.1%。实际利用外资1535万美元，增长212%。培育跨境电商主体6家，跨境电商出口额4.5亿元，增长5.5倍，超过揭阳市的一半，燕窝、半宝石、玉石毛料等多项进出口业务实现“零的突破”。

以“头号工程”的力度深入实施“百千万工程”，制定实施“7+N”工作体系及“8+N”示范引领体系，“百千万工程”开局良好、起势有力。谋划“百千万工程”项目1219个，计划总投资821.56亿元，年度完成投资79.9亿元。农林牧渔业总产值72.21亿元，增长4.9%。高埔镇入选首批国家农业产业强镇，里湖镇和新坛村等15个村入选省“百千万工程”首批典型镇村，南溪镇入选省级休闲农业与乡村旅游示范镇，南溪水乡入选省级水经济试点，创建美丽宜居村50个。试点组建强镇富村公司，村集体经济稳步提升。做深“土特产”文章，

成功打造普宁“潮乡潮韵”预制菜品牌，普宁豆酱鸡入选揭阳预制菜十大名菜，6个产品被认定为“揭农尚品”；2个供港澳蔬菜基地投入使用，大坝镇打响供港澳蔬菜出口“第一炮”，揭阳市首个出境新鲜水果（油柑）果园注册登记。有力推进占陇镇城乡融合发展省级试点、赤岗镇全域土地综合整治省级试点。深入推进6个城区通乡镇、通产业园区、通高速公路出入口“三个方向”道路改造提升项目建设，新增“四好农村路”35.11公里，“秋收红军魂”红色旅游线路建成通车。完成26个行政村农村饮水改造提升工程，农村自来水普及率达99.08%。

坚持制造业当家、实体经济为本，加快构建现代化产业体系。聚力扶持企业做大做强，21家企业入选“揭阳工业企业100强”，3家企业入选“省制造业500强”。新增“四上”企业189家，其中新增规上工业企业98家。支持企业技术改造，争取上级技改扶持资金4740万元，新增数字化转型企业30家，工业投资增长88.3%，工业技改投资增长63.5%。持续加大科技创新投入，预计全年研发经费投入5.5亿元，新增博士工作站1家、省级创新型中小企业16家，新认定专精特新中小企业16家、高新技术企业32家。全力推进产业平台建设，启动5大重点平台和2个重要片区的土地征收整备供应管理工作，产业转移工业园、纺织印染环保综合处理中心扩容提质，两个园区新签约项目22个，其中亿元以上项目17个，开工项目17个，投产项目12个，万洋众创城从签约到开工仅5个月；保税物流中心（B型）完成选址并确定实施主体，省级经济开发区申报获省商务厅同意设立并报省政府审批；东部创新城编制成片开发方案，建成运营招商展示中心。聚焦打造“3+1”产业集群，实施纺织服装业“四名工程”，纺织服装产业集群数字化转型项目入选省产业集群数字化转型试点项目培育库，产业总产值达1242.5亿元，增长5.1%；推动生物医药与健康产业延链补链，种植各类中药材1.2万亩；推动现代农业与食品产业提速增效，建成41个设施农业项目；大力发展新兴产业，签约引进低碳循环、光伏、电子信息等新兴产业项目20个，计划总投资66.82亿元。

（二）工程运营

1、项目专项收入及结余预测的依据

根据普宁市住房和城乡建设局会提供的项目可行性研究报告的批复及其他资料。项目建成后，收入来源于污水处理费、停车场收入以及广告费收入。

根据项目可行性研究报告，项目完工后可带来的收入包括物业管理收入、租金收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告收入，收入预测表如下：

（1）物业管理费收入

改造流沙北街道龙苑小区、流沙西街道南平里、流沙东街道新坛村四个片区（流沙大道周边第1、6、7、8片）老旧小区，综合提升小区环境包括建筑立面改造、雨污分流、三线整治、道路路网改造等，涉及楼栋数231栋，总户数8025户。参考揭市价[2007]114号市区物业小区收费标准，多层没电梯住宅按0.45元/米/月，物业费按照平均每户960元/年收取，本次预测取普宁市市近三年GDP的平均值3.06%作为增长率测算收入，则运营期第一年产生收入770.40万元。

