

广东省汕头市澄海区岭海中小微企业
创业园通用厂房(三期) 及周边配套项目
项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鮑岛会计师事务所有限公司



广东省汕头市澄海区岭海中小微企业 创业园通用厂房(三期) 及周边配套项目 项目收益与融资自求平衡 财务评估咨询报告

一、应付本息情况

1. 本项目计划通过发行广东省政府专项债券融资 125000 万元。2026 年计划安排专项债券额度 18,100.00 万元，期限 7 年预测融资利率 2.28%，每年支付利息，到期一次性还本；期限 20 年预测融资利率 2.50%，期限 30 年预测融资利率 2.51%，每半年支付利息，到期一次性还本。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 8 月已融资	10,000.00	10,000.00	0.00	2.99%	4,634.50	14,634.50
2024 年 1 月已融资	14,000.00	14,000.00	0.00	2.74%	4,986.80	18,986.80
2024 年 6 月已融资	2,000.00	2,000.00	0.00	2.54%	787.40	2,787.40
2024 年 8 月已融资	4,100.00	4,100.00	0.00	2.41%	2,964.30	7,064.30
2024 年 9 月已融资	2,500.00	2,500.00	0.00	2.21%	1,657.50	4,157.50
2025 年 1 月已融资	6,000.00	6,000.00	0.00	2.06%	3,708.00	9,708.00
2025 年 6 月已融资	2,000.00	2,000.00	0.00	2.03%	812.00	2,812.00
2025 年 12 月调整	1,300.00	1,300.00	0.00	2.32%	904.80	2,204.80
2026 年 1 月已融资	1,500.00	1,500.00	0.00	2.45%	1,102.50	2,602.50
2026 年 3 月已融资	3,700.00	3,700.00	0.00	2.48%	2,752.80	6,452.80
2026 年 8 月已融资	2,600.00	2,600.00	0.00	2.23%	1,159.60	3,759.60

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
2027 年	10,300.00		10,300.00	2.28%/2.51%	249.33	249.33
2028 年	10,300.00		10,300.00	2.28%/2.51%	249.33	249.33
2029 年	10,300.00		10,300.00	2.28%/2.51%	249.33	249.33
2030 年	10,300.00		10,300.00	2.28%/2.51%	249.33	249.33
2031 年	10,300.00		10,300.00	2.28%/2.51%	249.33	249.33
2032 年	10,300.00		10,300.00	2.28%/2.51%	249.33	249.33
2033 年	10,300.00	4,000.00	6,300.00	2.28%/2.51%	249.33	4,249.33
2034 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2035 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2036 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2037 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2038 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2039 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2040 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2041 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2042 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2043 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2044 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2045 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2046 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2047 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2048 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2049 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2050 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2051 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2052 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2053 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2054 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2055 年	6,300.00		6,300.00	2.51%	158.13	158.13
2056 年	6,300.00	6,300.00	0.00	2.51%	158.13	6,458.13
预计期后融资	65,000.00	65,000.00	0.00	2.51%	48,945.00	113,945.00
合计		125,000.00			79,797.50	204,797.50

2. 已有融资情况

(1) 2023 年已申请专项债券资金 10000 万元，为 8 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（五十八期）10000 万元，期限 20 年，融资利率 2.99%，分年还本（20 年，第 11-20 年每年还本 10%）；

(2) 2024 年 1 月份已发行 2024 年广东省政府专项债券（七期）14000 万元，期限 15 年，融资利率 2.74%，分年还本（15 年，第 11-15 年每年还本 20%）；

(3) 2024 年申请专项债券资金 22600 万元，其中：1 月份已发行 2024 年广东省政府专项债券（七期）14000 万元，期限 15 年，融资利率 2.74%，分年还本（15 年，第 11-15 年每年还本 20%）；6 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（五十二期）2000 万元，期限 20 年，实际融资利率 2.54%，分年还本（20 年，第 11-20 年每年还本 10%）；8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（六十五期）4100 万元，期限 30 年，实际融资利率 2.41%；9 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（七十三期）2500 万元，期限 30 年，实际融资利率 2.21%。

