汕头金平工业园区基础设施提升工程项目

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 10 月

汕头金平工业园区基础设施提升工程项目

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194,500.00万元，已发行2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（七期）6,000.00万元（期限为15年，债券利率3.7%）；已发行2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）5,000.00万元（期限为10年，债券利率3.41%）；已发行2021年广东省政府专项债券（六十三期）13,427.00万元（期限为10年，债券利率3.13%）；已发行2021年广东省政府专项债券(八十四期)50,073.00万元(期限为15年,债券利率3.50%)，其中：由于其他需要调整情形，调整4,520.00万元至汕头市金平区城市内涝治理系统化建设项目、调整2,040.00万元至汕头市金平区大港河产城融合示范区基础设施建设项目（一期）项目，项目实际留存2021年广东省政府专项债券（八十四期）43,513.00万元；已发行2022年广东省政府专项债券（五期）1,200.00万元（期限15年，债券利率3.21%）；已发行2022年广东省政府专项债券（十四期）3,800.00万元（期限15年，债券利率3.23%）；已发行2022年广东省政府专项债券（二十一期）3,000.00万元（期限15年，债券利率3.23%）。已发行2023年广东省政府专项债券（一期）6,000.00万元（期限10年，利率2.98%）；已发行2023年广东省政府专项债券（三十五期）1,000.00万元（期限15年，债券利率2.99%）；已发行2023年广东省政府专项债券（五十二期）1,000.00万元（期限15年，债券利率2.96%）。已发行2024年广东省政府专项债券（二期）融资1,500.00万元（期限10年,利率2.65%）；已发行2024年广东省政府专项债券(十四期)融资3,000.00万元（期限10年，利率2.41%）；已发行2024年广东省政府专项债券（六十一期）融资7,400.00万元（期限10年，利率2.22%）；已发行2024年广东省政府专项债券（七十期）融资15,600.00万元（期限10年，利率2.10%）；已通过调整2024年广东省政府专项债券（七十期）融资1,200.00万元（期限10年，利率2.10%）；已通过发行2025年广东省政府专项债券（二期）融资4,000.00万元，期限10年，

票面利率1.70%；已通过发行2025年广东省政府专项债券（二十期）融资8,000.00万元，期限10年，票面利率1.76%；已通过发行2025年广东省政府专项债券（二十八期）融资5,000.00万元，期限15年，票面利率1.95%；计划通过发行2025年广东省政府专项债券（五十三期）融资2,000.00万元，期限15年，假设融资利率2.45%；已通过调整“汕头市金平区鮀莲街道农村水系综合整治项目”2025年广东省政府专项债券（十八期）融资1,000.00万元，期限30年，票面利率2.07%；2026年计划通过发行广东省政府专项债券融资15,000.00万元，其中：已通过发行2026年广东省政府专项债券（四期）融资1,000.00万元，期限20年，票面利率2.43%；已通过发行2026年广东省政府专项债券（二十二期）融资1,000.00万元，期限5年，票面利率1.60%；已通过发行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，融资利率1.54%；本期计划通过发行2026年广东省政府专项债券（四十五期）500.00万元，期限7年，假设融资利率2.28%；本年度计划继续通过发行2026年广东省政府专项债券融资11,500.00万元，期限15年，假设融资利率2.45%；以后年度计划通过发行广东省政府专项债券融资46,860.00万元，期限15年，假设融资年利率2.45%。其中发行2026年广东省政府专项债券（四十一期）每年支付一次利息，其余债券每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

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%、15年期发行利率2.45%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
2020年			6,000.00			-
2021年	6,000.00	-	67,940.00	3.70%	222.00	222.00
2022年	67,940.00	-	75,940.00	3.70%、3.41%、3.13%、3.50%	2,335.72	2,335.72
2023年	75,940.00	-	83,940.00	3.70%、3.41%、3.13%、3.50%、3.21%、3.23%、	2,593.88	2,593.88

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
2024 年	83,940.00	-	112,640.00	3.70%、3.41%、3.13%、3.50%、3.21%、3.23%、2.98%、2.99%、2.96%	2,832.18	2,832.18
2025 年	112,640.00	-	132,640.00	3.70%、3.41%、3.13%、3.50%、3.21%、3.23%、2.98%、2.99%、2.96%、2.65%、2.41%、2.22%、2.10%	3,461.31	3,461.31
2026 年	132,640.00	-	147,640.00	3.70%、3.41%、3.13%、3.50%、3.21%、3.23%、2.98%、2.99%、2.96%、2.65%、2.41%、2.22%、2.10%、1.70%、2.36%、2.45%、1.76%、2.07%	3,834.31	3,834.31
2027 年	147,640.00	-	194,500.00	3.70%、3.41%、3.13%、3.50%、3.21%、3.23%、2.98%、2.99%、2.96%、2.65%、2.41%、2.22%、2.10%、1.70%、2.36%、2.45%、1.76%、2.07%、2.43%、2.43%、2.45%、1.60%、2.28%、1.54%	4,183.16	4,183.16
2028 年	194,500.00	-	194,500.00	3.70%、3.41%、3.13%、3.50%、3.21%、3.23%、2.98%、2.99%、2.96%、2.65%、2.41%、2.22%、2.10%、1.70%、2.36%、2.45%、1.76%、2.07%、2.43%、2.43%、2.45%、1.60%、2.28%、1.54%	5,331.23	5,331.23
2029 年	194,500.00	-	194,500.00	3.70%、3.41%、3.13%、3.50%、3.21%、3.23%、2.98%、2.99%、2.96%、2.65%、2.41%、2.22%、2.10%、1.70%、2.36%、2.45%、1.76%、2.07%、2.43%、2.43%、2.45%、1.60%、2.28%、1.54%	5,331.23	5,331.23
2030 年	194,500.00	-	194,500.00	3.70%、3.41%、3.13%、3.50%、3.21%、3.23%、2.98%、2.99%、2.96%、2.65%、2.41%、2.22%、2.10%、1.70%、2.36%、2.45%、1.76%、2.07%、2.43%、2.43%、2.45%、1.60%、2.28%、1.54%	5,331.23	5,331.23
2031 年	194,500.00	19,427.00	175,073.00	3.70%、3.41%、3.13%、3.50%、3.21%、3.23%、2.98%、2.99%、2.96%、2.65%、2.41%、2.22%、2.10%、1.70%、2.36%、2.45%、1.76%、2.07%、2.43%、2.43%、2.45%、1.60%、2.28%、1.54%	5,331.23	24,758.23
2032 年	175,073.00	-	175,073.00	3.70%、3.50%、3.21%、3.23%、2.98%、2.99%、2.96%、2.65%、2.41%、2.22%、2.10%、1.70%、2.36%、2.45%、1.76%、	4,724.47	4,724.47