（2）商铺租金收入

项目改造范围涉及国有资产商铺224个，平均每个商铺面积30m2，商铺出租参考普宁市市场价格，按照5元/m2/天计费，第一年出租率80%，第二年出租率90%，之后年份按95%。本次预测取揭普宁市近三年GDP的平均值3.06%作为增长率测算收入，则运营期第一年产生收入981.12万元。

（3）停车位收入

项目增设收费停车位200个，参考普宁停车位收费标准，增设停车位停车收费基准单价按照每个车位按80元/天的价格收取停车费，第一年使用率为80%，第二年使用率为90%，之后年份按95%。本次预测取普宁市近三年GDP的平均值3.06%作为增长率测算收入，则运营期第一年产生收467.20万元。

（4）充电桩服务费收入

项目设置200个快充双枪头机动车充电桩，考虑到电车实际情况，充电1小时按40度，充电服务费收费标准按0.8元/度计算，每天使用时间按10个小时；另外非机动车充电桩设置100个，每个非机动充电桩含10个充电位，充电服务费收费标准按2元/小时计算，每天使用时间按10个小时。充电桩第一年使用率为80%，第二年使用率为90%，之后年份按95%。本次预测取普宁市近三年GDP的平均值3.06%作为增长率测算收入，则运营期第一年内收入为134.32万元。

（5）广告位出租收入

本项目拟设在小区内广告位300个，广告位价格按3000元/个/年，第一年使用率为80%，第二年使用率为90%，之后年份按95%。本次预测取普宁市近三年GDP的平均值3.06%作为增长率测算收入，则运营期第一年内收入为57.60万元。

**项目收入情况预测表（单位：万元）**

| 年度 | 物业管理费收入 | 商铺租金收入 | 停车位收入 | 充电桩服务费收入 | 广告位出租收入 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1年 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 第2年 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 第3年 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 第4年 | 770.40 | 981.12 | 467.20 | 134.32 | 57.60 | 2410.64 |
| 第5年 | 793.97 | 1103.76 | 525.60 | 151.11 | 61.20 | 2635.64 |
| 第6年 | 818.27 | 1165.08 | 554.80 | 159.51 | 64.80 | 2762.45 |
| 第7年 | 843.31 | 1200.73 | 571.78 | 164.29 | 66.78 | 2846.89 |
| 第8年 | 869.11 | 1237.47 | 589.27 | 169.22 | 68.83 | 2933.91 |
| 第9年 | 895.71 | 1275.34 | 607.31 | 174.30 | 70.93 | 3023.58 |
| 第10年 | 923.12 | 1314.37 | 625.89 | 179.52 | 73.10 | 3116.00 |
| 第11年 | 951.37 | 1354.59 | 645.04 | 184.91 | 75.34 | 3211.24 |
| 第12年 | 980.48 | 1396.04 | 664.78 | 190.46 | 77.65 | 3309.39 |
| 第13年 | 1010.48 | 1438.75 | 685.12 | 196.17 | 80.02 | 3410.55 |
| 第14年 | 1041.40 | 1482.78 | 706.09 | 202.06 | 82.47 | 3514.79 |
| 第15年 | 1073.27 | 1528.15 | 727.69 | 208.12 | 84.99 | 3622.22 |
| 第16年 | 1106.11 | 1574.92 | 749.96 | 214.36 | 87.59 | 3732.94 |
| 第17年 | 1139.96 | 1623.11 | 772.91 | 220.79 | 90.27 | 3847.04 |
| 第18年 | 1174.84 | 1672.77 | 796.56 | 227.42 | 93.04 | 3964.63 |
| 第19年 | 1210.79 | 1723.96 | 820.93 | 234.24 | 95.88 | 4085.81 |
| 第20年 | 1247.84 | 1776.71 | 846.05 | 241.27 | 98.82 | 4210.69 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 21 年 | 1286.02 | 1831.08 | 871.94 | 248.50 | 101.84 | 4339.39 |
| 第 22 年 | 1325.37 | 1887.11 | 898.63 | 255.96 | 104.96 | 4472.03 |
| 第 23 年 | 1365.93 | 1944.86 | 926.12 | 263.64 | 108.17 | 4608.72 |
| 第 24 年 | 1407.73 | 2004.37 | 954.46 | 271.55 | 111.48 | 4749.59 |
| 第 25 年 | 1450.81 | 2065.71 | 983.67 | 279.69 | 114.89 | 4894.76 |
| 第 26 年 | 1495.20 | 2128.92 | 1013.77 | 288.08 | 118.41 | 5044.38 |
| 第 27 年 | 1540.95 | 2194.06 | 1044.79 | 296.73 | 122.03 | 5198.56 |
| 第 28 年 | 1588.11 | 2261.20 | 1076.76 | 305.63 | 125.76 | 5357.46 |
| 第 29 年 | 1636.70 | 2330.39 | 1109.71 | 314.80 | 129.61 | 5521.21 |
| 第 30 年 | 1686.79 | 2401.70 | 1143.67 | 324.24 | 133.58 | 5689.97 |
| 第 31 年 | 1738.40 | 2475.19 | 1178.66 | 333.97 | 137.67 | 5863.89 |
| 第 32 年 | 1791.60 | 2550.93 | 1214.73 | 343.99 | 141.88 | 6043.13 |
| 合计 | 35164.02 | 49925.18 | 23773.90 | 6778.82 | 2779.61 | 118421.53 |