(4) 2025 年申请专项债券资金 9300 万元，其中：1 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）6000 万元，期限 30 年，融资利率 2.06%；6 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（二十七期）2000 万元，期限 20 年，融资利率 2.03%；为尽早发挥债券资金使用效益，将 2025 年广东省政府专项债券（三十三期）“广东省汕头市澄海区莲花山片区基础设施建设项目”专项债券资金 1300 万元调整至本项目，期限 30 年，融资利率 2.32%。

(5) 2026 年 1 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（五期）1500 万元，期限 30 年，融资利率 2.45%；3 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（十八期）3700 万元，期限 30 年，融资利率 2.48%；8 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（三十四期）2600 万元，期限 20 年，融资利率 2.23%。

二、项目产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

项目建设地点位于澄海区岭海工业园区北片区，四至道路为莱岗路、清阳路、海顺路、南澳联络线。项目规划用地面积 108600 平方米，总建筑面积 398182.5 平方米，包括厂房 272980 平方米，厂房配套 1100 平方米、生活配套 60862 平

平方米、经营出租物业 15158 平方米、地下室 17482.5 平方米，架空层 600 平方米等。拟建项目属于产业园基础设施建设，属于有一定收益的公益性项目。

2. 出让产生的净现金流入

项目预计实施建设周期为 2023 年 6 月至 2027 年 12 月。本项目建成后，项目建设有利于优化园区投资环境、提升园区地块价值；有利于带动周边区域经济发展；有利于提升园区引资能力、促进企业发展、提高财政收入；有利于提供更多就业机会、增加居民收入。本项目收入来源主要为包括厂房出租收入、生活配套设施出租收入、经营性物业出租收入、停车费收入等。

本项目根据汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司预测的收入及成本，用该项目运营期内的收益与融资进行自求平衡评价。

三、预期收益偿还融资本金和利息情况

根据每年的测算收益，偿还融资本金和利息情况如下，本次专项债券存续期内的本息覆盖倍数为 1.52。项目总融资收益平衡表如下表：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年 8 月已融资	10,000.00	4,634.50	14,634.50	
2024 年 1 月已融资	14,000.00	4,986.80	18,986.80	
2024 年 6 月已融资	2,000.00	787.40	2,787.40	
2024 年 8 月已融资	4,100.00	2,964.30	7,064.30	
2024 年 9 月已融资	2,500.00	1,657.50	4,157.50	
2025 年 1 月已融资	6,000.00	3,708.00	9,708.00	
2025 年 6 月已融资	2,000.00	812.00	2,812.00	
2025 年 12 月调整	1,300.00	904.80	2,204.80	
2026 年 1 月已融资	1,500.00	1,102.50	2,602.50	
2026 年 3 月已融资	3,700.00	2,752.80	6,452.80	
2026 年 8 月已融资	2,600.00	1,159.60	3,759.60	
2027 年		249.33	249.33	
2028 年		249.33	249.33	5,381.23
2029 年		249.33	249.33	5,381.23
2030 年		249.33	249.33	5,381.23
2031 年		249.33	249.33	6,230.09

年度	借贷本息支付			收益
	本金	利息	本息合计	
2032 年		249.33	249.33	6,230.09
2033 年	4,000.00	249.33	4,249.33	6,230.09
2034 年		158.13	158.13	7,208.12
2035 年		158.13	158.13	7,208.12
2036 年		158.13	158.13	7,208.12
2037 年		158.13	158.13	8,334.78
2038 年		158.13	158.13	8,334.78
2039 年		158.13	158.13	8,334.78
2040 年		158.13	158.13	9,632.48
2041 年		158.13	158.13	9,632.48
2042 年		158.13	158.13	8,549.16
2043 年		158.13	158.13	9,881.14
2044 年		158.13	158.13	9,881.14
2045 年		158.13	158.13	9,881.14
2046 年		158.13	158.13	11,415.15
2047 年		158.13	158.13	11,415.15
2048 年		158.13	158.13	11,415.15
2049 年		158.13	158.13	13,181.62
2050 年		158.13	158.13	13,181.62
2051 年		158.13	158.13	13,181.62
2052 年		158.13	158.13	15,215.51
2053 年		158.13	158.13	15,215.51
2054 年		158.13	158.13	15,215.51
2055 年		158.13	158.13	17,557.08
2056 年	6,300.00	158.13	6,458.13	17,557.08
预计期后融资	65,000.00	48,945.00	113,945.00	17,557.08
合计	125,000.00	79,797.50	204,797.50	311,028.28
本息覆盖倍数	1.52			