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
				2.07%、2.43%、2.43%、2.45%、2.28%、1.54%		
2033年	175,073.00	7,500.00	167,573.00	3.70%、3.50%、3.21%、3.23%、2.98%、2.99%、2.96%、2.65%、2.41%、2.22%、2.10%、1.70%、2.36%、2.45%、1.76%、2.07%、2.43%、2.43%、2.45%、2.28%、1.54%	4,724.47	12,224.47
2034年	167,573.00	28,700.00	138,873.00	3.70%、3.50%、3.21%、3.23%、2.99%、2.96%、2.65%、2.41%、2.22%、2.10%、1.70%、2.36%、2.45%、1.76%、2.07%、2.43%、2.43%、2.45%	4,518.87	33,218.87
2035年	138,873.00	18,000.00	120,873.00	3.70%、3.50%、3.21%、3.23%、2.99%、2.96%、1.70%、2.36%、2.45%、1.76%、2.07%、2.43%、2.43%、2.45%	3,889.74	21,889.74
2036年	120,873.00	43,513.00	77,360.00	3.50%、3.21%、3.23%、2.99%、2.96%、2.45%、2.07%、2.43%、2.43%、2.45%	3,458.94	46,971.94
2037年	77,360.00	8,000.00	69,360.00	3.21%、3.23%、2.99%、2.96%、2.45%、2.07%、2.43%、2.43%、2.45%	1,935.98	9,935.98
2038年	69,360.00	2,000.00	67,360.00	2.99%、2.96%、2.45%、2.07%、2.43%、2.43%、2.45%	1,677.82	3,677.82
2039年	67,360.00	-	67,360.00	2.45%、2.07%、2.43%、2.43%、2.45%	1,618.32	1,618.32
2040年	67,360.00	7,000.00	60,360.00	2.45%、2.07%、2.43%、2.43%、2.45%	1,618.32	8,618.32
2041年	60,360.00	11,500.00	48,860.00	2.45%、2.07%、2.43%、2.43%、2.45%	1,474.82	12,974.82
2042年	48,860.00	46,860.00	2,000.00	2.07%、2.43%、2.43%、2.45%	1,193.07	48,053.07
2043年	2,000.00	-	2,000.00	2.07%、2.45%	45.00	45.00
2044年	2,000.00	-	2,000.00	2.07%、2.45%	45.00	45.00
2045年	2,000.00	-	2,000.00	2.07%、2.45%	45.00	45.00
2046年	2,000.00	1,000.00	1,000.00	2.07%、2.45%	45.00	1,045.00
2047年	1,000.00	-	1,000.00	2.07%	20.70	20.70
2048年	1,000.00	-	1,000.00	2.07%	20.70	20.70

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
2049年	1,000.00	-	1,000.00	2.07%	20.70	20.70
2050年	1,000.00	-	1,000.00	2.07%	20.70	20.70
2051年	1,000.00	-	1,000.00	2.07%	20.70	20.70
2052年	1,000.00	-	1,000.00	2.07%	20.70	20.70
2053年	1,000.00	-	1,000.00	2.07%	20.70	20.70
2054年	1,000.00	-	1,000.00	2.07%	20.70	20.70
2055年	1,000.00	1,000.00	-	2.07%	20.70	1,020.70
合计	-	194,500.00	-		71,988.58	266,488.58

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《关于汕头金平工业园区基础设施提升工程项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2020〕1号），项目已完成立项。

本项目对园区厂房、办公楼、宿舍、物业管理费、土地、停车位、新能源充电桩等提升起到较大作用，本次预测以项目单位预测的厂房租金收入、办公楼租金收入、宿舍租金收入、物业管理费收入、土地出让收入、停车位收入、新能源充电桩收入等内容为基础，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：厂房租金、办公楼租金、宿舍租金、物业管理费收入、土地出让收入、停车位、新能源充电桩等方面的内容。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，各项收入价格预测如下：

①厂房租金

根据项目可行性研究报告，项目建设厂房建筑面积约 12.3 万平方米可供出租。参考 58 同城网站上的出租信息，金平区厂房现有租金价格为 1-2.2 元/平方米/天，考虑本项目为新建，出租单价暂按 1.4 元/平方米/天计；出租率均按照 95%，预计年收入为 12.3×1.4×365×95%=5971.04 万元。

②办公楼租金

根据项目可行性研究报告，项目新建办公楼建筑面积约6.15万平方米，可供出租。参考58同城网站上的出租信息，金平区办公楼出租约1.27-2.33元/平方米/天，考虑本项目为新建办公楼并且考虑研发及高端产业因素，出租单价暂按2元/平方米/天计，出租率按照95%，预计年收入为6.15×2×365×95%=4265.03万元。

③宿舍租金

根据项目可行性研究报告，项目新建宿舍建筑面积约 2.05 万平方米，可供出租。参考 58 同城网站上的出租信息，金平区出租约房租价格 14 元/平方米/月--22 元/平方米/月。考虑本项目为新建，按 20 元/平方米/月考虑，出租率按照 95%，预计年收入为 2.05×20×12×95%=467.40 万元。

④物业管理费

项目根据厂房、办公及宿舍的出租面积收取物业管理费，厂房物业管理费单价按照 0.5 元/平方米·月，办公楼物业管理费单价按照 5 元/平方米·月，宿舍物业管理费单价按照 0.8 元/平方米·月，收费面积按照前述出租面积计算，则项目物业管理费为 12.3×0.5×95%×12+6.15×5×95%×12+2.05×0.8×95%×12=439.36 万元。

