

广东汕头金平工业园区金园工业片区产城融
合示范区配套建设项目
项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鮑島会计师事务所有限公司



广东汕头金平工业园区金园工业片区产城融合示范区配套建设项目

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

本项目计划通过发行广东省政府专项债券融资 46,000.00 万元，已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）融资 3,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.99%）；已发行 2024 年广东省政府专项债券（二期）融资 3,000.00 元（期限 10 年，利率 2.65%），已发行 2024 年广东省政府专项债券（十八期）融资 3,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.36%，采取分年还本模式，在该期发行的第 6-10 年每年还本 20%），已发行 2024 年广东省政府专项债券（三十九期）融资 3,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.36%，采取分年还本模式，计划在该期发行的第 6-10 年每年还本 20%），已发行 2024 年广东省政府专项债券（五十期）11,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.33%，采取分年还本模式，在该期发行的第 6-10 年每年还本 20%），已发行 2025 年广东省政府专项债券（二十九期）融资 2,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.06%）。本年度计划通过发行 2026 年广东省政府专项债券融资 10,000.00 万元，其中：已通过发行 2026 年广东省政府专项债券（五期）融资 2,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.45%）；已通过发行 2026 年广东省政府专项债券（十八期）融资 2,000.00 万元（期限 30 年，假设融资利率 2.48%）；2026 年广东省政府专项债券（四十一期）融资 1,000.00 万元（期限 7 年，假设融资利率 2.28%）；本年度计划继续发行 2026 年广东省政府专项债券融资 5,000.00 万元（期限 30 年，假设融资利率 2.51%）。以后年度计划通过发行广东省政府专项债券融资 11,000.00 万元（期限 30 年，假设融资利率 2.51%）。2024 年广东省政府专项债券（十八期）、2024 年广东省政府专项债券（三十九期）、2024 年广东省政府专项债券（五十期）分年还本，2026 年广东省政府专项债券（四十一期）按年支付利息，到期偿还本金，其余债券按半年支付利息，到期偿还本金。

1. 本项目从客观、谨慎角度出发，未实际发行前，假设 7 年期发行利率 2.28%、30 年期发行利率 2.51%进行测算，已发行债券按票面利率作为融资年利率，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
2023 年	-	-	3,000.00		-	-
2024 年	3,000.00	-	23,000.00	2.99%、2.65%、2.36%、 2.33%	89.70	89.70
2025 年	23,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.65%、2.36%、 2.33%	567.10	567.10
2026 年	25,000.00	-	35,000.00	2.99%、2.65%、2.36%、 2.33%、2.06%	608.30	608.30
2027 年	35,000.00	-	46,000.00	2.99%、2.65%、2.36%、 2.33%、2.51%、2.06%、 2.48%、2.28%	855.20	855.20
2028 年	46,000.00	-	46,000.00	2.99%、2.65%、2.36%、 2.33%、2.51%、2.06%、 2.48%、2.28%	1,131.30	1,131.30
2029 年	46,000.00	-	46,000.00	2.99%、2.65%、2.36%、 2.33%、2.51%、2.06%、 2.48%、2.28%	1,131.30	1,131.30
2030 年	46,000.00	3,400.00	42,600.00	2.99%、2.65%、2.36%、 2.33%、2.51%、2.06%、 2.48%、2.28%	1,131.30	4,531.30
2031 年	42,600.00	3,400.00	39,200.00	2.99%、2.65%、2.36%、 2.33%、2.51%、2.06%、 2.48%、2.28%	1,051.72	4,451.72
2032 年	39,200.00	3,400.00	35,800.00	2.99%、2.65%、2.36%、 2.33%、2.51%、2.06%、 2.48%、2.28%	972.14	4,372.14
2033 年	35,800.00	4,400.00	31,400.00	2.99%、2.65%、2.36%、 2.33%、2.51%、2.06%、 2.48%、2.28%	892.56	5,292.56
2034 年	31,400.00	6,400.00	25,000.00	2.99%、2.65%、2.36%、 2.33%、2.51%、2.06%、 2.48%	790.18	7,190.18
2035 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2036 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2037 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2038 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2039 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10

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
2040 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2041 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2042 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2043 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2044 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2045 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2046 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2047 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2048 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2049 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2050 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2051 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2052 年	25,000.00	-	25,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	631.10
2053 年	25,000.00	3,000.00	22,000.00	2.99%、2.51%、2.06%、 2.48%	631.10	3,631.10
2054 年	22,000.00	-	22,000.00	2.51%、2.06%、2.48%	541.40	541.40
2055 年	22,000.00	2,000.00	20,000.00	2.51%、2.48%	541.40	2,541.40
2056 年	20,000.00	9,000.00	11,000.00	2.51%、2.48%	500.20	9,500.20
2057 年	11,000.00	11,000.00	-	2.51%	276.10	11,276.10
合计	-	46,000.00	-		23,070.80	69,070.80

2. 除上述政府专项债券外，暂无再融资，无相关融资成本。

二、债券偿付保障分析

（一）项目产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

根据《关于广东汕头金平工业园区金园工业片区产城融合示范区配套建设项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2023〕3号），项目已完成立项。

本项目对项目范围内通用厂房、停车位等价值提升起到较大作用，本次预测以项目单位预测的通用厂房租金、停车位收入等为基础，结合项目的建设期、历年 GDP 增速、各项运营成本、相关规费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设前提，编制项目综合收益测算表，对项目单位预测的项目综合收益进行估算和预测。