2、项目成本及相关税费

根据项目运营情况，运营成本主要包括人员管理费、其他费用和税金及附加。

（1）人员管理费

本项目范围内需要 50 人负责运营，人员管理费按 5000 元/月，每年涨幅 3.06%。

（2）其他费用

其他费用按 50 万元/年支出，每年涨幅 3.06%。

（3）税金及附加

增值税，考虑进项税额，按照综合税负率 3%预测。城市建设维护费、教育费附加、地方教育费附加分别按照增值税的 7%、3%、2%计算。

收入与成本预测如下：

| 年度 | 物业管理费收入 | 商铺租金收入 | 停车位收入 | 充电桩服务费收入 | 广告位出租收入 | 合计 | 成本 | 收益 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 第 2 年 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 第 3 年 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 第 4 年 | 770.40 | 981.12 | 467.20 | 134.32 | 57.60 | 2410.64 | 459.30 | 1951.34 |
| 第 5 年 | 793.97 | 1103.76 | 525.60 | 151.11 | 61.20 | 2635.64 | 473.35 | 2162.29 |
| 第 6 年 | 818.27 | 1165.08 | 554.80 | 159.51 | 64.80 | 2762.45 | 487.84 | 2274.62 |
| 第 7 年 | 843.31 | 1200.73 | 571.78 | 164.29 | 66.78 | 2846.89 | 502.77 | 2344.12 |
| 第 8 年 | 869.11 | 1237.47 | 589.27 | 169.22 | 68.83 | 2933.91 | 518.15 | 2415.75 |
| 第 9 年 | 895.71 | 1275.34 | 607.31 | 174.30 | 70.93 | 3023.58 | 534.01 | 2489.58 |
| 第 10 年 | 923.12 | 1314.37 | 625.89 | 179.52 | 73.10 | 3116.00 | 550.35 | 2565.65 |
| 第 11 年 | 951.37 | 1354.59 | 645.04 | 184.91 | 75.34 | 3211.24 | 567.19 | 2644.05 |
| 第 12 年 | 980.48 | 1396.04 | 664.78 | 190.46 | 77.65 | 3309.39 | 584.54 | 2724.85 |
| 第 13 年 | 1010.48 | 1438.75 | 685.12 | 196.17 | 80.02 | 3410.55 | 602.43 | 2808.12 |
| 第 14 年 | 1041.40 | 1482.78 | 706.09 | 202.06 | 82.47 | 3514.79 | 620.87 | 2893.93 |
| 第 15 年 | 1073.27 | 1528.15 | 727.69 | 208.12 | 84.99 | 3622.22 | 639.86 | 2982.36 |
| 第 16 年 | 1106.11 | 1574.92 | 749.96 | 214.36 | 87.59 | 3732.94 | 659.44 | 3073.50 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 17 年 | 1139.96 | 1623.11 | 772.91 | 220.79 | 90.27 | 3847.04 | 679.62 | 3167.42 |
| 第 18 年 | 1174.84 | 1672.77 | 796.56 | 227.42 | 93.04 | 3964.63 | 700.42 | 3264.21 |
| 第 19 年 | 1210.79 | 1723.96 | 820.93 | 234.24 | 95.88 | 4085.81 | 721.85 | 3363.95 |
| 第 20 年 | 1247.84 | 1776.71 | 846.05 | 241.27 | 98.82 | 4210.69 | 743.94 | 3466.75 |