⑤土地出让收入

根据项目可行性研究报告，本园区可出让用地约1500亩，详见下表：

序号	地块名称	土地位置	土地四至范围	土地规划用途	实用地面积（亩）
1	现代产业集聚区月浦片一期	潮汕路东侧	北至：潮安路 南至：揭东路 西至：潮汕路 东至：护堤路	一类工业用地/二类工业用地	300
2	现代产业集聚区月浦片二期	潮汕路东侧	北至：鲶浦路 南至：潮安路 西至：潮汕路 东至：护堤路	一类工业用地/二类工业用地	500
3	现代产业集聚区流涎狮地块	牛田洋快速通道西北侧	北至：桑浦山 南至：牛田洋快速通道 西至：桑浦山 东至：牛田洋快速通道	一类工业用地/二类工业用地	200
4	莲塘物流园	金凤西路北侧	北至：鲶莲收费站 南至：金凤西路 西至：潮汕环线高速 东至：军基路	一类工业用地/二类工业用地	200
5	现代产业集聚区月浦片	潮汕路东侧	北至：鲶浦路 南至：揭东路 西至：潮汕路 东至：护堤路	商业用地/商务用地/加油站用地	100
6	金园工业区地块	潮汕路西侧	北至：南澳路 南至：金环西路 西至：普宁路 东至：潮汕路	商业用地/商务用地	115
7	升平工业区地块	大学路北侧	北至：金环西路 南至：大学路 西至：金环西路 东至：沿河路	商业用地/商务用地/加油站用地	65
8	升平第二工业区地块	大学路南侧	北至：潮馨苑 南至：升业路	商业用地/商务用地/加油站用	20

序号	地块名称	土地位置	土地四至范围	土地规划用途	实用地
			西至：教师公寓 东至：大学路	地	

经调查，金平区各产业园的土地出让情况，工业用地出让价约110万元/亩，商业用地出让价约620万元/亩，产业园中工业用地面积与商业用地面积之比约8：2。预计首年单位土地出让单价为80%×110+20%×620=212万元/亩。计划项目土地在进入运营期后10年内出让，每年出让约150亩土地。

暂按调查情况考虑土地出让收入扣除征地成本以及按规定需缴纳的相关费用（包括土地出让需缴纳相关费用，主要包括农业土地开发基金、廉租住房建设基金、国有土地收益基金、农田水利建设资金及教育基金）。经测算，按照土地每年增长5%计，每亩土地实际出让净收益为165.66万元，1500亩共计可得土地出让净收益248,485.03万元作为本项目偿还债券的收入来源。

序号	项目	金额（万元）	依据	备注
一	出让土地收入	318000.00	可行性研究报告	
二	征地成本	37500.00	可行性研究报告	暂按 25 万元/亩
三	相关费用	101310.01		
1	农业土地开发基金	1800.01	粤府〔2004〕59 号	
2	廉租住房建设基金	27870.00	财综〔2011〕41 号	
3	国有土地收益基金	15900.00	汕市财综〔2011〕15 号	
4	农田水利建设资金	27870.00	粤财农〔2011〕276 号	
5	教育基金	27870.00	粤财综〔2011〕291 号	
	合计	179189.99		
	首年每亩平均收入	119.46		
	实际每亩平均收入	165.66	每年增长 5%	

测算参考依据：

A.土地出让价格

通过汕头市公共资源网上交易系统查询，汕头市金平区土地（宗地编号:WG2021-22)，土地用途为其他商服用地，实用地面积8.527亩，成交价5325万元，土地每亩单价624万元；

汕头市金平区土地（宗地编号:WG2021-37)，土地用途为工业用地，实用地面积9.169亩，成交价986万元，土地每亩单价108万元；

B.征地成本

参照汕头金平工业园区基础设施提升工程项目—潮安路（潮汕路-护堤路）道路建设工程、潮州路（潮安路-揭东路）道路建设工程项目征收西陇经联社集体土地总面积11.016亩，土地补偿费及安置费合计214.4051万元，征地成本每亩单价19.45万元；征收赤窖经联社集体土地总面积112.8375亩，土地补偿费及安置费合计2269.0507万元，征地成本每亩单价20.11万元；本项目暂按25万元/亩测算。

⑥停车位

根据项目可行性研究报告，停车场建设面积约0.5万平方米，按照一般标准停车位面积2.5m*5.3m，可提供社会停车位约300个，按周转次数2次/日，使用率按90%计，参考汕头市及周边的停车位收费情况，产业园停车费按20元/辆·次，预计年收入为300×2×365×20×90%/10000=394.20 万元。

政策依据：《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，项目按20元/个/次估算。

⑦新能源充电桩

本项目建设完成后，可提供新能源充电桩约90个（按停车位数量30%计），按周转次数2次/日，使用率按90%计，新能源充电桩充电按64元/个·次，扣除电费成本约32元后，充电收入按32元/个·次计。则年充电桩收入为90×2×90%×32×

365/10000=189.22万元。

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80kWh计，充电桩收费按0.8元/kWh作为收费单价，即每次充电约64元；充电桩电费平均按0.4元/kWh计（考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠），则每次充电电费成本约32元。

根据《2025年汕头政府工作报告》提出的GDP增长5%经济预期目标，收入预测按每年增长5%，则债券存续期期内各年收入总额为501,859.49万元。

金额单位：人民币万元

收入来源	厂房出租	办公楼出租	宿舍出租	物业管理费	土地收入	停车位	充电桩	小计
2028年	6,583.07	4,702.19	515.31	484.39	19,755.70	434.61	208.61	32,683.87
2029年	6,912.22	4,937.30	541.07	508.61	20,743.48	456.34	219.04	34,318.06
2030年	7,257.83	5,184.16	568.13	534.04	21,780.66	479.15	229.99	36,033.96
2031年	7,620.72	5,443.37	596.53	560.74	22,869.69	503.11	241.49	37,835.66
2032年	8,001.76	5,715.54	626.36	588.78	24,013.17	528.27	253.57	39,727.45
2033年	8,401.85	6,001.32	657.68	618.22	25,213.83	554.68	266.25	41,713.82
2034年	8,821.94	6,301.38	690.56	649.13	26,474.52	582.41	279.56	43,799.51
2035年	9,263.04	6,616.45	725.09	681.59	27,798.25	611.53	293.54	45,989.48
2036年	9,726.19	6,947.28	761.35	715.66	29,188.16	642.11	308.21	48,288.96
2037年	10,212.50	7,294.64	799.41	751.45	30,647.57	674.22	323.62	50,703.41
2038年	10,723.12	7,659.37	839.38	789.02	-	707.93	339.80	21,058.63
2039年	11,259.28	8,042.34	881.35	828.47	-	743.32	356.79	22,111.56
2040年	11,822.24	8,444.46	925.42	869.89	-	780.49	374.63	23,217.14