根据项目单位对收入及成本的预测，本项目以项目综合收益进行项目收益与融资自求平衡评价。

2. 项目产生的净现金流入

（1）项目收入测算

本项目的经营收益有：通用厂房租金、停车位等方面的内容。预计收入不存在抵押、收入被占用及分成等情况。参考汕头市及周边地区的收费标准，各项收入按当前价格预测如下：

①通用厂房租金

根据项目可行性研究报告的建设内容，项目建设智慧型通用厂房及创新创业等产业设施面积约9.35万平方米，参考58同城网站上的出租信息及金平区岐山街道厂房现有出租信息，租金价格为0.9-1.04元/平方米/天，考虑本项目为新建，出租单价暂按1元/平方米/天计。出租率90%，则通用厂房租金年收入为 $93500 \times 1 \times 90\% \times 365 / 10000 = 3071.48$ 万元。

②停车位

根据项目可行性研究报告的建设内容，预计可提供小型车停车位250个，货车停车位50个，社会停车位按周转次数2次/日，使用率按80%计，小型车停车费按10元/辆·次计，货车停车费按25元/辆·次计，则停车位年收入为 $(10 \times 250 + 25 \times 50) \times 80\% \times 2 \times 365 / 10000 = 219$ 万元。

测算参考依据：《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》（汕市发改

(2024) 72号)，一类区域首小时内（含免费停放的30分钟）5元，首小时后至3小时每半小时3元，3小时后每半小时4元，当天收费时段内最高限价40元；二类区域首小时内（含免费停放的30分钟）3元，首小时后至3小时每半小时2元，3小时后每半小时2.5元，当天收费时段内最高限价25元。综合考虑，本项目小型车停车费按10元/辆次，中型车停车费按25元/辆次计算。

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，综合考虑物价上涨、产业区成熟度等因素，按每年增长4%计取，则债券存续期内各年收入总额为199,605.05万元。

项目各年收入测算表（单位：万元）

收入来源	通用厂房租金	停车位	合计
2023 年			
2024 年			
2025 年			
2026 年			
2027 年			
2028 年	3,322.11	236.87	3,558.98
2029 年	3,454.99	246.35	3,701.34
2030 年	3,593.19	256.20	3,849.39
2031 年	3,736.92	266.45	4,003.37
2032 年	3,886.40	277.10	4,163.50
2033 年	4,041.85	288.19	4,330.04
2034 年	4,203.53	299.72	4,503.24
2035 年	4,371.67	311.71	4,683.37
2036 年	4,546.53	324.17	4,870.71
2037 年	4,728.39	337.14	5,065.54
2038 年	4,917.53	350.63	5,268.16
2039 年	5,114.23	364.65	5,478.88

收入来源	通用厂房租金	停车位	合计
2040 年	5,318.80	379.24	5,698.04
2041 年	5,531.55	394.41	5,925.96
2042 年	5,752.82	410.18	6,163.00
2043 年	5,982.93	426.59	6,409.52
2044 年	6,222.24	443.65	6,665.90
2045 年	6,471.13	461.40	6,932.53
2046 年	6,729.98	479.86	7,209.84
2047 年	6,999.18	499.05	7,498.23
2048 年	7,279.15	519.01	7,798.16
2049 年	7,570.31	539.77	8,110.08
2050 年	7,873.12	561.36	8,434.49
2051 年	8,188.05	583.82	8,771.87
2052 年	8,515.57	607.17	9,122.74
2053 年	8,856.19	631.46	9,487.65
2054 年	9,210.44	656.72	9,867.16
2055 年	9,578.86	682.98	10,261.84
2056 年	9,962.01	710.30	10,672.32
2057 年	10,360.49	738.72	11,099.21
合计	186,320.18	13,284.86	199,605.05

(2) 项目成本及相关税费

①项目经营成本

项目经营成本主要包括人员工资及福利费、动力费、维护费、管理费用及租赁用地费用等，其中：

工资及福利费：综合考虑建筑物维护情况，暂按30人，人均6万元/年估算；

动力费主要包括电费和水费，根据项目可行性研究报告节能分析，项目年耗电量约450.67万度、按0.6元/度计，年耗水量约22.54万吨、按3元/吨计；

测算依据：《汕头市电价价目表》、《汕头市中心城区实行非居民用水超定额

超计划累进加价制度实施细则》等。

维护费：按固定资产原值的0.5%计取（项目总投资约57,817.36万元，扣除建设用地费用3,000.00万元及税费4,358.18万元，形成固定资产约50,459.18万元）；

管理费用：按人工费用的10%计取；

租赁用地费用：根据汕头市金财投资有限公司与陇头经济联合社签订的《集体资产租赁合同书》，该项目的建设用地系租赁所得，期限20年，租金合计6797.62万元，经营期内租金仍按合同中租金增长率测算，合同租金及期限明细如下：

租期	面积/m²	每月单价/元	总金额/元
2024.5.1-2029.4.30	21905.19	12.00	15,771,740.00
2029.5.1-2034.4.30	21905.19	12.60	16,560,320.00
2034.5.1-2039.4.30	21905.19	13.23	17,388,340.00
2039.5.1-2044.4.30	21905.19	13.89	18,255,785.00
合计			67,976,185.00
备注：租金单价每5年增长5%			

综合考虑，此次成本预测除租赁用地费用外，由于水电费调价受机制限制，暂不考虑收益GDP增长，按每十年增长4%测算，其余随收入预测每年增长4%，则债券存续期内经营成本为58,237.59万元。

项目各年成本测算表（单位：万元）

经营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	租赁用地费用	小计
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	210.29	210.29
2025 年	-	-	-	-	-	315.43	315.43
2026 年	-	-	-	-	-	315.43	315.43
2027 年	-	-	-	-	-	315.43	315.43

