新建汕头至汕尾铁路汕头站站房扩大规模配套工程及周边配套工程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

新建汕头至汕尾铁路汕头站站房扩大规模配套工程及周边配套工程

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

本项目计划通过发行广东省地方政府专项债券融资288,000.00万元，其中：（1）已取得2024年广东省政府专项债券（五十四期）45,000.00万元（用于项目资本金0万元），期限十年，实际融资年利率2.19%；（2）从2024年广东省政府专项债券（二十五期）发行的汕头小公园开埠区修复改造（二期）工程项目2,690.00万元（用于项目资本金0万元）调整至本项目，期限二十年，实际发行利率2.62%；（3）已取得2024年广东省政府专项债券（七十三期）8,072.00万元（用于项目资本金0万元），期限三十年，实际发行利率2.21%；（4）已取得2025年广东省政府专项债券（七期）18,300.00万元（用于项目资本金16,800.00万元），期限三十年，实际发行利率2.06%；（5）已取得2025年广东省政府专项债券（二十九期）10,000.00万元（用于项目资本金10,000.00万元），期限三十年，实际发行利率2.06%；（6）已取得2025年广东省政府专项债券（三十三期）4,000.00万元（用于项目资本金4,000.00万元），期限三十年，实际发行利率2.32%；（7）从2024年广东省政府专项债券（七十八期）发行的汕头市华侨经济文化产业孵化基地项目调整2,800.00万元至本项目

（用于项目资本金2,800.00万元），期限三十年，实际发行利率2.36%；（8）从2025年广东省政府专项债券（七期）发行的汕头市华侨经济文化产业孵化基地项目调整3,262.00万元至本项目（用于项目资本金3,262.00万元），期限三十年，实际发行利率2.06%；（9）已取得2025年广东省政府专项债券（四十七期）1,500.00万元（用于项目资本金1,500.00万元），期限三十年，实际发行利率2.42%；（10）已取得2025年广东省政府专项债券（五十五期）4,000.00万元（用于项目资本金4,000.00万元），期限三十年，实际发行利率2.32%；（11）2026年计划安排专项债券资金120,000.00万元（用于项目资本金120,000.00万元），其中：1月已发行2026年广东省政府专项债券（五期）10,500.00万元（用于项目资本金10,500.00万元），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）6,000.00万元（用于项目资本金6,000.00万元），期限三十年，实际发行利率2.48%；3月下旬已发行2026年广东省政府专项债券（二十二期）18,500.00万元（用于项目资本金18,500.00万元），期限三十年，实际发行利率1.60%；8月已发行2026年广东省政府专项债券（三十四期）8,000.00万元（用于项目资本金8,000.00万元），期限二十年，实际发行利率2.23%；9月拟发行专项债券资金2,200.00万元（用于项目资本金2,200.00万元），期限七年，假设融资年利率2.28%；本年度后续拟发行专项债券资金74,800.00万元（用于项目资本金74,800.00万元），期限三十年，假设融资年利率2.51%。（12）2027年计划安排专项债券资金

68,376.00 万元（用于项目资本金 68,376.00 万元），期限三十年，假设融资年利率 2.51%。债券期限五年、七年按每年支付利息，到期偿还本金；债券期限十年以上按每半年支付利息，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 7 年期发行利率 2.28%、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	77,000.00		77,000.00	2.28%、2.51%	1,927.64	1,927.64
第二年	77,000.00		77,000.00	2.28%、2.51%	1,927.64	1,927.64
第三年	77,000.00		77,000.00	2.28%、2.51%	1,927.64	1,927.64
第四年	77,000.00		77,000.00	2.28%、2.51%	1,927.64	1,927.64
第五年	77,000.00		77,000.00	2.28%、2.51%	1,927.64	1,927.64
第六年	77,000.00		77,000.00	2.28%、2.51%	1,927.64	1,927.64
第七年	77,000.00	2,200.00	74,800.00	2.28%、2.51%	1,927.64	4,127.64
第八年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第九年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第十年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第十一年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第十二年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第十三年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第十四年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第十五年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第十六年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第十七年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48