收入来源	厂房出租	办公楼出租	宿舍出租	物业管理费	土地收入	停车位	充电桩	小计
2041 年	12,413.35	8,866.68	971.69	913.39	-	819.51	393.37	24,377.99
合计	129,019.09	92,156.49	10,099.34	9,493.38	248,485.03	8,517.67	4,088.48	501,859.49

（2）项目成本及相关税费

①项目经营成本

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：

人员工资及福利：暂按新增 20 人，人均 5 万元/年估算；

维护费：按固定资产原值的 0.1%计取（项目总投资约 248,503.36 万元，扣除征地拆迁费 29,257.00 万元及税费 17,522.40 万元，形成固定资产约 201,723.96 万元）；

管理费用按人工费用的 15%计取；

综合考虑，此次成本预测按收入预测每年增长 5%，则债券存续期内经营成本为 6,843.61 万元。

金额单位：人民币万元

经营成本	人员工资	维护费	管理费	小计
2028 年	110.25	222.40	16.54	349.19
2029 年	115.76	233.52	17.36	366.65
2030 年	121.55	245.20	18.23	384.98
2031 年	127.63	257.46	19.14	404.23
2032 年	134.01	270.33	20.10	424.44
2033 年	140.71	283.85	21.11	445.66
2034 年	147.75	298.04	22.16	467.95
2035 年	155.13	312.94	23.27	491.34

经营成本	人员工资	维护费	管理费	小计
2036 年	162.89	328.59	24.43	515.91
2037 年	171.03	345.02	25.66	541.71
2038 年	179.59	362.27	26.94	568.79
2039 年	188.56	380.38	28.28	597.23
2040 年	197.99	399.40	29.70	627.09
2041 年	207.89	419.37	31.18	658.45
合计	**2,160.75**	**4,358.75**	**324.11**	**6,843.61**

②项目税费

A.增值税及附加

基于现行税法规定，厂房租金、办公楼租金、宿舍租金、停车位收入增值税率9%，新能源充电桩收入增值税率13%，物业管理费收入增值税率6%，土地出让为土地交易一级市场，免征增值税，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

暂按厂房占地面积及停车场面积测算，年税率按8元/㎡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30,933.51万元。

金额单位：人民币万元

年度	增值税	附加税	房产税	印花税	城镇土地使用税	其他税费	小计
2025 年	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-	-	-
2027 年	-	-	-	-	-	-	-
2028 年	-	-	1,299.14	12.24	36.00	67.37	1,414.75
2029 年	-	-	1,364.10	12.85	36.00	70.65	1,483.60
2030 年	-	-	1,432.31	13.49	36.00	74.09	1,555.89
2031 年	-	-	1,503.92	14.16	36.00	77.70	1,631.79
2032 年	-	-	1,579.12	14.87	36.00	81.50	1,711.49
2033 年	-	-	1,658.07	15.62	36.00	85.48	1,795.17
2034 年	-	-	1,740.98	16.40	36.00	89.67	1,883.04
2035 年	-	-	1,828.03	17.22	36.00	94.06	1,975.31
2036 年	-	-	1,919.43	18.08	36.00	98.68	2,072.18
2037 年	-	-	2,015.40	18.98	36.00	103.52	2,173.90
2038 年	-	-	2,116.17	19.93	36.00	108.60	2,280.70
2039 年	-	-	2,221.98	20.93	36.00	113.95	2,392.85
2040 年	940.93	112.91	2,333.08	21.97	36.00	172.24	3,617.14
2041 年	1,965.53	235.86	2,449.73	23.07	36.00	235.51	4,945.70
合计	2,906.46	348.78	25,461.46	239.79	504.00	1,473.02	30,933.51

（3）项目收益

金额单位：人民币万元

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2028年	32,683.87	349.19	1,414.75	30,919.93
2029年	34,318.06	366.65	1,483.60	32,467.81
2030年	36,033.96	384.98	1,555.89	34,093.09
2031年	37,835.66	404.23	1,631.79	35,799.64
2032年	39,727.45	424.44	1,711.49	37,591.52
2033年	41,713.82	445.66	1,795.17	39,472.99
2034年	43,799.51	467.95	1,883.04	41,448.52
2035年	45,989.48	491.34	1,975.31	43,522.83
2036年	48,288.96	515.91	2,072.18	45,700.87
2037年	50,703.41	541.71	2,173.90	47,987.80
2038年	21,058.63	568.79	2,280.70	18,209.14
2039年	22,111.56	597.23	2,392.85	19,121.48
2040年	23,217.14	627.09	3,617.14	18,972.91
2041年	24,377.99	658.45	4,945.70	18,773.84
合计	501,859.49	6,843.61	30,933.51	464,082.37

通过以上测算，债券存续期内预期可实现项目收益464,082.37万元。

（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194,500.00万元，已发行2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（七期）6,000.00万元（期限为15年，债券利率3.7%）；已发行2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）5,000.00万元（期限为10年，债券利率3.41%）；已发行2021年广东省政府专项债券（六十三期）13,427.00万元（期限为10年，债券利率3.13%）；已发行2021年广东省政府专项债券（八十四期）50,073.00万元（期限为15年，债券利率3.50%），