| 第 21 年 | 1286.02 | 1831.08 | 871.94 | 248.50 | 101.84 | 4339.39 | 766.71 | 3572.69 |
| 第 22 年 | 1325.37 | 1887.11 | 898.63 | 255.96 | 104.96 | 4472.03 | 790.17 | 3681.86 |
| 第 23 年 | 1365.93 | 1944.86 | 926.12 | 263.64 | 108.17 | 4608.72 | 814.35 | 3794.37 |
| 第 24 年 | 1407.73 | 2004.37 | 954.46 | 271.55 | 111.48 | 4749.59 | 839.27 | 3910.32 |
| 第 25 年 | 1450.81 | 2065.71 | 983.67 | 279.69 | 114.89 | 4894.76 | 864.95 | 4029.82 |
| 第 26 年 | 1495.20 | 2128.92 | 1013.77 | 288.08 | 118.41 | 5044.38 | 891.41 | 4152.96 |
| 第 27 年 | 1540.95 | 2194.06 | 1044.79 | 296.73 | 122.03 | 5198.56 | 918.69 | 4279.87 |
| 第 28 年 | 1588.11 | 2261.20 | 1076.76 | 305.63 | 125.76 | 5357.46 | 946.80 | 4410.66 |
| 第 29 年 | 1636.70 | 2330.39 | 1109.71 | 314.80 | 129.61 | 5521.21 | 975.78 | 4545.44 |
| 第 30 年 | 1686.79 | 2401.70 | 1143.67 | 324.24 | 133.58 | 5689.97 | 1005.63 | 4684.34 |
| 第 31 年 | 1738.40 | 2475.19 | 1178.66 | 333.97 | 137.67 | 5863.89 | 1036.41 | 4827.49 |
| 第 32 年 | 1791.60 | 2550.93 | 1214.73 | 343.99 | 141.88 | 6043.13 | 1068.12 | 4975.01 |
| 合计 | 35164.02 | 49925.18 | 23773.90 | 6778.82 | 2779.61 | 118421.53 | 20964.22 | 97457.31 |

3、项目专项收益预测

项目专项收益预表

单位：万元

| 项目 | 普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目 | 合计 |
| --- | --- | --- |
| 项目专项收益 | 97457.31 | 97457.31 |
| 已用于平衡其他专项债的融资本息合计 | 0.00 | 0.00 |
| 本期专项债融资 | 36000.00 | 36000.00 |
| 本期专项债本息合计 | 58353.00 | 58353.00 |
| 融资本息合计 | 58353.00 | 58353.00 |
| 用于资金平衡项目专项收益 | 97457.31 | 97457.31 |
| 本息覆盖倍数 | 1.67 | 1.67 |

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为97457.31万元，本息覆盖倍数为1.67。

（三）建设期间还本付息情况

根据普宁市政府安排，建设期间的付息资金通过财政资金解决。

七、融资平衡分析结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收入预测、收益预测等进行的分析评价，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，本次评价的普宁市老旧小区改造及配套基础设施建设项目，预测项目收入能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

普宁市住房和城乡建设局

法定代表人：

二〇二六年七月二十七日