经营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	租赁用地费用	小计
2028 年	324.48	270.40	67.62	272.88	32.45	315.43	1,283.27
2029 年	337.46	270.40	67.62	283.80	33.75	325.95	1,318.97
2030 年	350.96	270.40	67.62	295.15	35.10	331.21	1,350.43
2031 年	365.00	270.40	67.62	306.96	36.50	331.21	1,377.68
2032 年	379.60	270.40	67.62	319.23	37.96	331.21	1,406.02
2033 年	394.78	270.40	67.62	332.00	39.48	331.21	1,435.49
2034 年	410.57	270.40	67.62	345.28	41.06	342.25	1,477.18
2035 年	426.99	270.40	67.62	359.10	42.70	347.77	1,514.58
2036 年	444.07	281.22	70.32	373.46	44.41	347.77	1,561.25
2037 年	461.84	281.22	70.32	388.40	46.18	347.77	1,595.73
2038 年	480.31	281.22	70.32	403.93	48.03	347.77	1,631.58
2039 年	499.52	281.22	70.32	420.09	49.95	359.33	1,680.44
2040 年	519.50	281.22	70.32	436.89	51.95	365.12	1,725.01
2041 年	540.28	281.22	70.32	454.37	54.03	365.12	1,765.34
2042 年	561.89	281.22	70.32	472.55	56.19	365.12	1,807.29
2043 年	584.37	281.22	70.32	491.45	58.44	365.12	1,850.91
2044 年	607.74	281.22	70.32	511.11	60.77	377.38	1,908.55
2045 年	632.05	281.22	70.32	531.55	63.21	383.52	1,961.87
2046 年	657.34	292.47	73.14	552.81	65.73	383.52	2,025.00
2047 年	683.63	292.47	73.14	574.92	68.36	383.52	2,076.04
2048 年	710.98	292.47	73.14	597.92	71.10	383.52	2,129.11
2049 年	739.41	292.47	73.14	621.84	73.94	396.31	2,197.11
2050 年	768.99	292.47	73.14	646.71	76.90	402.71	2,260.91
2051 年	799.75	292.47	73.14	672.58	79.98	402.71	2,320.62
2052 年	831.74	292.47	73.14	699.48	83.17	402.71	2,382.71
2053 年	865.01	292.47	73.14	727.46	86.50	402.71	2,447.28

经营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	租赁用地费用	小计
2054 年	899.61	292.47	73.14	756.56	89.96	416.02	2,527.76
2055 年	935.60	292.47	73.14	786.82	93.56	422.68	2,604.27
2056 年	973.02	304.17	76.06	818.30	97.30	422.68	2,691.53
2057 年	1,011.94	304.17	76.06	851.03	101.19	422.68	2,767.07
合计	18,198.44	8,508.40	2,127.71	15,304.64	1,819.84	12,278.56	58,237.59

②项目税费

A. 增值税及附加

基于现行税法规定，收入增值税率 9%，综合考虑投资进项税期末留抵和经营成本产生的进项税，城市维护建设税 7%、教育附加及地方教育附加 5%；

B. 房产税

项目对外出租房产，应缴纳房产税，按不动产出租收入的 12%计征；

C. 印花税

租赁合同印花税率 0.1%；

D. 城镇土地使用税

暂按厂房占地面积和停车位面积测算，年税率按 8 元/m²计；

E. 其他税费

其他未考虑税费暂以上述各项税费的 5%计取。

债券存续期内税费为 32,846.34 万元。

金额单位：人民币万元

税费	增值税	增值税附加	房产税	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-	-

税费	增值税	增值税附加	房产税	印花税	城镇土地 使用税	其他税费	合计
2025 年	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-	-	-
2027 年	-	-	-	-	-	-	-
2028 年	-	-	365.74	3.56	31.73	20.05	421.07
2029 年	-	-	380.37	3.70	31.73	20.79	436.59
2030 年	-	-	395.58	3.85	31.73	21.56	452.72
2031 年	-	-	411.40	4.00	31.73	22.36	469.49
2032 年	-	-	427.86	4.16	31.73	23.19	486.94
2033 年	-	-	444.97	4.33	31.73	24.05	505.08
2034 年	-	-	462.77	4.50	31.73	24.95	523.95
2035 年	-	-	481.28	4.68	31.73	25.88	543.58
2036 年	-	-	500.54	4.87	31.73	26.86	563.99
2037 年	-	-	520.56	5.07	31.73	27.87	585.22
2038 年	-	-	541.38	5.27	31.73	28.92	607.29
2039 年	-	-	563.03	5.48	31.73	30.01	630.25
2040 年	-	-	585.56	5.70	31.73	31.15	654.13
2041 年	-	-	608.98	5.93	31.73	32.33	678.96
2042 年	-	-	633.34	6.16	31.73	33.56	704.79
2043 年	373.33	44.80	658.67	6.41	31.73	55.75	1,170.69
2044 年	435.43	52.25	685.02	6.67	31.73	60.55	1,271.65
2045 年	455.12	54.61	712.42	6.93	31.73	63.04	1,323.85