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
第十八年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第十九年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第二十年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第二十一年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第二十二年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第二十三年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第二十四年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第二十五年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第二十六年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第二十七年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第二十八年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第二十九年	74,800.00		74,800.00	2.51%	1,877.48	1,877.48
第三十年	74,800.00	74,800.00	-	2.51%	1,877.48	76,677.48
2026年广东省政府专项债券（三十四期）	8,000.00	8,000.00		2.23%	3,568.00	11,568.00
2026年广东省政府专项债券（二十二期）	18,500.00	18,500.00		1.60%	1,480.00	19,980.00
2026年广东省政府专项债券（十八期）	6,000.00	6,000.00		2.48%	4,464.00	10,464.00
2026年广东省政府专项债券（五期）	10,500.00	10,500.00		2.45%	7,717.50	18,217.50
2025年广东省政府专项债券（五十五期）	4,000.00	4,000.00		2.38%	2,856.00	6,856.00
2025年广东省政府专项债券（四十七期）	1,500.00	1,500.00		2.42%	1,089.00	2,589.00
调整：2024年广东省政府专项债券（七十八期）	2,800.00	2,800.00		2.36%	1,982.40	4,782.40
调整：2025年广东省政府专项债券（七期）	3,262.00	3,262.00		2.06%	2,015.92	5,277.92
2025年广东省政府专项债券	4,000.00	4,000.00		2.32%	2,784.00	6,784.00

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
（三十三期）						
2025年广东省政府专项债券（二十九期）	10,000.00	10,000.00		2.06%	6,180.00	16,180.00
2025年广东省政府专项债券（七期）	18,300.00	18,300.00		2.06%	11,309.40	29,609.40
2024年广东省政府专项债券（五十四期）	45,000.00	45,000.00		2.19%	9,855.00	54,855.00
调整：2024年广东省政府专项债券（二十五期）	2,690.00	2,690.00		2.62%	1,409.56	4,099.56
2024年广东省政府专项债券（七十三期）	8,072.00	8,072.00		2.21%	5,351.74	13,423.74
预计期后融资	68,376.00	68,376.00		2.51%	51,487.13	119,863.13
合计	-	288,000.00	-	-	170,225.16	458,225.16

（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

（一）基本假设条件及依据

项目的建设将有效补充汕头站的配套措施，进一步扩大站房的规模，设置有效换乘空间、旅客服务等多种功能，有利于解决客流疏散、城市接驳及周边社会交通换乘等诸多交通问题，整合各方资源，最大限度地提升当地公共交通的使用效率，将进一步帮助汕头站打造成为高效能的综合性交通枢纽，吸引更多的企业、专业人士、游客来汕头投资、职业发展、旅游和消费，有利于增强城市活力，提高城市地位，有增强城市竞争实力，进而促进汕头经济可持续发展。

根据项目单位对收入及成本的预测，本项目以项目新建站房商业夹层收入、西站房两侧附楼改造商业出租收入、停车位收入及广告收入为基础，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

本项目具有自身现金流，项目现金流入通过项目运营收益方式实现。本项目收入包括新建站房商业夹层收入、西站房两侧附楼改造商业出租收入、停车位收入及广告收入，在债券期限内，本项目运营期收入累计 1,424,159.41 万元，项目的成本费用包括配套人员工资及福利、维护费、管理费用以及相关税费等，预计在项目运营期内可实现收益 1,005,989.14 万元，所构成的项目运营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 288,000.00 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 288,000.00 万元和利息 170,225.16 万元。本次融资项目收益为新建站房商业夹层收入、西站房两侧附楼改造商业出租收入、停车位收入及广告收入，根据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下，本息覆盖倍数约为 2.20。