其中：由于其他需要调整情形，调整4,520.00万元至汕头市金平区城市内涝治理系统化建设项目、调整2,040.00万元至汕头市金平区大港河产城融合示范区基础设施建设项目（一期）项目，项目实际留存2021年广东省政府专项债券（八十四期）43,513.00万元；已发行2022年广东省政府专项债券（五期）1,200.00万元（期限15年，债券利率3.21%）；已发行2022年广东省政府专项债券（十四期）3,800.00万元（期限15年，债券利率3.23%）；已发行2022年广东省政府专项债券（二十一期）3,000.00万元（期限15年，债券利率3.23%）。已发行2023年广东省政府专项债券（一期）6,000.00万元（期限10年，利率2.98%）；已发行2023年广东省政府专项债券（三十五期）1,000.00万元（期限15年，债券利率2.99%）；已发行2023年广东省政府专项债券（五十二期）1,000.00万元（期限15年，债券利率2.96%）。已发行2024年广东省政府专项债券（二期）融资1,500.00万元（期限10年，利率2.65%）；已发行2024年广东省政府专项债券（十四期）融资3,000.00万元（期限10年，利率2.41%）；已发行2024年广东省政府专项债券（六十一期）融资7,400.00万元（期限10年，利率2.22%）；已发行2024年广东省政府专项债券（七十期）融资15,600.00万元（期限10年，利率2.10%）；已通过调整2024年广东省政府专项债券（七十期）融资1,200.00万元（期限10年，利率2.10%）；已通过发行2025年广东省政府专项债券（二期）融资4,000.00万元，期限10年，票面利率1.70%；已通过发行2025年广东省政府专项债券（二十期）融资8,000.00万元，期限10年，票面利率1.76%；已通过发行2025年广东省政府专项债券（二十八期）融资5,000.00万元，期限15年，票面利率1.95%；计划通过发行2025年广东省政府专项债券（五十三期）融资2,000.00万元，期限15年，假设融资利率2.45%；已通过调整“汕头市金平区鮀莲街道农村水系综合整治项目”2025年广东省政府专项债券（十八期）融资1,000.00万元，期限30年，票面利率2.07%；2026年计划通过发行广东省政府专项债券融资15,000.00万元，其中：已通过发行2026年广东省政府专项债券（四期）融资1,000.00万元，期限20年，票面利率2.43%；已通过发行2026年广东省政府专项债券（二十二期）融资1,000.00万元，期限5年，票面利率1.60%；已通过发行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，融资利率1.54%；本期计划通过发行2026年广东省政

府专项债券（四十五期）500.00万元，期限7年，假设融资利率2.28%；本年度计划继续通过发行2026年广东省政府专项债券融资11,500.00万元，期限15年，假设融资利率2.45%；以后年度计划通过发行广东省政府专项债券融资46,860.00万元，期限15年，假设融资年利率2.45%。其中发行2026年广东省政府专项债券（四十一期）每年支付一次利息，其余债券每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

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
2021年	-	222.00	222.00
2022年	-	2,335.72	2,335.72
2023年	-	2,593.88	2,593.88
2024年	-	2,832.18	2,832.18
2025年	-	3,461.31	3,461.31
2026年	-	3,834.31	3,834.31
2027年	-	4,183.16	4,183.16
2028年	-	5,331.23	5,331.23
2029年	-	5,331.23	5,331.23
2030年	-	5,331.23	5,331.23
2031年	19,427.00	5,331.23	24,758.23
2032年	-	4,724.47	4,724.47
2033年	7,500.00	4,724.47	12,224.47
2034年	28,700.00	4,518.87	33,218.87

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2035 年	18,000.00	3,889.74	21,889.74
2036 年	43,513.00	3,458.94	46,971.94
2037 年	8,000.00	1,935.98	9,935.98
2038 年	2,000.00	1,677.82	3,677.82
2039 年	-	1,618.32	1,618.32
2040 年	7,000.00	1,618.32	8,618.32
2041 年	11,500.00	1,474.82	12,974.82
2042 年	46,860.00	1,193.07	48,053.07
2043 年	-	45.00	45.00
2044 年	-	45.00	45.00
2045 年	-	45.00	45.00
2046 年	1,000.00	45.00	1,045.00
2047 年	-	20.70	20.70
2048 年	-	20.70	20.70
2049 年	-	20.70	20.70
2050 年	-	20.70	20.70
2051 年	-	20.70	20.70
2052 年	-	20.70	20.70
2053 年	-	20.70	20.70
2054 年	-	20.70	20.70

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2055 年	1,000.00	20.70	1,020.70
合计	194,500.00	71,988.58	266,488.58
项目收益	464,082.37		
本息覆盖倍数	1.74		

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汕头金平工业园区基础设施提升工程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

汕头金平工业园区基础设施提升工程项目
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《关于汕头金平工业园区基础设施提升工程项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2020〕1号），项目已完成立项。

本项目对园区厂房、办公楼、宿舍、物业、土地、停车位、新能源充电桩等提升起到较大作用，本次预测以项目单位预测的厂房租金收入、办公楼租金收入、宿舍租金收入、物业管理费收入、土地出让收入、停车位收入、新能源充电桩收入等内容为基础，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，本项目以项目综合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

本项目汕头金平工业园区管理办公室负责实施建设。

汕头金平工业园区管理办公室主要职能：负责制定和组织实施园区经济和社会发展规划，执行、落实区委、区政府有关园区的改革事项；负责园区规划、开发、

建设、管理，按政策办理土地出让相关手续；负责园区内单位的经济考核、统计、安全生产、消防安全、职工社保等；协助园区企业申报产权手续、专利申请、科技创新、认证等相关事项；负责园区内城市管理和物业管理工作；负责招商引资工作，为区企业提供咨询、投资和用工服务；协调有关企业组建行业协会或商会；协调、解决企业在生产经营过程中碰到的问题；做好园区维护社会稳定工作，协调、处理园区内企业及职工的矛盾纠纷和突出信访问题的排查化解工作；协助做好园区内流动人口的人口和计划生育管理服务工作；负责对区各街道企业服务的业务指导等。

（二）项目概况

项目名称：汕头金平工业园区基础设施提升工程项目

项目范围：项目位于金平工业园区金平现代产业集聚区拓展区。

建设内容：主要包括园区配套路网改造提升，包括潮阳路、揭阳路、南澳路、惠来路、普宁路、潮安路、潮州路、澄海路（接驳牛田洋快速通道）等主次干路以及金兴一路、金兴二路等园区内路网建设，建设面积约 46.30 万平方米，以及首期通用厂房建设建筑面积约 20.46 万平方米，停车场建设面积约（包括新能源汽车充电桩）0.5 万平方米，信息发布广告设施等。

投资计划资金筹措方式：项目估算总投资额为 248,503.36 万元，本项目计划通过发行广东省政府专项债券融资 194,500.00 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 194,500.00 万元，债券按期支付利息，到期偿还本金。以项目单位预测的项目综合收益作为还本付息保障。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1.收入预测

（1）项目收入测算

本项目的经营收益有：厂房租金、办公楼租金、宿舍租金、物业管理费收入、土地出让收入、停车位、新能源充电桩等方面的内容。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，各项收入价格预测如下：