税费	增值税	增值税附加	房产税	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2046 年	474.59	56.95	740.92	7.21	31.73	65.57	1,376.96
2047 年	496.43	59.57	770.55	7.50	31.73	68.29	1,434.07
2048 年	519.14	62.30	801.37	7.80	31.73	71.12	1,493.45
2049 年	541.70	65.00	833.43	8.11	31.73	74.00	1,553.97
2050 年	565.74	67.89	866.77	8.43	31.73	77.03	1,617.58
2051 年	591.29	70.95	901.44	8.77	31.73	80.21	1,684.38
2052 年	617.85	74.14	937.49	9.12	31.73	83.52	1,753.86
2053 年	645.49	77.46	974.99	9.49	31.73	86.96	1,826.11
2054 年	673.12	80.77	1,013.99	9.87	31.73	90.47	1,899.96
2055 年	702.46	84.30	1,054.55	10.26	31.73	94.16	1,977.46
2056 年	731.95	87.83	1,096.74	10.67	31.73	97.95	2,056.87
2057 年	764.28	91.71	1,140.60	11.10	31.73	101.97	2,141.40
合计	8,587.92	1,030.55	20,512.31	199.61	951.84	1,564.11	32,846.34

(3) 项目损益情况

金额单位：人民币万元

项目收益	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	210.29	-	-210.29
2025 年	-	315.43	-	-315.43
2026 年	-	315.43	-	-315.43
2027 年	-	315.43	-	-315.43

项目收益	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2028 年	3, 558. 98	1, 283. 27	421. 07	1, 854. 64
2029 年	3, 701. 34	1, 318. 97	436. 59	1, 945. 78
2030 年	3, 849. 39	1, 350. 43	452. 72	2, 046. 24
2031 年	4, 003. 37	1, 377. 68	469. 49	2, 156. 20
2032 年	4, 163. 50	1, 406. 02	486. 94	2, 270. 54
2033 年	4, 330. 04	1, 435. 49	505. 08	2, 389. 47
2034 年	4, 503. 24	1, 477. 18	523. 95	2, 502. 11
2035 年	4, 683. 37	1, 514. 58	543. 58	2, 625. 21
2036 年	4, 870. 71	1, 561. 25	563. 99	2, 745. 47
2037 年	5, 065. 54	1, 595. 73	585. 22	2, 884. 59
2038 年	5, 268. 16	1, 631. 58	607. 29	3, 029. 29
2039 年	5, 478. 88	1, 680. 44	630. 25	3, 168. 19
2040 年	5, 698. 04	1, 725. 01	654. 13	3, 318. 90
2041 年	5, 925. 96	1, 765. 34	678. 96	3, 481. 66
2042 年	6, 163. 00	1, 807. 29	704. 79	3, 650. 92
2043 年	6, 409. 52	1, 850. 91	1, 170. 69	3, 387. 92
2044 年	6, 665. 90	1, 908. 55	1, 271. 65	3, 485. 70
2045 年	6, 932. 53	1, 961. 87	1, 323. 85	3, 646. 81
2046 年	7, 209. 84	2, 025. 00	1, 376. 96	3, 807. 88
2047 年	7, 498. 23	2, 076. 04	1, 434. 07	3, 988. 12
2048 年	7, 798. 16	2, 129. 11	1, 493. 45	4, 175. 60

项目收益	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2049 年	8,110.08	2,197.11	1,553.97	4,359.00
2050 年	8,434.49	2,260.91	1,617.58	4,556.00
2051 年	8,771.87	2,320.62	1,684.38	4,766.87
2052 年	9,122.74	2,382.71	1,753.86	4,986.17
2053 年	9,487.65	2,447.28	1,826.11	5,214.26
2054 年	9,867.16	2,527.76	1,899.96	5,439.44
2055 年	10,261.84	2,604.27	1,977.46	5,680.11
2056 年	10,672.32	2,691.53	2,056.87	5,923.92
2057 年	11,099.21	2,767.07	2,141.40	6,190.74
合计	199,605.05	58,237.59	32,846.34	108,521.12

（二）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政府专项债券融资46,000.00万元，已发行2023年广东省政府专项债券（五十五期）融资3,000.00万元（期限30年，利率2.99%）；已发行2024年广东省政府专项债券（二期）融资3,000.00元（期限10年，利率2.65%），已发行2024年广东省政府专项债券（十八期）融资3,000.00万元（期限10年，利率2.36%，采取分年还本模式，在该期发行的第6-10年每年还本20%），已发行2024年广东省政府专项债券（三十九期）融资3,000.00万元（期限10年，利率2.36%，采取分年还本模式，计划在该期发行的第6-10年每年还本20%），已发行2024年广东省政府专项债券（五十期）11,000.00万元（期限10年，利率2.33%，采取分年还本模式，在该期发行的第6-10年每年还本20%），已发行2025年广东省政府专项债券（二十九期）融资2,000.00万元（期限30年，利率2.06%）。本年度计划通过发行2026年广东省政府专项债券融资10,000.00万元，其中：已通过发行2026年广东省政府专项债券（五期）融资2,000.00万元（期限30年，利率2.45%）；已通过发行

2026年广东省政府专项债券（十八期）融资2,000.00万元（期限30年，假设融资利率2.48%）；2026年广东省政府专项债券（四十一期）融资1,000.00万元（期限7年，假设融资利率2.28%）；本年度计划继续发行2026年广东省政府专项债券融资5,000.00万元（期限30年，假设融资利率2.51%）。以后年度计划通过发行广东省政府专项债券融资11,000.00万元（期限30年，假设融资利率2.51%）。2024年广东省政府专项债券（十八期）、2024年广东省政府专项债券（三十九期）、2024年广东省政府专项债券（五十期）分年还本，2026年广东省政府专项债券（四十一期）按年支付利息，到期偿还本金，其余债券按半年支付利息，到期偿还本金。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2023 年	-	-	-
2024 年	-	89.70	89.70
2025 年	-	567.10	567.10
2026 年	-	608.30	608.30
2027 年	-	855.20	855.20
2028 年	-	1,131.30	1,131.30
2029 年	-	1,131.30	1,131.30
2030 年	3,400.00	1,131.30	4,531.30
2031 年	3,400.00	1,051.72	4,451.72
2032 年	3,400.00	972.14	4,372.14
2033 年	4,400.00	892.56	5,292.56
2034 年	6,400.00	790.18	7,190.18