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	-	1,300.45	1,300.45	
第二年	-	2,174.93	2,174.93	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年	-	4,983.02	4,983.02	
第四年	-	6,699.25	6,699.25	15,112.06
第五年	-	6,699.25	6,699.25	15,870.35
第六年	-	6,699.25	6,699.25	16,666.56
第七年	18,500.00	6,699.25	25,199.25	17,502.58
第八年	-	6,403.25	6,403.25	18,380.40
第九年	2,200.00	6,403.25	8,603.25	19,302.11
第十年	45,000.00	6,353.09	51,353.09	20,269.91
第十一年	-	5,367.59	5,367.59	21,286.10
第十二年	-	5,367.59	5,367.59	22,353.09
第十三年	-	5,367.59	5,367.59	23,473.44
第十四年	-	5,367.59	5,367.59	24,649.80
第十五年	-	5,367.59	5,367.59	25,884.98
第十六年	-	5,367.59	5,367.59	27,181.92
第十七年	-	5,367.59	5,367.59	28,543.71
第十八年	-	5,367.59	5,367.59	29,973.59
第十九年	-	5,367.59	5,367.59	31,474.96
第二十年	2,690.00	5,367.59	8,057.59	33,051.40
第二十一年		5,297.12	5,297.12	34,706.66
第二十二年	8,000.00	5,297.12	13,297.12	36,444.68
第二十三年	-	5,118.72	5,118.72	38,269.61
第二十四年	-	5,118.72	5,118.72	40,185.78
第二十五年	-	5,118.72	5,118.72	42,197.76
第二十六年	-	5,118.72	5,118.72	44,310.34
第二十七年	-	5,118.72	5,118.72	46,528.55
第二十八年	-	5,118.72	5,118.72	48,857.67
第二十九年	-	5,118.72	5,118.72	51,303.25
第三十年	10,872.00	5,118.72	15,990.72	53,871.10
第三十一年	41,062.00	4,874.24	45,936.24	56,567.35
第三十二年	91,300.00	3,999.77	95,299.77	59,398.41
第三十三年	68,376.00	1,716.24	70,092.24	62,371.02
合计	288,000.00	170,225.16	458,225.16	1,005,989.14
本息覆盖倍数	2.20			

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

新建汕头至汕尾铁路汕头站站房、雨棚及相关工程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

本项目的建设是贯彻落实国家战略部署，加快沿海高铁新通道建设的需要；是促进汕头市城市可持续发展，完善生态交通建设的需要；是打造高水平全国性综合交通枢纽，开创特区新优势的需要；是提升汕头市交通能级，推动汕头旅游业转型升级和创新发展的需要。项目建成后，有助于缓解城市交通压力，建设和谐社会；有助于树立城市形象，增强城市活力，提升城市竞争实力；有助于展示汕头文化遗产，宣传潮汕文化；有利于解决当地人员就业问题；促进周边不动产增值；节约用地；增加政府财政税收，促进区域经济发展等。

本次预测以项目新建站房商业夹层收入、西站房两侧附楼改造商业出租收入、停车位收入及广告收入为基础，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.项目主管部门

名称	汕头市交通运输局
统一社会信用代码	11440500555560183M
地址	汕头市金平区天山北路与春江路交界春江大厦
机构性质	机关
经费来源	财政拨款
负责人	黄宏华

2.（1）项目牵头实施单位：

名称	汕头市投资控股集团有限公司
统一社会信用代码	914405001927575412
地址	黄山路 32 号投资大厦三楼
机构性质	有限责任公司（国有独资）
负责人	杨海文

（2）项目实施单位

名称	汕头市政府投资项目代建管理中心
统一社会信用代码	12440500323305255J
地址	汕头市中山路 213 号 6 楼
机构性质	事业单位
经费来源	财政补助二类
负责人	赵泽佳

3.资产持有单位及管理部门

汕头市投资控股集团有限公司作为本项目的建设单位，项目除市政道路外形成资产归其所有，市政道路建成后移交相关市政部门。后续根据汕头市投资控股集团有限公司与广汕铁路公司签订的出资协议，站房部分建成后将移交广汕铁路公司运营管理。

