汕头市金平区老旧小区改造项目

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

汕头市金平区老旧小区改造项目

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67,600.00万元，其中：已发行2021年广东省保障性安居工程专项债券（一期）3,000.00万元（期限10年，利率3.41%）、已发行2021年广东省政府专项债券（六十一期）814.00万元（期限10年，利率3.13%）、已发行2021年广东省政府专项债券（八十三期）6,186.00万元（期限10年，利率3.18%）、由“金平区人居环境综合整治项目”2021年广东省政府专项债券（八十六期）调整到本项目3,000.00万元（期限30年，利率3.59%）、已发行2022年广东省政府专项债券（二期）3,000.00万元（期限10年，利率2.89%）、已发行2022年广东省政府专项债券（十三期）11,000.00万元（期限10年，利率2.92%）、已发行2022年广东省政府专项债券（十九期）5,000.00万元（期限10年，利率2.92%）、已由“金平区鮀浦医院和金平区疾病预防控制中心易地建设项目”2022年广东省政府专项债券（二十一期）调整到本项目2,000.00万元（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）9,200.00万元（期限10年，利率2.98%）、已发行2023年广东省政府专项债券（二十一期）1,100.00万元（期限10年，利率2.76%）、已发行2023年广东省政府专项债券（三十四期）1,200.00万元（期限10年，利率2.85%）、已发行2023年广东省政府专项债券（五十六期）2,300.00万元（期限10年，利率2.77%，债券按期支付利息，第6-10年每年还本460.00万元）、已发行2025年广东省政府专项债券（十期）2,000.00万元（期限10年，利率2.01%）、已发行2025年广东省政府专项债券（二十八期）6,900.00万元（期限15年，利率1.95%）。本年度计划通过发行2026年广东省政府专项债券融资10,900.00万元，其中：已通过发行2026年广东省政府专项债券（一期）融资500.00万元（期限10年，利率1.92%）；已通过发行2026年广东省政府专项债券（十五期）融资500.00万元（期限10年，利率1.97%）；已通过发行2026年广东省政府专项债券（二十六期）融资1,000.00万元（期限7

年，利率 1.63%）；已通过发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）融资 2,000.00 万元（期限 7 年，利率 1.54%）；本期计划通过发行 2026 年广东省政府专项债券（四十六期）600.00 万元，期限 15 年，假设融资利率按照 2.45%。本年度计划继续通过发行 2026 年广东省政府专项债券融资 6,300.00 万元，期限 10 年，假设融资利率 2.36%。其中 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）发行每年支付一次利息，其余债券每半年支付一次利息；除 2023 年广东省政府专项债券（五十六期）2,300.00 万元分年度偿还本金外，其余债券资金到期一次性偿还本金。

1.本项目从客观、谨慎角度出发，假设 10 年期发行利率 2.36%、15 年期发行利率 2.45%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
2020 年	-		-		-	-
2021 年	-		13,000.00		-	-
2022 年	13,000.00		34,000.00	3.41%、3.13%、3.18%、3.59%	432.19	432.19
2023 年	34,000.00		47,800.00	3.41%、3.13%、3.18%、3.59%、2.89%、2.92%、3.23%、2.98%、2.76%、2.85%、2.77%	1,050.69	1,050.69
2024 年	47,800.00		47,800.00	3.41%、3.13%、3.18%、3.59%、2.89%、2.92%、3.23%、2.98%、2.76%、2.85%、2.77%	1,453.12	1,453.12
2025 年	47,800.00		56,700.00	3.41%、3.13%、3.18%、3.59%、2.89%、2.92%、3.23%、2.98%、2.76%、2.85%、2.77%	1,453.12	1,453.12
2026 年	56,700.00		67,600.00	3.41%、3.13%、3.18%、3.59%、2.89%、2.92%、3.23%、2.98%、2.76%、2.85%、2.77%、2.01%、1.95%	1,627.87	1,627.87
2027 年	67,600.00		67,600.00	3.41%、3.13%、3.18%、3.59%、2.89%、2.92%、3.23%、2.98%、2.76%、2.85%、2.77%、2.01%、1.95%、1.92%、1.97%、1.54%、2.36%、1.63%、2.45%	1,857.80	1,857.80
2028 年	67,600.00		67,600.00	3.41%、3.13%、3.18%、3.59%、2.89%、2.92%、3.23%、2.98%、2.76%、2.85%、2.77%、2.01%、1.95%、1.92%、1.97%、1.54%、2.36%、1.63%、2.45%	1,857.80	1,857.80
2029 年	67,600.00	460.00	67,140.00	3.41%、3.13%、3.18%、3.59%、2.89%、2.92%、3.23%、2.98%、2.76%、2.85%、2.77%、2.01%、1.95%、1.92%、1.97%、1.54%、	1,857.80	2,317.80