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2035 年	-	631.10	631.10
2036 年	-	631.10	631.10
2037 年	-	631.10	631.10
2038 年	-	631.10	631.10
2039 年	-	631.10	631.10
2040 年	-	631.10	631.10
2041 年	-	631.10	631.10
2042 年	-	631.10	631.10
2043 年	-	631.10	631.10
2044 年	-	631.10	631.10
2045 年	-	631.10	631.10
2046 年	-	631.10	631.10
2047 年	-	631.10	631.10
2048 年	-	631.10	631.10
2049 年	-	631.10	631.10
2050 年	-	631.10	631.10
2051 年	-	631.10	631.10
2052 年	-	631.10	631.10
2053 年	3,000.00	631.10	3,631.10
2054 年	-	541.40	541.40

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2055 年	2,000.00	541.40	2,541.40
2056 年	9,000.00	500.20	9,500.20
2057 年	11,000.00	276.10	11,276.10
合计	46,000.00	23,070.80	69,070.80
项目收益	108,521.12		
本息覆盖倍数	1.57		

三、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，并以项目单位预测的项目综合收益所对应的充足、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广东汕头金平工业园区金园工业片区产城融合示范区配套建设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

广东汕头金平工业园区金园工业片区产城融合示范区配套建设项目

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

根据《关于广东汕头金平工业园区金园工业片区产城融合示范区配套建设项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2023〕3号），项目已完成立项。

本项目对项目范围内通用厂房、停车位等价值提升起到较大作用，本次预测以项目单位预测的通用厂房租金、停车位收入等为基础，结合项目的建设期、历年 GDP 增速、各项运营成本、相关规费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目综合收益测算表，对项目单位预测的项目综合收益进行估算和预测。

根据项目单位对收入及成本的预测，本项目以项目通用厂房租金、停车位收益进行项目收益与融资自求平衡评价。

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）项目单位预测的项目相关收益能够顺利执行；

（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

本项目实施单位为汕头市金平区岐山街道办事处。

汕头市金平区岐山街道办事处主要职能：承担街道党工委、办事处日常事务。负责文电、会务、机要、保密、档案、接待、综合协调、政务公开、对外联络、督查考核、后勤保障等工作；联系武装、工会、共青团、妇联工作；负责资产、财政、财务工作；承担本单位规范性文件、重大行政执法行为、重大行政决策的合法性审

查工作和行政应诉工作，配合行政复议工作；负责安全生产、防风防汛、防灾救灾、消防（森林防火）管理等应急综合管理和统筹协调工作，组织制定、完善和实施各类应急预案工作。负责做好人大代表履职学习、联系代表和代表视察、调研、执法检查等履职服务保障工作，办理人大代表建议提案等工作；承担街道人大工委的日常工作。负责基层党的政治建设、组织建设、宣传、统战、意识形态、精神文明建设、民族宗教等工作；按照干部管理权限，负责干部的培育、选拔、管理和使用工作；负责机构编制、人力资源、离退休人员服务等工作；负责指导群团组织工作；负责社区建设、管理和服务工作，指导社区居委会做好组织建设，依法进行换届选举工作。承担街道纪工委和区监委派出监察组日常工作及其他纪检监察有关工作。负责公共服务、党群服务、社会事务、政务服务等工作；负责劳动就业、社会保障、民政、教育、文化、旅游、体育、卫生健康、退役军人服务、党群服务平台建设及管理协调等工作；联系科协、文联、侨联、残联工作。负责社会治安综合治理、平安建设、信访维稳、法制宣传教育、人民调解、法律服务等工作，维护辖区内社会秩序稳定。负责辖区内综合行政执法工作，按权限负责辖内城市管理、环境卫生、市场监管、住房建设、自然资源、卫生健康、农业农村、安全生产等领域的综合行政执法工作，统一指挥调度派驻执法机构开展执法工作，推动街道综合执法机构与区直执法部门的沟通协调，配合上级相关行政主管部门在街道的行政执法工作；负责生态环境保护、人居环境整治工作。拟订辖区内的经济和产业发展规划，引导产业结构调整；协助辖区内重大的经济建设和公共设施项目开发工作；负责招商引资、统计工作；负责企业服务、企业信息采集等工作；负责区域优化改善营商环境各项工作。负责牵头乡村振兴、美丽乡村建设工作；负责农村土地承包合同管理、农村宅基地管理、农村产业结构调整和产品化发展的指导、协调等综合管理服务工作；负责扶贫开发、农业农村、渔业、动植物防疫检疫等方面工作。承担建设规划的编制和报批，负责基础设施建设和维护、征地拆迁等工作，协助做好城市规划执行和建设管理的实施。

（二）项目概况

项目名称：广东汕头金平工业园区金园工业片区产城融合示范区配套建设项目

建设内容：项目主要改造建设产业服务设施、市政基础设施、片区公共服务配套设施等。建设内容包括建设智慧型通用厂房及创新创业等产业设施面积约 9.35 万平方米，改造市政基础设施（含道路供水、排水、供气、电力、通信）约 5.01 公里，改造片区公共服务配套设施面积约 9.07 万平方米，以及完善公共停车场（含新能源充电桩）等基础配套设施。