本次专项债存续期内的按收益 100%测算的本息覆盖倍数为 1.52,按收益 90%测算的本息覆盖倍数为 1.37,按收益 80%测算的本息覆盖倍数为 1.21。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,本项目可以通过专项债券的方式进行融资以完成资金筹措,并以预期收益对应的收入所对应的充足、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：

广东省汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房(三期)及周边配套项目 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

本次广东省汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房(三期)及周边配套项目,项目建设地点位于澄海区岭海工业园区北片区,四至道路为莱岗路、清阳路、海顺路、南澳联络线。拟建项目属于产业园基础设施建设,属于公益性项目,项目建设完成后将会促进澄海区岭海中小微企业创业园区经济发展,同时会增加厂房出租收入、生活配套设施出租收入、经营性物业出租收入、停车费收入等。本拟建项目属于有一定收益的公益性项目。所以本项目根据汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司预测的收入及成本,用该项目运营期内的收益与融资进行自求平衡评价。

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) 各项收入增长能够顺利执行;

(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

本项目实施单位为汕头市澄海区岭海园区开发建设投资有限公司。

统一社会信用代码: 91440515MA4W1JFT3P

机构地址: 广东省汕头市澄海区凤翔街道清平路1号1幢308室

法定代表人: 陈群昭

主要职能: 一般项目: 园区管理服务; 土地整治服务; 以自有资金从事投资活动; 物业管理; 土地使用权租赁; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 房地产咨询; 房地产经纪; 商业综合体管理服务; 会议及展览服务(出国办展须经相关部门审

批)；停车场服务；企业管理；数字创意产品展览展示服务。(除依法须经批准的项目外的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：房地产开发经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

(二) 项目概况

项目名称：广东省汕头市澄海区岭海中小微企业创业园通用厂房(三期)及周边配套项目

项目范围：项目位于澄海区岭海工业园区，四至道路为莱岗路、清阳路、海顺路、南澳联络线。

建设内容：项目规划用地面积 108600 平方米，总建筑面积 398182.5 平方米，包括厂房 272980 平方米，厂房配套 1100 平方米、生活配套 60862 平方米、经营出租物业 15158 平方米、地下室 17482.5 平方米，架空层 600 平方米等。

项目工程方案：

(1) 结构方案

①设计年限：根据建筑物的使用功能要求，拟建建筑物的设计使用年限为 50 年。

②荷载取值：根据《建筑结构荷载规范》，本工程地面粗糙度类别为 B 类。

③耐火等级：本项目建筑物的耐火等级按二级设计，相应其构件的燃烧性能和耐火等级按《建筑设计防火规范》（(GB50016-2006)）中有关条文设计。

④结构设计安全等级：根据《建筑结构可靠度设计统一标准》，本项目建筑物的结构安全等级为二级。根据《建筑抗震设计规范》，本项目各建筑的框架抗震等级为二级，按抗震烈度VIII度设防并采取抗震措施。

⑤结构体系：本项目建设的低、多层建筑，其中侯工楼采用现浇混凝土框架结构体系，通用厂房采用钢结构。

⑥基础型式：根据项目地质勘探资料，结合具体的建筑物结构型式，本项目的建筑物拟采用预制管桩基础。

(2) 建筑方案

项目设置通用厂房、生活配套、经营出租物业等多栋建筑，原则上按区域布置，动静分区，最高建筑高度不超过 60 米。层高根据不同使用功能设计。

投资计划资金筹措方式：本项目估算总投资为 159,669.12 万元人民币，本项目计划通过发行政府专项债券融资 125000 万元，其余建设资金争取上级专项支持，安排区级资金及单位自筹部分投入。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用包括工业园区内的厂房出租、生活配套设施出租、经营性物业出租、停车费收入等的经营收益偿还。