①厂房租金

根据项目可行性研究报告，项目建设厂房建筑面积约 12.3 万平方米可供出租。参考 58 同城网站上的出租信息，金平区厂房现有租金价格为 1-2.2 元/平方米/天，考虑本项目为新建，出租单价暂按 1.4 元/平方米/天计；出租率均按照 95%，预计年收入为 12.3×1.4×365×95%=5971.04 万元。

②办公楼租金

根据项目可行性研究报告，项目新建办公楼建筑面积约6.15万平方米，可供出租。参考58同城网站上的出租信息，金平区办公楼出租约1.27-2.33元/平方米/天，考虑本项目为新建办公楼并且考虑研发及高端产业因素，出租单价暂按2元/平方米/天计，出租率按照95%，预计年收入为6.15×2×365×95%=4265.03万元。

③宿舍租金

根据项目可行性研究报告，项目新建宿舍建筑面积约 2.05 万平方米，可供出租。参考 58 同城网站上的出租信息，金平区出租约房租价格 14 元/平方米/月--22 元/平方米/月。考虑本项目为新建，按 20 元/平方米/月考虑，出租率按照 95%，预计年收入为 2.05×20×12×95%=467.40 万元。

④物业管理费

项目根据厂房、办公及宿舍的出租面积收取物业管理费，厂房物业管理费单价按照 0.5 元/平方米·月，办公楼物业管理费单价按照 5 元/平方米·月，宿舍物业管理费单价按照 0.8 元/平方米·月，收费面积按照前述出租面积计算，则项目物业管理费为 12.3×0.5×95%×12+6.15×5×95%×12+2.05×0.8×95%×12=439.36 万元。

⑤土地出让收入

根据项目可行性研究报告，本园区可出让用地约1500亩，详见下表：

序号	地块名称	土地位置	土地四至范围	土地规划用途	实用地面积（亩）
1	现代产业集聚区月浦片一期	潮汕路东侧	北至：潮安路 南至：揭东路	一类工业用地/二类工业用地	300

序号	地块名称	土地位置	土地四至范围	土地规划用途	实用地
			西至：潮汕路 东至：护堤路		
2	现代产业集聚区月浦片二期	潮汕路东侧	北至：鲶浦路 南至：潮安路 西至：潮汕路 东至：护堤路	一类工业用地/二类工业用地	500
3	现代产业集聚区流涎狮地块	牛田洋快速通道西北侧	北至：桑浦山 南至：牛田洋快速通道 西至：桑浦山 东至：牛田洋快速通道	一类工业用地/二类工业用地	200
4	莲塘物流园	金凤西路北侧	北至：鲶莲收费站 南至：金凤西路 西至：潮汕环线高速 东至：军基路	一类工业用地/二类工业用地	200
5	现代产业集聚区月浦片	潮汕路东侧	北至：鲶浦路 南至：揭东路 西至：潮汕路 东至：护堤路	商业用地/商务用地/加油站用地	100
6	金园工业区地块	潮汕路西侧	北至：南澳路 南至：金环西路 西至：普宁路 东至：潮汕路	商业用地/商务用地	115
7	升平工业区地块	大学路北侧	北至：金环西路 南至：大学路 西至：金环西路 东至：沿河路	商业用地/商务用地/加油站用地	65
8	升平第二工业区地块	大学路南侧	北至：潮馨苑 南至：升业路 西至：教师公寓 东至：大学路	商业用地/商务用地/加油站用地	20

经调查，金平区各产业园的土地出让情况，工业用地出让价约110万元/亩，商业用地出让价约620万元/亩，产业园中工业用地面积与商业用地面积之比约8：2。

预计首年单位土地出让单价为80%×110+20%×620=212万元/亩。计划项目土地在进入运营期后10年内出让，每年出让约150亩土地。

暂按调查情况考虑土地出让收入扣除征地成本以及按规定需缴纳的相关费用（包括土地出让需缴纳相关费用，主要包括农业土地开发基金、廉租住房建设基金、国有土地收益基金、农田水利建设资金及教育基金）。经测算，按照土地每年增长5%计，每亩土地实际出让净收益为165.66万元，1500亩共计可得土地出让净收益248,485.03万元作为本项目偿还债券的收入来源。

序号	项目	金额（万元）	依据	备注
一	出让土地收入	318000.00	可行性研究报告	
二	征地成本	37500.00	可行性研究报告	暂按25万元/亩
三	相关费用	101310.01		
1	农业土地开发基金	1800.01	粤府〔2004〕59号	
2	廉租住房建设基金	27870.00	财综〔2011〕41号	
3	国有土地收益基金	15900.00	汕市财综〔2011〕15号	
4	农田水利建设资金	27870.00	粤财农〔2011〕276号	
5	教育基金	27870.00	粤财综〔2011〕291号	
	合计	179189.99		
	首年每亩平均收入	119.46		
	实际每亩平均收入	165.66	每年增长5%	

测算参考依据：

A.土地出让价格

通过汕头市公共资源网上交易系统查询，汕头市金平区土地（宗地编号:WG2021-22），土地用途为其他商服用地，实用地面积8.527亩，成交价5325万元，土地每亩单价624万元；

汕头市金平区土地（宗地编号:WG2021-37），土地用途为工业用地，实用地面积9.169亩，成交价986万元，土地每亩单价108万元；

B.征地成本

参照汕头金平工业园区基础设施提升工程项目—潮安路（潮汕路-护堤路）道路建设工程、潮州路（潮安路-揭东路）道路建设工程项目征收西陇经联社集体土地总面积11.016亩，土地补偿费及安置费合计214.4051万元，征地成本每亩单价19.45万元；征收赤窖经联社集体土地总面积112.8375亩，土地补偿费及安置费合计2269.0507万元，征地成本每亩单价20.11万元；本项目暂按25万元/亩测算。

⑥停车位

根据项目可行性研究报告，停车场建设面积约0.5万平方米，按照一般标准停车位面积2.5m*5.3m，可提供社会停车位约300个，按周转次数2次/日，使用率按90%计，参考汕头市及周边的停车位收费情况，产业园停车费按20元/辆·次，预计年收入为300×2×365×20×90%/10000=394.20 万元。