投资计划资金筹措方式：项目总投资 57,817.36 万元，计划通过发行广东省政府专项债券融资 46,000.00 万元，其余建设资金通过财政资金统筹解决。

资金平衡：本项目计划通过发行广东省政府专项债券融资 46,000.00 万元，债券按半年支付利息，到期偿还本金。以项目单位预测的项目收益覆盖项目融资本息，作为项目还本付息保障。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 收入预测

本项目的经营收益有：通用厂房租金、停车位等方面的内容。预计收入不存在抵押、收入被占用及分成等情况。参考汕头市及周边地区的收费标准，各项收入按当前价格预测如下：

①通用厂房租金

根据项目可行性研究报告的建设内容，项目建设智慧型通用厂房及创新创业等产业设施面积约9.35万平方米，参考58同城网站上的出租信息及金平区岐山街道厂房现有出租信息，租金价格为0.9-1.04元/平方米/天，考虑本项目为新建，出租单价暂按1元/平方米/天计。出租率90%，则通用厂房租金年收入为 $93500 \times 1 \times 90\% \times 365 / 10000 = 3071.48$ 万元。

②停车位

根据项目可行性研究报告的建设内容，预计可提供小型车停车位250个，货车停车位50个，社会停车位按周转次数2次/日，使用率按80%计，小型车停车费按10元/辆·次计，货车停车费按25元/辆·次计，则停车位年收入为 $(10 \times 250 + 25 \times 50) \times 80\% \times 2 \times 365 / 10000 = 219$ 万元。

测算参考依据：《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》（汕市发改

〔2024〕72号），一类区域首小时内（含免费停放的30分钟）5元，首小时后至3小时每半小时3元，3小时后每半小时4元，当天收费时段内最高限价40元；二类区域首小时内（含免费停放的30分钟）3元，首小时后至3小时每半小时2元，3小时后每半小时2.5元，当天收费时段内最高限价25元。综合考虑，本项目小型车停车费按10元/辆次，中型车停车费按25元/辆次计算。

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，综合考虑物价上涨、产业区成熟度等因素，按每年增长4%计取，则债券存续期内各年收入总额为199,605.05万元。

金额单位：人民币万元

收入来源	通用厂房租金	停车位	合计
2023 年			
2024 年			
2025 年			
2026 年			
2027 年			
2028 年	3,322.11	236.87	3,558.98
2029 年	3,454.99	246.35	3,701.34
2030 年	3,593.19	256.20	3,849.39
2031 年	3,736.92	266.45	4,003.37
2032 年	3,886.40	277.10	4,163.50
2033 年	4,041.85	288.19	4,330.04
2034 年	4,203.53	299.72	4,503.24
2035 年	4,371.67	311.71	4,683.37
2036 年	4,546.53	324.17	4,870.71
2037 年	4,728.39	337.14	5,065.54
2038 年	4,917.53	350.63	5,268.16
2039 年	5,114.23	364.65	5,478.88
2040 年	5,318.80	379.24	5,698.04

收入来源	通用厂房租金	停车位	合计
2041 年	5,531.55	394.41	5,925.96
2042 年	5,752.82	410.18	6,163.00
2043 年	5,982.93	426.59	6,409.52
2044 年	6,222.24	443.65	6,665.90
2045 年	6,471.13	461.40	6,932.53
2046 年	6,729.98	479.86	7,209.84
2047 年	6,999.18	499.05	7,498.23
2048 年	7,279.15	519.01	7,798.16
2049 年	7,570.31	539.77	8,110.08
2050 年	7,873.12	561.36	8,434.49
2051 年	8,188.05	583.82	8,771.87
2052 年	8,515.57	607.17	9,122.74
2053 年	8,856.19	631.46	9,487.65
2054 年	9,210.44	656.72	9,867.16
2055 年	9,578.86	682.98	10,261.84
2056 年	9,962.01	710.30	10,672.32
2057 年	10,360.49	738.72	11,099.21
合计	186,320.18	13,284.86	199,605.05

2. 项目成本及相关税费

①项目经营成本

项目经营成本主要包括人员工资及福利费、动力费、维护费、管理费用及租赁用地费用等，其中：

工资及福利费：综合考虑建筑物维护情况，暂按30人，人均6万元/年估算；

动力费主要包括电费和水费，根据项目可行性研究报告节能分析，项目年耗电量约450.67万度、按0.6元/度计，年耗水量约22.54万吨、按3元/吨计；

测算依据：《汕头市电价价目表》、《汕头市中心城区实行非居民用水超定额

超计划累进加价制度实施细则》等。

维护费：按固定资产原值的0.5%计取（项目总投资约57,817.36万元，扣除建设用地费用3,000.00万元及税费4,358.18万元，形成固定资产约50,459.18万元）；

管理费用：按人工费用的10%计取；

租赁用地费用：根据汕头市金财投资有限公司与陇头经济联合社签订的《集体资产租赁合同书》，该项目的建设用地系租赁所得，期限20年，租金合计6797.62万元，经营期内租金仍按合同中租金增长率测算，合同租金及期限明细如下：

租期	面积/m²	每月单价/元	总金额/元
2024.5.1-2029.4.30	21905.19	12.00	15,771,740.00
2029.5.1-2034.4.30	21905.19	12.60	16,560,320.00
2034.5.1-2039.4.30	21905.19	13.23	17,388,340.00
2039.5.1-2044.4.30	21905.19	13.89	18,255,785.00
合计			67,976,185.00
备注：租金单价每5年增长5%			