（二）项目概况

项目名称：新建汕头至汕尾铁路汕头站站房扩大规模配套工程及周边配套工程

项目建设规模：

1、粤东城际配套、市政配套及西站房两侧附楼改造等工程

根据《国铁集团、广东省人民政府关于新建汕头至汕尾铁路汕头站站房、雨棚及相关工程修改初步设计的批复》（铁鉴函〔2022〕270号），粤东城际配套、市政配套及西站房两侧附楼改造等工程建设内容主要包括站房建筑面积21200平方米，同时建设高架落客车道和城市通廊50560平方米，配套改造汕头站既有西站房66490平方米（其中西站房两侧附楼改造工程56400平方米，客运服务升级改造工程10090平方米），项目总投资为200,165.00万元。

2、汕头高铁站枢纽一体化工程周边市政道路工程

汕头高铁站枢纽一体化工程周边道路工程为C、D、E、F、G五个部分，其中C部分为泰山路连接高架，包括北侧接长江路连接匝道和南侧接金泰立交连接匝道；D部分为长江路高架，包括铁路东侧及西侧的高架；E部分为集散系统地面道路，包括集散系统高架下方的地面道路；F部分为韶山路下立交，包括韶山路红线范围内东广场上盖、

韶山路下穿通道、地下人行通廊、地铁区间及横四路、横五路；G 部分为韶山路北段，包括韶山路北段道路。主要建设内容包括道路工程、桥梁工程、隧道工程、排水工程、照明工程、管线工程、交通工程等。项目总投资为 161,058.00 万元。

投资计划资金筹措方式：项目总投资 361,223.00 万元，计划通过发行广东省地方政府专项债券融资 288,000.00 万元，除专项债券资金融资以外的建设资金由汕头市财政资金统筹安排。

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

本项目主要的收入来源为新建站房商业夹层收入、西站房两侧附楼改造商业出租收入、停车位收入及广告收入等，均为新建汕头至汕尾铁路汕头站站房扩大规模配套工程的建设内容。参考汕头市及周边地区的收费标准，各项收入按当前价格（2026 年）预测如下：

1）新建站房商业夹层收入

本次新建站房商业夹层约 7320 平方米可用于出租，目前汕头市龙湖区商铺租金为 60～330 元/㎡/月，因本项目位于汕头高铁站，区位优势明显，商铺的商业价值高，故本项目商业租金取 300 元/㎡/月，出租率按照 80%计，预计年收入为 7320×300×12×80%/10000=2108.16 万元。

2）西站房商业出租收入

本项目通过改造西站房两侧附楼约56400平方米，通过出租等方式将其对外出租经营，目前汕头市龙湖区商铺租金为60～330元/㎡/月，因本项目位于汕头高铁站，区位优势明显，商业价值高，故本项目商业租金取300元/㎡/月，出租率按照80%计，预计年收入为56400×300×12×80%/10000=16243.20万元。

3）停车位收入

项目建成后，可提供车位约150个，按周转次数2次/日，使用率按80%计，参考汕头市及周边的停车位收费情况，停车费按15元/辆·次，预计年收入为150×2×365×15×80%/10000=131.40万元。

政策依据：根据《汕头市发展和改革委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。综合考虑部分停车位可停放中型车，本项目按15元/个/次估算。

4）广告收入

考虑未来长远发展，参考广州南高铁站、潮汕高铁站广告分布，本项目拟设置可出租广告面积约 600 ㎡（已考虑预留一定比例的公益广告空间）。根据广东省潮汕高铁站广告报价体系，潮汕高铁站候车大厅闸机口 LED 屏（北）（南）的媒体报价分别为 16 万元/月/5 秒/块;30 万元/月/10 秒/块;40 万元/月/15 秒/块,媒体尺寸为 9.1m*4m/块，因此潮汕高铁站候车大厅闸机口 LED 屏（北）（南）的广告使用权出让价格为 52,747-131,868 元/㎡/年。潮汕站安检口滚动灯箱设有 3 台灯箱，每台面积为 2.45m*1.52m，即 3.724㎡，单幅画面刊例价为 12 万元/月/站，因此，潮汕高铁站安检口滚动灯箱的广告使用权出让价格为 128,894 元/㎡/年。本项目与潮汕高铁站地理位置相近，规模相似。本项目和汕头高铁站直接连接，区域广告位价值较高，随着远期人流量的增加，广告收益也随之增加。因此，本项目广告价格保守估计为 20000 元/㎡/年，出租率按照 80%计算，预计年收入为 600×20000×80%/10000=960.00 万元。