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
				2.36%、1.63%、2.45%		
2030 年	67,140.00	460.00	66,680.00	3.41%、3.13%、3.18%、3.59%、2.89%、2.92%、3.23%、2.98%、2.76%、2.85%、2.77%、2.01%、1.95%、1.92%、1.97%、1.54%、2.36%、1.63%、2.45%	1,845.06	2,305.06
2031 年	66,680.00	10,460.00	56,220.00	3.41%、3.13%、3.18%、3.59%、2.89%、2.92%、3.23%、2.98%、2.76%、2.85%、2.77%、2.01%、1.92%、1.95%、1.97%、1.54%、2.36%、1.63%、2.45%	1,832.32	12,292.32
2032 年	56,220.00	19,460.00	36,760.00	3.59%、2.89%、2.92%、3.23%、2.98%、2.76%、2.85%、2.77%、2.01%、1.95%、1.92%、1.97%、1.54%、2.36%、1.63%、2.45%	1,495.08	20,955.08
2033 年	36,760.00	14,960.00	21,800.00	3.59%、3.23%、2.98%、2.76%、2.85%、2.77%、2.01%、1.95%、1.92%、1.97%、1.54%、2.36%、1.63%、2.45%	928.44	15,888.44
2034 年	21,800.00	-	21,800.00	3.59%、3.23%、2.01%、1.95%、1.92%、1.97%、2.36%、2.45%	529.88	529.88
2035 年	21,800.00	2,000.00	19,800.00	3.59%、3.23%、2.01%、1.95%、1.92%、1.97%、2.36%、2.45%	529.88	2,529.88
2036 年	19,800.00	7,300.00	12,500.00	3.59%、3.23%、1.95%、1.92%、1.97%、2.36%、2.45%	489.68	7,789.68
2037 年	12,500.00	2,000.00	10,500.00	3.59%、3.23%、1.95%、2.45%	321.55	2,321.55
2038 年	10,500.00		10,500.00	3.59%、1.95%、2.45%	256.95	256.95
2039 年	10,500.00		10,500.00	3.59%、1.95%、2.45%	256.95	256.95
2040 年	10,500.00	6,900.00	3,600.00	3.59%、1.95%、2.45%	256.95	7,156.95
2041 年	3,600.00	600.00	3,000.00	3.59%、2.45%	122.40	722.40
2042 年	3,000.00		3,000.00	3.59%	107.70	107.70
2043 年	3,000.00		3,000.00	3.59%	107.70	107.70
2044 年	3,000.00		3,000.00	3.59%	107.70	107.70
2045 年	3,000.00		3,000.00	3.59%	107.70	107.70
2046 年	3,000.00		3,000.00	3.59%	107.70	107.70

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
2047 年	3,000.00		3,000.00	3.59%	107.70	107.70
2048 年	3,000.00		3,000.00	3.59%	107.70	107.70
2049 年	3,000.00		3,000.00	3.59%	107.70	107.70
2050 年	3,000.00		3,000.00	3.59%	107.70	107.70
2051 年	3,000.00	3,000.00	-	3.59%	107.70	3,107.70
合计		67,600.00			21,532.56	89,132.56

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《关于汕头市金平区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2020〕3号），项目已完成立项。

本项目对项目范围内汽车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汽车停车位收入为基础，结合项目的建设期、历年经济增速、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，编制项目收益测算表，对项目单位预测的项目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

根据项目可行性研究报告的建设内容，本项目涉及楼栋数3067栋，结合汕头市金平区老旧小区改造停车位情况，每栋楼预计可提供1-3个汽车停车位，预计可提供汽车停车位约7500个，按周转次数2次/日，使用率按70%计，考虑老旧小区

的地理位置、环境因素和以往的收费情况，停车费按 15 元/个·次，则年停车位收入为 7500×2×70%×15×365/10000=5749 万元。

根据《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，本次测算停车费按 15 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%，一般公共预算收入增长 3%等经济预期目标，综合考虑按每年增长 3%计取，则债券存续期内各年收入总额为 209,595.20 万元。