综合考虑，此次成本预测除租赁用地费用外，由于水电费调价受机制限制，暂不考虑收益GDP增长，按每十年增长4%测算，其余随收入预测每年增长4%，则债券存续期内经营成本为58,237.59万元。

项目各年成本测算表（单位：万元）

经营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	租赁用地费用	小计
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	210.29	210.29
2025 年	-	-	-	-	-	315.43	315.43
2026 年	-	-	-	-	-	315.43	315.43
2027 年	-	-	-	-	-	315.43	315.43

经营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	租赁用地费用	小计
2028 年	324.48	270.40	67.62	272.88	32.45	315.43	1,283.27
2029 年	337.46	270.40	67.62	283.80	33.75	325.95	1,318.97
2030 年	350.96	270.40	67.62	295.15	35.10	331.21	1,350.43
2031 年	365.00	270.40	67.62	306.96	36.50	331.21	1,377.68
2032 年	379.60	270.40	67.62	319.23	37.96	331.21	1,406.02
2033 年	394.78	270.40	67.62	332.00	39.48	331.21	1,435.49
2034 年	410.57	270.40	67.62	345.28	41.06	342.25	1,477.18
2035 年	426.99	270.40	67.62	359.10	42.70	347.77	1,514.58
2036 年	444.07	281.22	70.32	373.46	44.41	347.77	1,561.25
2037 年	461.84	281.22	70.32	388.40	46.18	347.77	1,595.73
2038 年	480.31	281.22	70.32	403.93	48.03	347.77	1,631.58
2039 年	499.52	281.22	70.32	420.09	49.95	359.33	1,680.44
2040 年	519.50	281.22	70.32	436.89	51.95	365.12	1,725.01
2041 年	540.28	281.22	70.32	454.37	54.03	365.12	1,765.34
2042 年	561.89	281.22	70.32	472.55	56.19	365.12	1,807.29
2043 年	584.37	281.22	70.32	491.45	58.44	365.12	1,850.91
2044 年	607.74	281.22	70.32	511.11	60.77	377.38	1,908.55
2045 年	632.05	281.22	70.32	531.55	63.21	383.52	1,961.87
2046 年	657.34	292.47	73.14	552.81	65.73	383.52	2,025.00
2047 年	683.63	292.47	73.14	574.92	68.36	383.52	2,076.04
2048 年	710.98	292.47	73.14	597.92	71.10	383.52	2,129.11
2049 年	739.41	292.47	73.14	621.84	73.94	396.31	2,197.11
2050 年	768.99	292.47	73.14	646.71	76.90	402.71	2,260.91
2051 年	799.75	292.47	73.14	672.58	79.98	402.71	2,320.62
2052 年	831.74	292.47	73.14	699.48	83.17	402.71	2,382.71
2053 年	865.01	292.47	73.14	727.46	86.50	402.71	2,447.28

经营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	租赁用地费用	小计
2054 年	899.61	292.47	73.14	756.56	89.96	416.02	2,527.76
2055 年	935.60	292.47	73.14	786.82	93.56	422.68	2,604.27
2056 年	973.02	304.17	76.06	818.30	97.30	422.68	2,691.53
2057 年	1,011.94	304.17	76.06	851.03	101.19	422.68	2,767.07
合计	18,198.44	8,508.40	2,127.71	15,304.64	1,819.84	12,278.56	58,237.59

②项目税费

A. 增值税及附加

基于现行税法规定，收入增值税率 9%，综合考虑投资进项税期末留抵和经营成本产生的进项税，城市维护建设税 7%、教育附加及地方教育附加 5%；

B. 房产税

项目对外出租房产，应缴纳房产税，按不动产出租收入的 12%计征；

C. 印花税

租赁合同印花税率 0.1%；

D. 城镇土地使用税

暂按厂房占地面积和停车位面积测算，年税率按 8 元/m²计；

E. 其他税费

其他未考虑税费暂以上述各项税费的 5%计取。

债券存续期内税费为 32,846.34 万元。

金额单位：人民币万元

税费	增值税	增值税附加	房产税	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2023 年	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-	-	-
2027 年	-	-	-	-	-	-	-

税费	增值税	增值税附加	房产税	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2028 年	-	-	365.74	3.56	31.73	20.05	421.07
2029 年	-	-	380.37	3.70	31.73	20.79	436.59
2030 年	-	-	395.58	3.85	31.73	21.56	452.72
2031 年	-	-	411.40	4.00	31.73	22.36	469.49
2032 年	-	-	427.86	4.16	31.73	23.19	486.94
2033 年	-	-	444.97	4.33	31.73	24.05	505.08
2034 年	-	-	462.77	4.50	31.73	24.95	523.95
2035 年	-	-	481.28	4.68	31.73	25.88	543.58
2036 年	-	-	500.54	4.87	31.73	26.86	563.99
2037 年	-	-	520.56	5.07	31.73	27.87	585.22
2038 年	-	-	541.38	5.27	31.73	28.92	607.29
2039 年	-	-	563.03	5.48	31.73	30.01	630.25
2040 年	-	-	585.56	5.70	31.73	31.15	654.13
2041 年	-	-	608.98	5.93	31.73	32.33	678.96
2042 年	-	-	633.34	6.16	31.73	33.56	704.79
2043 年	373.33	44.80	658.67	6.41	31.73	55.75	1,170.69
2044 年	435.43	52.25	685.02	6.67	31.73	60.55	1,271.65
2045 年	455.12	54.61	712.42	6.93	31.73	63.04	1,323.85
2046 年	474.59	56.95	740.92	7.21	31.73	65.57	1,376.96
2047 年	496.43	59.57	770.55	7.50	31.73	68.29	1,434.07
2048 年	519.14	62.30	801.37	7.80	31.73	71.12	1,493.45