政策依据：《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80kWh计，充电桩收费按0.8元/kWh作为收费单价，即每次充电约64元；充电桩电费平均按0.4元/kWh计（考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠），则每次充电电费成本约32元。

⑦新能源充电桩

本项目建设完成后，可提供新能源充电桩约90个（按停车位数量30%计），按周转次数2次/日，使用率按90%计，新能源充电桩充电按64元/个·次，扣除电费成本约32元后，充电收入按32元/个·次计。则年充电桩收入为90×2×90%×32×365/10000=189.22万元。

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80kWh计，充电桩收费按0.8元/kWh作为收费单价，即每次充电约64元；

充电桩电费平均按0.4元/kWh计（考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠），则每次充电电费成本约32元。

根据《2025年汕头政府工作报告》提出的GDP增长5%经济预期目标，收入预测按每年增长5%，则债券存续期期内各年收入总额为501,859.49万元。

金额单位：人民币万元

收入来源	厂房出租	办公楼出租	宿舍出租	物业管理费	土地收入	停车位	充电桩	小计
2028年	6,583.07	4,702.19	515.31	484.39	19,755.70	434.61	208.61	32,683.87
2029年	6,912.22	4,937.30	541.07	508.61	20,743.48	456.34	219.04	34,318.06
2030年	7,257.83	5,184.16	568.13	534.04	21,780.66	479.15	229.99	36,033.96
2031年	7,620.72	5,443.37	596.53	560.74	22,869.69	503.11	241.49	37,835.66
2032年	8,001.76	5,715.54	626.36	588.78	24,013.17	528.27	253.57	39,727.45
2033年	8,401.85	6,001.32	657.68	618.22	25,213.83	554.68	266.25	41,713.82
2034年	8,821.94	6,301.38	690.56	649.13	26,474.52	582.41	279.56	43,799.51
2035年	9,263.04	6,616.45	725.09	681.59	27,798.25	611.53	293.54	45,989.48
2036年	9,726.19	6,947.28	761.35	715.66	29,188.16	642.11	308.21	48,288.96
2037年	10,212.50	7,294.64	799.41	751.45	30,647.57	674.22	323.62	50,703.41
2038年	10,723.12	7,659.37	839.38	789.02	-	707.93	339.80	21,058.63
2039年	11,259.28	8,042.34	881.35	828.47	-	743.32	356.79	22,111.56
2040年	11,822.24	8,444.46	925.42	869.89	-	780.49	374.63	23,217.14
2041年	12,413.35	8,866.68	971.69	913.39	-	819.51	393.37	24,377.99
合计	129,019.09	92,156.49	10,099.34	9,493.38	248,485.03	8,517.67	4,088.48	501,859.49

2.项目成本及相关税费

①项目经营成本

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：

人员工资及福利：暂按新增20人，人均5万元/年估算；

维护费：按固定资产原值的0.1%计取（项目总投资约248,503.36万元，扣除征地拆迁费29,257.00万元及税费17,522.40万元，形成固定资产约201,723.96万元）；

管理费用按人工费用的15%计取；

综合考虑，此次成本预测按收入预测每年增长5%，则债券存续期内经营成本为6,843.61万元。

金额单位：人民币万元

经营成本	人员工资	维护费	管理费	小计
2028年	110.25	222.40	16.54	349.19
2029年	115.76	233.52	17.36	366.65
2030年	121.55	245.20	18.23	384.98
2031年	127.63	257.46	19.14	404.23
2032年	134.01	270.33	20.10	424.44
2033年	140.71	283.85	21.11	445.66
2034年	147.75	298.04	22.16	467.95
2035年	155.13	312.94	23.27	491.34
2036年	162.89	328.59	24.43	515.91
2037年	171.03	345.02	25.66	541.71
2038年	179.59	362.27	26.94	568.79
2039年	188.56	380.38	28.28	597.23
2040年	197.99	399.40	29.70	627.09

经营成本	人员工资	维护费	管理费	小计
2041 年	207.89	419.37	31.18	658.45
合计	2,160.75	4,358.75	324.11	6,843.61

②项目税费

A. 增值税及附加

基于现行税法规定，厂房租金、办公楼租金、宿舍租金、停车位收入增值税率9%，新能源充电桩收入增值税率13%，物业管理费收入增值税率6%，土地出让为土地交易一级市场，免征增值税，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

暂按厂房占地面积及停车场面积测算，年税率按8元/㎡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30,933.51万元。

金额单位：人民币万元

年度	增值税	附加税	房产税	印花税	城镇土地使用税	其他税费	小计
2025 年	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-	-	-
2027 年	-	-	-	-	-	-	-
2028 年	-	-	1,299.14	12.24	36.00	67.37	1,414.75

年度	增值税	附加税	房产税	印花税	城镇土地使用税	其他税费	小计
2029 年	-	-	1,364.10	12.85	36.00	70.65	1,483.60
2030 年	-	-	1,432.31	13.49	36.00	74.09	1,555.89
2031 年	-	-	1,503.92	14.16	36.00	77.70	1,631.79
2032 年	-	-	1,579.12	14.87	36.00	81.50	1,711.49
2033 年	-	-	1,658.07	15.62	36.00	85.48	1,795.17
2034 年	-	-	1,740.98	16.40	36.00	89.67	1,883.04
2035 年	-	-	1,828.03	17.22	36.00	94.06	1,975.31
2036 年	-	-	1,919.43	18.08	36.00	98.68	2,072.18
2037 年	-	-	2,015.40	18.98	36.00	103.52	2,173.90
2038 年	-	-	2,116.17	19.93	36.00	108.60	2,280.70
2039 年	-	-	2,221.98	20.93	36.00	113.95	2,392.85
2040 年	940.93	112.91	2,333.08	21.97	36.00	172.24	3,617.14
2041 年	1,965.53	235.86	2,449.73	23.07	36.00	235.51	4,945.70
合计	**2,906.46**	**348.78**	**25,461.46**	**239.79**	**504.00**	**1,473.02**	**30,933.51**

（3）项目收益

金额单位：人民币万元

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2028 年	32,683.87	349.19	1,414.75	30,919.93
2029 年	34,318.06	366.65	1,483.60	32,467.81
2030 年	36,033.96	384.98	1,555.89	34,093.09