根据《2025 年汕头政府工作报告》提出的包括 GDP 增长 5%等经济预期目标，此次收入预测按每年增长 5%估计。本项目运营期收入累计 1,424,159.41 万元。

表1　项目运营收入预测表（单位：万元）

年度	新建站房夹层商业租金	西站房商业租金	停车位收费	广告收入	合计
2028	2,324.25	17,908.13	144.87	1,058.40	21,435.64
2029	2,440.46	18,803.53	152.11	1,111.32	22,507.43
2030	2,562.48	19,743.71	159.72	1,166.89	23,632.80
2031	2,690.61	20,730.90	167.70	1,225.23	24,814.44
2032	2,825.14	21,767.44	176.09	1,286.49	26,055.16

年度	新建站房夹层商业租金	西站房商业租金	停车位收费	广告收入	合计
2033	2,966.39	22,855.81	184.89	1,350.82	27,357.92
2034	3,114.71	23,998.60	194.14	1,418.36	28,725.81
2035	3,270.45	25,198.53	203.84	1,489.28	30,162.10
2036	3,433.97	26,458.46	214.04	1,563.74	31,670.21
2037	3,605.67	27,781.38	224.74	1,641.93	33,253.72
2038	3,785.95	29,170.45	235.98	1,724.02	34,916.40
2039	3,975.25	30,628.98	247.77	1,810.22	36,662.22
2040	4,174.01	32,160.42	260.16	1,900.73	38,495.33
2041	4,382.71	33,768.45	273.17	1,995.77	40,420.10
2042	4,601.85	35,456.87	286.83	2,095.56	42,441.11
2043	4,831.94	37,229.71	301.17	2,200.34	44,563.16
2044	5,073.54	39,091.20	316.23	2,310.35	46,791.32
2045	5,327.22	41,045.76	332.04	2,425.87	49,130.89
2046	5,593.58	43,098.05	348.64	2,547.17	51,587.43
2047	5,873.25	45,252.95	366.08	2,674.52	54,166.80
2048	6,166.92	47,515.59	384.38	2,808.25	56,875.14
2049	6,475.26	49,891.37	403.60	2,948.66	59,718.90
2050	6,799.03	52,385.94	423.78	3,096.10	62,704.84
2051	7,138.98	55,005.24	444.97	3,250.90	65,840.09
2052	7,495.93	57,755.50	467.22	3,413.45	69,132.09
2053	7,870.72	60,643.28	490.58	3,584.12	72,588.70
2054	8,264.26	63,675.44	515.10	3,763.32	76,218.13
2055	8,677.47	66,859.21	540.86	3,951.49	80,029.04
2056	9,111.35	70,202.17	567.90	4,149.06	84,030.49
2057	9,566.91	73,712.28	596.30	4,356.52	88,232.01
合计	154,420.25	1,189,795.39	9,624.90	70,318.88	1,424,159.41

（2）项目成本及相关税费

本项目经营成本主要包括配套人员工资及福利、维护费及管理费用等，其中：

1）人员工资及福利：暂按 100 人，根据汕头市统计发布数据，2023 年，汕头城镇非私营单位就业人员年平均工资 95982 元;其中，城镇非私营单位在岗职工(包括劳务派遣人员)年平均工资为 97346 元。故人员薪资暂按人均 10 万元/年估算；