（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（金额单位：人民币万元）

（1）收入预测

本拟建项目主要收入包括通用厂房出租收入、生活配套设施出租收入、经营性物业出租收入、停车费收入。

①通用厂房出租收入

项目通用厂房租金水平参考 58 同城查询厂房招租信息，考虑本项目定位和客户群体的特点，厂房 272980 平方米，按 16 元/平方米/月计算，按每 3 年增长 15%，出租率按 90%预测。

②生活配套设施出租收入

主要是指宿舍及其配套设施，生活配套 60862 平方米，综合按 25 元/平方米/月估算收入，参考澄海同类厂房宿舍出租价格，按每 3 年增长 15%，出租率按 80%预测。

③经营性物业出租收入

经营性物业主要是配套的休闲、娱乐、餐饮、购物等物业，参考当地同类物业水平，经营出租物业 15158 平方米，按 35 元/平方米/月估算。参考 58 同城查询商铺招租信息，澄海商铺出租 1.18 元/平方米/天（35.4 元/平方米/月），按每 3 年增长 15%，出租率按 80%预测。

④停车费收入

根据项目地下室建设规模，地下室 17482.5 平方米，预计建设地下室车位 460 个，保守按 300 元/车位/月的综合估算停车收入。参考《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），24小时最高收费不超过18元/个，本项目按300元/车位/月（10元/日）收费，按每3年增长15%，使用率按80%预测。

具体如下表所示：

单位：人民币万元

收入来源	通用厂房出租	生活配套设施出租	经营性物业出租	停车费	收入合计
2028年	4,717.09	1,460.69	509.31	132.48	6,819.57
2029年	4,717.09	1,460.69	509.31	132.48	6,819.57
2030年	4,717.09	1,460.69	509.31	132.48	6,819.57
2031年	5,424.66	1,679.79	585.71	152.35	7,842.51
2032年	5,424.66	1,679.79	585.71	152.35	7,842.51
2033年	5,424.66	1,679.79	585.71	152.35	7,842.51
2034年	6,238.36	1,931.76	673.56	175.20	9,018.88
2035年	6,238.36	1,931.76	673.56	175.20	9,018.88
2036年	6,238.36	1,931.76	673.56	175.20	9,018.88
2037年	7,174.11	2,221.52	774.60	201.49	10,371.72
2038年	7,174.11	2,221.52	774.60	201.49	10,371.72
2039年	7,174.11	2,221.52	774.60	201.49	10,371.72
2040年	8,250.23	2,554.75	890.78	231.71	11,927.47
2041年	8,250.23	2,554.75	890.78	231.71	11,927.47
2042年	8,250.23	2,554.75	890.78	231.71	11,927.47
2043年	9,487.76	2,937.97	1,024.40	266.46	13,716.59
2044年	9,487.76	2,937.97	1,024.40	266.46	13,716.59
2045年	9,487.76	2,937.97	1,024.40	266.46	13,716.59
2046年	10,910.93	3,378.66	1,178.06	306.43	15,774.08
2047年	10,910.93	3,378.66	1,178.06	306.43	15,774.08
2048年	10,910.93	3,378.66	1,178.06	306.43	15,774.08
2049年	12,547.56	3,885.46	1,354.77	352.40	18,140.19
2050年	12,547.56	3,885.46	1,354.77	352.40	18,140.19
2051年	12,547.56	3,885.46	1,354.77	352.40	18,140.19
2052年	14,429.70	4,468.28	1,557.99	405.26	20,861.22
2053年	14,429.70	4,468.28	1,557.99	405.26	20,861.22
2054年	14,429.70	4,468.28	1,557.99	405.26	20,861.22
2055年	16,594.15	5,138.52	1,791.69	466.05	23,990.41
2056年	16,594.15	5,138.52	1,791.69	466.05	23,990.41
2057年	16,594.15	5,138.52	1,791.69	466.05	23,990.41
合计	287,323.67	88,972.19	31,022.59	8,069.51	415,387.96