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2031 年	37,835.66	404.23	1,631.79	35,799.64
2032 年	39,727.45	424.44	1,711.49	37,591.52
2033 年	41,713.82	445.66	1,795.17	39,472.99
2034 年	43,799.51	467.95	1,883.04	41,448.52
2035 年	45,989.48	491.34	1,975.31	43,522.83
2036 年	48,288.96	515.91	2,072.18	45,700.87
2037 年	50,703.41	541.71	2,173.90	47,987.80
2038 年	21,058.63	568.79	2,280.70	18,209.14
2039 年	22,111.56	597.23	2,392.85	19,121.48
2040 年	23,217.14	627.09	3,617.14	18,972.91
2041 年	24,377.99	658.45	4,945.70	18,773.84
合计	501,859.49	6,843.61	30,933.51	464,082.37

通过以上测算，债券存续期内预期可实现项目收益 464,082.37 万元。

（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 194,500.00 万元，已发行 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（七期）6,000.00 万元（期限为 15 年，债券利率 3.7%）；已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）5,000.00 万元（期限为 10 年，债券利率 3.41%）；已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）13,427.00 万元（期限为 10 年，债券利率 3.13%）；已发行 2021 年广东省政府专项债券(八十四期)50,073.00 万元(期限为 15 年,债券利率 3.50%)，其中：由于其他需要调整情形，调整 4,520.00 万元至汕头市金平区城市内涝治理系统化建设项目、调整 2,040.00 万元至汕头市金平区大港河产城融合示范区基础设施建设项目（一期）项目，项目实际留存 2021 年广东省政府专项债券（八十四期）43,513.00 万元；已发行 2022 年广东省政府专项债券（五期）1,200.00 万元

（期限 15 年，债券利率 3.21%）；已发行 2022 年广东省政府专项债券（十四期）3,800.00 万元（期限 15 年，债券利率 3.23%）；已发行 2022 年广东省政府专项债券（二十一期）3,000.00 万元（期限 15 年，债券利率 3.23%）。已发行 2023 年广东省政府专项债券（一期）6,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.98%）；已发行 2023 年广东省政府专项债券（三十五期）1,000.00 万元（期限 15 年，债券利率 2.99%）；已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十二期）1,000.00 万元（期限 15 年，债券利率 2.96%）。已发行 2024 年广东省政府专项债券（二期）融资 1,500.00 万元（期限 10 年，利率 2.65%）；已发行 2024 年广东省政府专项债券（十四期）融资 3,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.41%）；已发行 2024 年广东省政府专项债券（六十一期）融资 7,400.00 万元（期限 10 年，利率 2.22%）；已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十期）融资 15,600.00 万元（期限 10 年，利率 2.10%）；已通过调整 2024 年广东省政府专项债券（七十期）融资 1,200.00 万元（期限 10 年，利率 2.10%）；已通过发行 2025 年广东省政府专项债券（二期）融资 4,000.00 万元，期限 10 年，票面利率 1.70%；已通过发行 2025 年广东省政府专项债券（二十期）融资 8,000.00 万元，期限 10 年，票面利率 1.76%；已通过发行 2025 年广东省政府专项债券（二十八期）融资 5,000.00 万元，期限 15 年，票面利率 1.95%；计划通过发行 2025 年广东省政府专项债券（五十三期）融资 2,000.00 万元，期限 15 年，假设融资利率 2.45%；已通过调整“汕头市金平区鮀莲街道农村水系综合整治项目”2025 年广东省政府专项债券（十八期）融资 1,000.00 万元，期限 30 年，票面利率 2.07%；2026 年计划通过发行广东省政府专项债券融资 15,000.00 万元，其中：已通过发行 2026 年广东省政府专项债券（四期）融资 1,000.00 万元，期限 20 年，票面利率 2.43%；已通过发行 2026 年广东省政府专项债券（二十二期）融资 1,000.00 万元，期限 5 年，票面利率 1.60%；已通过发行 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，融资利率 1.54%；本期计划通过发行 2026 年广东省政府专项债券（四十五期）500.00 万元，期限 7 年，假设融资利率 2.28%；本年度计划继续通过发行 2026 年广东省政府专项债券融资 11,500.00 万元，期限 15 年，假设融资利率 2.45%；以后年度计划通过发行广东省政府专项债券融资 46,860.00 万

元，期限 15 年，假设融资年利率 2.45%。其中发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）每年支付一次利息，其余债券每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

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
2021 年	-	222.00	222.00
2022 年	-	2,335.72	2,335.72
2023 年	-	2,593.88	2,593.88
2024 年	-	2,832.18	2,832.18
2025 年	-	3,461.31	3,461.31
2026 年	-	3,834.31	3,834.31
2027 年	-	4,183.16	4,183.16
2028 年	-	5,331.23	5,331.23
2029 年	-	5,331.23	5,331.23
2030 年	-	5,331.23	5,331.23
2031 年	19,427.00	5,331.23	24,758.23
2032 年	-	4,724.47	4,724.47
2033 年	7,500.00	4,724.47	12,224.47
2034 年	28,700.00	4,518.87	33,218.87
2035 年	18,000.00	3,889.74	21,889.74
2036 年	43,513.00	3,458.94	46,971.94
2037 年	8,000.00	1,935.98	9,935.98

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2038 年	2,000.00	1,677.82	3,677.82
2039 年	-	1,618.32	1,618.32
2040 年	7,000.00	1,618.32	8,618.32
2041 年	11,500.00	1,474.82	12,974.82
2042 年	46,860.00	1,193.07	48,053.07
2043 年	-	45.00	45.00
2044 年	-	45.00	45.00
2045 年	-	45.00	45.00
2046 年	1,000.00	45.00	1,045.00
2047 年	-	20.70	20.70
2048 年	-	20.70	20.70
2049 年	-	20.70	20.70
2050 年	-	20.70	20.70
2051 年	-	20.70	20.70
2052 年	-	20.70	20.70
2053 年	-	20.70	20.70
2054 年	-	20.70	20.70
2055 年	1,000.00	20.70	1,020.70
合计	194,500.00	71,988.58	266,488.58
项目综合收益	464,082.37		

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
本息覆盖倍数	1.74		

汕头金平工业园区基础设施提升工程项目计划通过发行广东省政府专项债券融资194,500.00万元，融资本息合计266,488.58万元，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1.74。

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。