2）维护费：总投资 361223 万元的 0.2%计取；

3）管理费用：按人工费用的5%计取；

4）相关税费：

增值税及附加：基于现行税法规定，增值税9%、城市维护建设税7%、教育附加及地方教育附加5%。

房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，企业对外出租房屋，应缴纳房产税，本项目房产税按不动产不含税出租收入的12%计算。

印花税：租赁合同印花税率0.1%。

城镇土地使用税：暂按出租不动产的建筑面积及停车位面积测，其中：本项目停车位150个，停车位尺寸6mx2.5m，停车位面积为2250㎡，年税率按8元/㎡计。

其他税费：其他未考虑税费暂以上述各项税费的2%计取。

综合考虑，此次配套人员工资及福利、维护费及管理费用预测按收入预测每年增长5%，从2028年进入运营期，则债券存续期内运营成本及相关税费累计418,170.27万元。

表2 项目运营成本测算表（单位：万元）

年度	人员工资福利	维护费	管理费	相关税费	合计
2028	1,102.50	796.50	55.13	4,369.47	6,323.59
2029	1,157.63	836.32	57.88	4,585.25	6,637.07
2030	1,215.51	878.14	60.78	4,811.82	6,966.24
2031	1,276.28	922.04	63.81	5,049.72	7,311.86
2032	1,340.10	968.15	67.00	5,299.51	7,674.76
2033	1,407.10	1,016.55	70.36	5,561.80	8,055.80
2034	1,477.46	1,067.38	73.87	5,837.19	8,455.90
2035	1,551.33	1,120.75	77.57	6,126.36	8,876.01
2036	1,628.89	1,176.79	81.44	6,429.99	9,317.12
2037	1,710.34	1,235.63	85.52	6,748.80	9,780.28

年度	人员工资福利	维护费	管理费	相关税费	合计
2038	1,795.86	1,297.41	89.79	7,083.54	10,266.60
2039	1,885.65	1,362.28	94.28	7,435.03	10,777.24
2040	1,979.93	1,430.39	99.00	7,804.09	11,313.41
2041	2,078.93	1,501.91	103.95	8,191.60	11,876.39
2042	2,182.87	1,577.01	109.14	8,598.49	12,467.52
2043	2,292.02	1,655.86	114.60	9,025.72	13,088.20
2044	2,406.62	1,738.65	120.33	9,474.32	13,739.92
2045	2,526.95	1,825.59	126.35	9,945.34	14,424.23
2046	2,653.30	1,916.86	132.66	10,439.92	15,142.75
2047	2,785.96	2,012.71	139.30	10,959.22	15,897.19
2048	2,925.26	2,113.34	146.26	11,504.49	16,689.36
2049	3,071.52	2,219.01	153.58	12,077.03	17,521.14
2050	3,225.10	2,329.96	161.25	12,678.19	18,394.50
2051	3,386.35	2,446.46	169.32	13,309.40	19,311.53
2052	3,555.67	2,568.78	177.78	13,972.18	20,274.42
2053	3,733.46	2,697.22	186.67	14,668.10	21,285.45
2054	3,920.13	2,832.08	196.01	15,398.81	22,347.03
2055	4,116.14	2,973.69	205.81	16,166.06	23,461.69
2056	4,321.94	3,122.37	216.10	16,971.67	24,632.08
2057	4,538.04	3,278.49	226.90	17,817.57	25,861.00
合计	73,248.83	52,918.32	3,662.44	288,340.68	418,170.27

（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1,005,989.14万元。项目损益如下：

表3：项目净收益预测表（单位：万元）

年度	项目运营收入	项目运营成本	项目收益
2028	21,435.64	6,323.59	15,112.06
2029	22,507.43	6,637.07	15,870.35
2030	23,632.80	6,966.24	16,666.56
2031	24,814.44	7,311.86	17,502.58
2032	26,055.16	7,674.76	18,380.40
2033	27,357.92	8,055.80	19,302.11
2034	28,725.81	8,455.90	20,269.91
2035	30,162.10	8,876.01	21,286.10
2036	31,670.21	9,317.12	22,353.09