发改〔2020〕28号），24小时最高收费不超过18元/个，本项目按300元/车位/月（10元/日）收费，按每3年增长15%，使用率按80%预测。

具体如下表所示：

单位：人民币万元

收入来源	通用厂房出租	生活配套设施出租	经营性物业出租	停车费	收入合计
2028年	4,717.09	1,460.69	509.31	132.48	6,819.57
2029年	4,717.09	1,460.69	509.31	132.48	6,819.57
2030年	4,717.09	1,460.69	509.31	132.48	6,819.57
2031年	5,424.66	1,679.79	585.71	152.35	7,842.51
2032年	5,424.66	1,679.79	585.71	152.35	7,842.51
2033年	5,424.66	1,679.79	585.71	152.35	7,842.51
2034年	6,238.36	1,931.76	673.56	175.20	9,018.88
2035年	6,238.36	1,931.76	673.56	175.20	9,018.88
2036年	6,238.36	1,931.76	673.56	175.20	9,018.88
2037年	7,174.11	2,221.52	774.60	201.49	10,371.72
2038年	7,174.11	2,221.52	774.60	201.49	10,371.72
2039年	7,174.11	2,221.52	774.60	201.49	10,371.72
2040年	8,250.23	2,554.75	890.78	231.71	11,927.47
2041年	8,250.23	2,554.75	890.78	231.71	11,927.47
2042年	8,250.23	2,554.75	890.78	231.71	11,927.47
2043年	9,487.76	2,937.97	1,024.40	266.46	13,716.59
2044年	9,487.76	2,937.97	1,024.40	266.46	13,716.59
2045年	9,487.76	2,937.97	1,024.40	266.46	13,716.59
2046年	10,910.93	3,378.66	1,178.06	306.43	15,774.08
2047年	10,910.93	3,378.66	1,178.06	306.43	15,774.08
2048年	10,910.93	3,378.66	1,178.06	306.43	15,774.08
2049年	12,547.56	3,885.46	1,354.77	352.40	18,140.19
2050年	12,547.56	3,885.46	1,354.77	352.40	18,140.19
2051年	12,547.56	3,885.46	1,354.77	352.40	18,140.19
2052年	14,429.70	4,468.28	1,557.99	405.26	20,861.22
2053年	14,429.70	4,468.28	1,557.99	405.26	20,861.22
2054年	14,429.70	4,468.28	1,557.99	405.26	20,861.22
2055年	16,594.15	5,138.52	1,791.69	466.05	23,990.41
2056年	16,594.15	5,138.52	1,791.69	466.05	23,990.41
2057年	16,594.15	5,138.52	1,791.69	466.05	23,990.41
合计	287,323.67	88,972.19	31,022.59	8,069.51	415,387.96

(2) 成本及相关税费预测

本项目经营性支出主要包括管理人员工资福利费、检修维护费、营销费用等，其中：

①工资福利费：新增工作人员 20 人，人均月工资福利费按 6000 元/人/月估算，按每 3 年增长 15%测算；

②检修维护费按工程建安费的 0.3%估算，按每 3 年增长 5%测算；

③营销费用暂按收入的 2%估算，按每 3 年增长 15%测算。

本项目税费主要包括增值税、附加税、房产税、土地使用税、印花税等。增值税：按 9%（考虑增值税进项抵扣，前几年无需考虑增值税及附加，预估从 2041 年开始考虑）；附加税分别按 5%+3%+2%（10%）；房产税：从租计价按 12%；土地使用税：按每年每平方 3 元缴纳；印花税：租赁合同按 0.1%。