金额单位：人民币万元

收益来源	停车位	小计
2027 年	5,748.75	5,748.75
2028 年	5,921.21	5,921.21
2029 年	6,098.85	6,098.85
2030 年	6,281.81	6,281.81
2031 年	6,470.27	6,470.27
2032 年	6,664.38	6,664.38
2033 年	6,864.31	6,864.31
2034 年	7,070.24	7,070.24
2035 年	7,282.34	7,282.34
2036 年	7,500.81	7,500.81

收益来源	停车位	小计
2037 年	7,725.84	7,725.84
2038 年	7,957.61	7,957.61
2039 年	8,196.34	8,196.34
2040 年	8,442.23	8,442.23
2041 年	8,695.50	8,695.50
2042 年	8,956.37	8,956.37
2043 年	9,225.06	9,225.06
2044 年	9,501.81	9,501.81
2045 年	9,786.86	9,786.86
2046 年	10,080.47	10,080.47
2047 年	10,382.88	10,382.88
2048 年	10,694.37	10,694.37
2049 年	11,015.20	11,015.20
2050 年	11,345.66	11,345.66
2051 年	11,686.03	11,686.03
合计	209,595.20	209,595.20

（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、动力费、维护费及管理费用等，其中：

人员工资及福利：参照汕头市统计局发布的《2023年汕头城镇非私营和私营单

位就业人员年平均工资情况》，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。本项目暂按人均10万元/年估算；

动力费主要包括电费和水费，根据项目节能分析，年耗电量约186万度、按0.6元/度计，年耗水量约36万吨、按3元/吨计；

维护费按固定资产原值的0.5%计取（项目总投资136,412.90万元，扣除税费11,062.23万元，形成固定资产125,350.67万元）；

管理费用按人工费用的10%计取；

综合考虑，此次成本预测按收入预测每年增长3%，则债券存续期内经营成本为50,910.02万元。

金额单位：人民币万元

运营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	小计
2027年	500.00	111.60	108.00	626.75	50.00	1,396.35
2028年	515.00	114.95	111.24	645.56	51.50	1,438.24
2029年	530.45	118.40	114.58	664.92	53.05	1,481.39
2030年	546.36	121.95	118.01	684.87	54.64	1,525.83
2031年	562.75	125.61	121.55	705.42	56.28	1,571.61
2032年	579.64	129.37	125.20	726.58	57.96	1,618.76
2033年	597.03	133.26	128.96	748.38	59.70	1,667.32
2034年	614.94	137.25	132.83	770.83	61.49	1,717.34
2035年	633.39	141.37	136.81	793.95	63.34	1,768.86
2036年	652.39	145.61	140.92	817.77	65.24	1,821.92
2037年	671.96	149.98	145.14	842.30	67.20	1,876.58
2038年	692.12	154.48	149.50	867.57	69.21	1,932.88

运营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	小计
2039 年	712.88	159.11	153.98	893.60	71.29	1,990.87
2040 年	734.27	163.89	158.60	920.41	73.43	2,050.59
2041 年	756.29	168.81	163.36	948.02	75.63	2,112.11
2042 年	778.98	173.87	168.26	976.46	77.90	2,175.47
2043 年	802.35	179.09	173.31	1,005.76	80.24	2,240.74
2044 年	826.42	184.46	178.51	1,035.93	82.64	2,307.96
2045 年	851.22	189.99	183.86	1,067.01	85.12	2,377.20
2046 年	876.75	195.69	189.38	1,099.02	87.68	2,448.51
2047 年	903.06	201.56	195.06	1,131.99	90.31	2,521.97
2048 年	930.15	207.61	200.91	1,165.95	93.01	2,597.63
2049 年	958.05	213.84	206.94	1,200.92	95.81	2,675.56
2050 年	986.79	220.25	213.15	1,236.95	98.68	2,755.82
2051 年	1,016.40	226.86	219.54	1,274.06	101.64	2,838.50
合计	18,229.63	4,068.85	3,937.60	22,850.97	1,822.96	50,910.02