年度	项目运营收入	项目运营成本	项目收益
2037	33,253.72	9,780.28	23,473.44
2038	34,916.40	10,266.60	24,649.80
2039	36,662.22	10,777.24	25,884.98
2040	38,495.33	11,313.41	27,181.92
2041	40,420.10	11,876.39	28,543.71
2042	42,441.11	12,467.52	29,973.59
2043	44,563.16	13,088.20	31,474.96
2044	46,791.32	13,739.92	33,051.40
2045	49,130.89	14,424.23	34,706.66
2046	51,587.43	15,142.75	36,444.68
2047	54,166.80	15,897.19	38,269.61
2048	56,875.14	16,689.36	40,185.78
2049	59,718.90	17,521.14	42,197.76
2050	62,704.84	18,394.50	44,310.34
2051	65,840.09	19,311.53	46,528.55
2052	69,132.09	20,274.42	48,857.67
2053	72,588.70	21,285.45	51,303.25
2054	76,218.13	22,347.03	53,871.10
2055	80,029.04	23,461.69	56,567.35
2056	84,030.49	24,632.08	59,398.41
2057	88,232.01	25,861.00	62,371.02
合计	1,424,159.41	418,170.27	1,005,989.14

（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	-	1,300.45	1,300.45	
第二年	-	2,174.93	2,174.93	
第三年	-	4,983.02	4,983.02	
第四年	-	6,699.25	6,699.25	15,112.06
第五年	-	6,699.25	6,699.25	15,870.35
第六年	-	6,699.25	6,699.25	16,666.56
第七年	18,500.00	6,699.25	25,199.25	17,502.58
第八年	-	6,403.25	6,403.25	18,380.40
第九年	2,200.00	6,403.25	8,603.25	19,302.11
第十年	45,000.00	6,353.09	51,353.09	20,269.91
第十一年	-	5,367.59	5,367.59	21,286.10
第十二年	-	5,367.59	5,367.59	22,353.09

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第十三年	-	5,367.59	5,367.59	23,473.44
第十四年	-	5,367.59	5,367.59	24,649.80
第十五年	-	5,367.59	5,367.59	25,884.98
第十六年	-	5,367.59	5,367.59	27,181.92
第十七年	-	5,367.59	5,367.59	28,543.71
第十八年	-	5,367.59	5,367.59	29,973.59
第十九年	-	5,367.59	5,367.59	31,474.96
第二十年	2,690.00	5,367.59	8,057.59	33,051.40
第二十一年		5,297.12	5,297.12	34,706.66
第二十二年	8,000.00	5,297.12	13,297.12	36,444.68
第二十三年	-	5,118.72	5,118.72	38,269.61
第二十四年	-	5,118.72	5,118.72	40,185.78
第二十五年	-	5,118.72	5,118.72	42,197.76
第二十六年	-	5,118.72	5,118.72	44,310.34
第二十七年	-	5,118.72	5,118.72	46,528.55
第二十八年	-	5,118.72	5,118.72	48,857.67
第二十九年	-	5,118.72	5,118.72	51,303.25
第三十年	10,872.00	5,118.72	15,990.72	53,871.10
第三十一年	41,062.00	4,874.24	45,936.24	56,567.35
第三十二年	91,300.00	3,999.77	95,299.77	59,398.41
第三十三年	68,376.00	1,716.24	70,092.24	62,371.02
合计	288,000.00	170,225.16	458,225.16	1,005,989.14
本息覆盖倍数	2.20			

本项目计划通过发行广东省地方政府专项债券融资 288,000.00 万元，本息合计 458,225.16 万元。本次融资项目收益为新建站房商业夹层收入、西站房两侧附楼改造商业出租收入、停车位收入及广告收入，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 2.20，按收益 90%测算的本息覆盖倍数 1.98，按收益 80%测算的本息覆盖倍数 1.76。

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。