具体如下表所示：

单位：人民币万元

成本	工资福利费	检修维护费	营销费用	税费	成本合计
2028 年	144.00	367.91	136.39	790.05	1,438.35
2029 年	144.00	367.91	136.39	790.05	1,438.35
2030 年	144.00	367.91	136.39	790.05	1,438.35
2031 年	165.60	386.30	156.85	903.67	1,612.42
2032 年	165.60	386.30	156.85	903.67	1,612.42
2033 年	165.60	386.30	156.85	903.67	1,612.42
2034 年	190.44	405.62	180.38	1,034.33	1,810.76
2035 年	190.44	405.62	180.38	1,034.33	1,810.76
2036 年	190.44	405.62	180.38	1,034.33	1,810.76
2037 年	219.01	425.90	207.43	1,184.59	2,036.93
2038 年	219.01	425.90	207.43	1,184.59	2,036.93
2039 年	219.01	425.90	207.43	1,184.59	2,036.93
2040 年	251.86	447.19	238.55	1,357.39	2,294.99
2041 年	251.86	447.19	238.55	1,357.39	2,294.99
2042 年	251.86	447.19	238.55	2,440.71	3,378.31
2043 年	289.64	469.55	274.33	2,801.93	3,835.45
2044 年	289.64	469.55	274.33	2,801.93	3,835.45
2045 年	289.64	469.55	274.33	2,801.93	3,835.45
2046 年	333.08	493.03	315.48	3,217.34	4,358.93
2047 年	333.08	493.03	315.48	3,217.34	4,358.93
2048 年	333.08	493.03	315.48	3,217.34	4,358.93

成本	工资福利费	检修维护费	营销费用	税费	成本合计
2049 年	383.04	517.68	362.80	3,695.05	4,958.58
2050 年	383.04	517.68	362.80	3,695.05	4,958.58
2051 年	383.04	517.68	362.80	3,695.05	4,958.58
2052 年	440.50	543.57	417.22	4,244.42	5,645.71
2053 年	440.50	543.57	417.22	4,244.42	5,645.71
2054 年	440.50	543.57	417.22	4,244.42	5,645.71
2055 年	506.57	570.75	479.81	4,876.20	6,433.32
2056 年	506.57	570.75	479.81	4,876.20	6,433.32
2057 年	506.57	570.75	479.81	4,876.20	6,433.32
合计	8,771.21	13,882.53	8,307.76	73,398.18	104,359.68

(3) 收益预测

现预测项目在运营期内的收益情况如下：

单位：人民币万元

年份	收入	成本合计	收益
2028 年	6,819.57	1,438.35	5,381.23
2029 年	6,819.57	1,438.35	5,381.23
2030 年	6,819.57	1,438.35	5,381.23
2031 年	7,842.51	1,612.42	6,230.09
2032 年	7,842.51	1,612.42	6,230.09
2033 年	7,842.51	1,612.42	6,230.09
2034 年	9,018.88	1,810.76	7,208.12
2035 年	9,018.88	1,810.76	7,208.12
2036 年	9,018.88	1,810.76	7,208.12
2037 年	10,371.72	2,036.93	8,334.78
2038 年	10,371.72	2,036.93	8,334.78
2039 年	10,371.72	2,036.93	8,334.78
2040 年	11,927.47	2,294.99	9,632.48
2041 年	11,927.47	2,294.99	9,632.48
2042 年	11,927.47	3,378.31	8,549.16
2043 年	13,716.59	3,835.45	9,881.14
2044 年	13,716.59	3,835.45	9,881.14
2045 年	13,716.59	3,835.45	9,881.14
2046 年	15,774.08	4,358.93	11,415.15
2047 年	15,774.08	4,358.93	11,415.15
2048 年	15,774.08	4,358.93	11,415.15

年份	收入	成本合计	收益
2049 年	18,140.19	4,958.58	13,181.62
2050 年	18,140.19	4,958.58	13,181.62
2051 年	18,140.19	4,958.58	13,181.62
2052 年	20,861.22	5,645.71	15,215.51
2053 年	20,861.22	5,645.71	15,215.51
2054 年	20,861.22	5,645.71	15,215.51
2055 年	23,990.41	6,433.32	17,557.08
2056 年	23,990.41	6,433.32	17,557.08
2027 年	23,990.41	6,433.32	17,557.08
合计	415,387.96	104,359.68	311,028.28

（四）还本付息的测算

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，本次评价的经营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数为 1.52，实现项目收益和融资自求平衡。