②项目税费

A. 增值税及附加

基于现行税法规定，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. 印花税

租赁合同印花税率0. 1%；

C. 城镇土地使用税

暂按停车位面积测算，年税率按8元/㎡计；

D.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6,809.75万元。

金额单位：人民币万元

税费	增值税	增值税附加	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2027年	-	-	5.75	96.00	5.09	106.84
2028年	-	-	5.92	96.00	5.10	107.02
2029年	-	-	6.10	96.00	5.10	107.20
2030年	-	-	6.28	96.00	5.11	107.40
2031年	-	-	6.47	96.00	5.12	107.59
2032年	-	-	6.66	96.00	5.13	107.80
2033年	-	-	6.86	96.00	5.14	108.01
2034年	-	-	7.07	96.00	5.15	108.22
2035年	-	-	7.28	96.00	5.16	108.45
2036年	-	-	7.50	96.00	5.18	108.68
2037年	-	-	7.73	96.00	5.19	108.91
2038年	-	-	7.96	96.00	5.20	109.16
2039年	-	-	8.20	96.00	5.21	109.41
2040年	-	-	8.44	96.00	5.22	109.66
2041年	-	-	8.70	96.00	5.23	109.93
2042年	-	-	8.96	96.00	5.25	110.20
2043年	-	-	9.23	96.00	5.26	110.49

税费	增值税	增值税附加	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2044 年	-	-	9.50	96.00	5.28	110.78
2045 年	-	-	9.79	96.00	5.29	111.08
2046 年	-	-	10.08	96.00	5.30	111.38
2047 年	360.49	43.26	10.38	96.00	25.51	535.64
2048 年	741.01	88.92	10.69	96.00	46.83	983.46
2049 年	763.24	91.59	11.02	96.00	48.09	1,009.94
2050 年	786.14	94.34	11.35	96.00	49.39	1,037.21
2051 年	809.72	97.17	11.69	96.00	50.73	1,065.31
合计	3,460.61	415.27	209.60	2,400.00	324.27	6,809.75

（3）项目损益情况

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	项目综合收益
2027 年	5,748.75	1,396.35	106.84	4,245.56
2028 年	5,921.21	1,438.24	107.02	4,375.95
2029 年	6,098.85	1,481.39	107.20	4,510.26
2030 年	6,281.81	1,525.83	107.40	4,648.58
2031 年	6,470.27	1,571.61	107.59	4,791.07
2032 年	6,664.38	1,618.76	107.80	4,937.82
2033 年	6,864.31	1,667.32	108.01	5,088.98
2034 年	7,070.24	1,717.34	108.22	5,244.68

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目综合收益
2035 年	7,282.34	1,768.86	108.45	5,405.03
2036 年	7,500.81	1,821.92	108.68	5,570.21
2037 年	7,725.84	1,876.58	108.91	5,740.35
2038 年	7,957.61	1,932.88	109.16	5,915.57
2039 年	8,196.34	1,990.87	109.41	6,096.06
2040 年	8,442.23	2,050.59	109.66	6,281.98
2041 年	8,695.50	2,112.11	109.93	6,473.46
2042 年	8,956.37	2,175.47	110.20	6,670.70
2043 年	9,225.06	2,240.74	110.49	6,873.83
2044 年	9,501.81	2,307.96	110.78	7,083.07
2045 年	9,786.86	2,377.20	111.08	7,298.58
2046 年	10,080.47	2,448.51	111.38	7,520.58
2047 年	10,382.88	2,521.97	535.64	7,325.27
2048 年	10,694.37	2,597.63	983.46	7,113.28
2049 年	11,015.20	2,675.56	1,009.94	7,329.70
2050 年	11,345.66	2,755.82	1,037.21	7,552.63
2051 年	11,686.03	2,838.50	1,065.31	7,782.22
合计	209,595.20	50,910.02	6,809.75	151,875.43

（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 67,600.00 万元，其中：已发行 2021 年广东省保障性安居工程专项债券（一期）3,000.00 万元（期限 10 年，利率