税费	增值税	增值税附加	房产税	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2049 年	541.70	65.00	833.43	8.11	31.73	74.00	1,553.97
2050 年	565.74	67.89	866.77	8.43	31.73	77.03	1,617.58
2051 年	591.29	70.95	901.44	8.77	31.73	80.21	1,684.38
2052 年	617.85	74.14	937.49	9.12	31.73	83.52	1,753.86
2053 年	645.49	77.46	974.99	9.49	31.73	86.96	1,826.11
2054 年	673.12	80.77	1,013.99	9.87	31.73	90.47	1,899.96
2055 年	702.46	84.30	1,054.55	10.26	31.73	94.16	1,977.46
2056 年	731.95	87.83	1,096.74	10.67	31.73	97.95	2,056.87
2057 年	764.28	91.71	1,140.60	11.10	31.73	101.97	2,141.40
合计	8,587.92	1,030.55	20,512.31	199.61	951.84	1,564.11	32,846.34

(3) 项目损益情况

金额单位：人民币万元

项目收益	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	210.29	-	-210.29
2025 年	-	315.43	-	-315.43
2026 年	-	315.43	-	-315.43
2027 年	-	315.43	-	-315.43
2028 年	3,558.98	1,283.27	421.07	1,854.64
2029 年	3,701.34	1,318.97	436.59	1,945.78

项目收益	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2030 年	3,849.39	1,350.43	452.72	2,046.24
2031 年	4,003.37	1,377.68	469.49	2,156.20
2032 年	4,163.50	1,406.02	486.94	2,270.54
2033 年	4,330.04	1,435.49	505.08	2,389.47
2034 年	4,503.24	1,477.18	523.95	2,502.11
2035 年	4,683.37	1,514.58	543.58	2,625.21
2036 年	4,870.71	1,561.25	563.99	2,745.47
2037 年	5,065.54	1,595.73	585.22	2,884.59
2038 年	5,268.16	1,631.58	607.29	3,029.29
2039 年	5,478.88	1,680.44	630.25	3,168.19
2040 年	5,698.04	1,725.01	654.13	3,318.90
2041 年	5,925.96	1,765.34	678.96	3,481.66
2042 年	6,163.00	1,807.29	704.79	3,650.92
2043 年	6,409.52	1,850.91	1,170.69	3,387.92
2044 年	6,665.90	1,908.55	1,271.65	3,485.70
2045 年	6,932.53	1,961.87	1,323.85	3,646.81
2046 年	7,209.84	2,025.00	1,376.96	3,807.88
2047 年	7,498.23	2,076.04	1,434.07	3,988.12
2048 年	7,798.16	2,129.11	1,493.45	4,175.60
2049 年	8,110.08	2,197.11	1,553.97	4,359.00
2050 年	8,434.49	2,260.91	1,617.58	4,556.00

项目收益	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2051 年	8,771.87	2,320.62	1,684.38	4,766.87
2052 年	9,122.74	2,382.71	1,753.86	4,986.17
2053 年	9,487.65	2,447.28	1,826.11	5,214.26
2054 年	9,867.16	2,527.76	1,899.96	5,439.44
2055 年	10,261.84	2,604.27	1,977.46	5,680.11
2056 年	10,672.32	2,691.53	2,056.87	5,923.92
2057 年	11,099.21	2,767.07	2,141.40	6,190.74
合计	199,605.05	58,237.59	32,846.34	108,521.12

通过以上测算，债券存续期内预期可实现项目收益108,521.12万元。

（四）还本付息的测算

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2023 年	-	-	-
2024 年	-	89.70	89.70
2025 年	-	567.10	567.10
2026 年	-	608.30	608.30
2027 年	-	855.20	855.20
2028 年	-	1,131.30	1,131.30
2029 年	-	1,131.30	1,131.30
2030 年	3,400.00	1,131.30	4,531.30

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2031 年	3,400.00	1,051.72	4,451.72
2032 年	3,400.00	972.14	4,372.14
2033 年	4,400.00	892.56	5,292.56
2034 年	6,400.00	790.18	7,190.18
2035 年	-	631.10	631.10
2036 年	-	631.10	631.10
2037 年	-	631.10	631.10
2038 年	-	631.10	631.10
2039 年	-	631.10	631.10
2040 年	-	631.10	631.10
2041 年	-	631.10	631.10
2042 年	-	631.10	631.10
2043 年	-	631.10	631.10
2044 年	-	631.10	631.10
2045 年	-	631.10	631.10
2046 年	-	631.10	631.10
2047 年	-	631.10	631.10
2048 年	-	631.10	631.10
2049 年	-	631.10	631.10
2050 年	-	631.10	631.10

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2051 年	-	631.10	631.10
2052 年	-	631.10	631.10
2053 年	3,000.00	631.10	3,631.10
2054 年	-	541.40	541.40
2055 年	2,000.00	541.40	2,541.40
2056 年	9,000.00	500.20	9,500.20
2057 年	11,000.00	276.10	11,276.10
合计	46,000.00	23,070.80	69,070.80
项目收益	108,521.12		
本息覆盖倍数	1.57		

广东汕头金平工业园区金园工业片区产城融合示范区配套建设项目计划通过发行广东省政府专项债券融资46,000.00万元，融资本息合计69,070.80万元，以项目单位预测的项目综合收益覆盖项目融资本息，作为项目还本付息保障，本息覆盖倍数1.57。

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目综合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。