3.41%）、已发行2021年广东省政府专项债券（六十一期）814.00万元（期限10年，利率3.13%）、已发行2021年广东省政府专项债券（八十三期）6,186.00万元（期限10年，利率3.18%）、由“金平区人居环境综合整治项目”2021年广东省政府专项债券(八十六期)调整到本项目3,000.00万元(期限30年,利率3.59%)、已发行2022年广东省政府专项债券(二期)3,000.00万元(期限10年,利率2.89%)、已发行2022年广东省政府专项债券（十三期）11,000.00万元（期限10年，利率2.92%）、已发行2022年广东省政府专项债券（十九期）5,000.00万元（期限10年，利率2.92%）、已由“金平区鲈浦医院和金平区疾病预防控制中心易地建设项目”2022年广东省政府专项债券（二十一期）调整到本项目2,000.00万元（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）9,200.00万元（期限10年，利率2.98%）、已发行2023年广东省政府专项债券（二十一期）1,100.00万元（期限10年，利率2.76%）、已发行2023年广东省政府专项债券（三十四期）1,200.00万元（期限10年，利率2.85%）、已发行2023年广东省政府专项债券（五十六期）2,300.00万元（期限10年，利率2.77%，债券按期支付利息，第6-10年每年还本460.00万元）、已发行2025年广东省政府专项债券（十期）2,000.00万元（期限10年，利率2.01%）、已发行2025年广东省政府专项债券（二十八期）6,900.00万元（期限15年，利率1.95%）。本年度计划通过发行2026年广东省政府专项债券融资10,900.00万元，其中：已通过发行2026年广东省政府专项债券（一期）融资500.00万元（期限10年，利率1.92%）；已通过发行2026年广东省政府专项债券（十五期）融资500.00万元（期限10年，利率1.97%）；已通过发行2026年广东省政府专项债券（二十六期）融资1,000.00万元（期限7年,利率1.63%);已通过发行2026年广东省政府专项债券(四十一期)融资2,000.00万元(期限7年，利率1.54%)；本期计划通过发行2026年广东省政府专项债券（四十六期）600.00万元，期限15年，假设融资利率按照2.45%。本年度计划继续通过发行2026年广东省政府专项债券融资6,300.00万元，期限10年，假设融资利率2.36%。其中2026年广东省政府专项债券（四十一期）发行每年支付一次利息，其余债券每半年支付一次利息;除2023年广东省政府专项债券(五十六期)2,300.00万元分年度偿还本金外，其余债券资金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
2020 年		-	-
2021 年		-	-
2022 年		432.19	432.19
2023 年		1,050.69	1,050.69
2024 年		1,453.12	1,453.12
2025 年		1,453.12	1,453.12
2026 年		1,627.87	1,627.87
2027 年		1,857.80	1,857.80
2028 年		1,857.80	1,857.80
2029 年	460.00	1,857.80	2,317.80
2030 年	460.00	1,845.06	2,305.06
2031 年	10,460.00	1,832.32	12,292.32
2032 年	19,460.00	1,495.08	20,955.08
2033 年	14,960.00	928.44	15,888.44
2034 年	-	529.88	529.88
2035 年	2,000.00	529.88	2,529.88
2036 年	7,300.00	489.68	7,789.68
2037 年	2,000.00	321.55	2,321.55

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2038 年		256.95	256.95
2039 年		256.95	256.95
2040 年	6,900.00	256.95	7,156.95
2041 年	600.00	122.40	722.40
2042 年		107.70	107.70
2043 年		107.70	107.70
2044 年		107.70	107.70
2045 年		107.70	107.70
2046 年		107.70	107.70
2047 年		107.70	107.70
2048 年		107.70	107.70
2049 年		107.70	107.70
2050 年		107.70	107.70
2051 年	3,000.00	107.70	3,107.70
合计	67,600.00	21,532.56	89,132.56
项目收益	151,875.43		
本息覆盖倍数	1.70		

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市金平区老旧小区改造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

汕头市金平区老旧小区改造项目
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《关于汕头市金平区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2020〕3号），项目已完成立项。

本项目对项目范围内汽车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汽车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，编制项目收益测算表，对项目单位预测的项目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

本项目由汕头市金平区住房和城乡建设局负责实施建设。

汕头市金平区住房和城乡建设局主要职责为贯彻执行国家有关建设行政管理的方针、政策和法律、法规、规章。负责指导辖区“城中村”改造建设计划的编制工作；负责区工业城的规划报建；负责辖区内私人房屋改建、修缮的审核批准。主管辖区工程建设。负责区属建设工程项目的跟踪管理，并负责其立项审批后的组织

实施工作；贯彻落实建设工程定额、技术标准；会同有关部门组织论证区属建设项目的可行性和社会、经济、环境效益评价。负责辖区建筑（含装饰）市场管理，包括区属建设工程招标投标、工程报建、核发施工许可证、工程建设监理、质量测试、工程质量与安全监督、工程竣工验收备案，以及工程事故处理等工作。负责区内勘察设计、建筑安装（含装饰）施工、建筑制品、工程监理、造价咨询、燃气、房地产开发企业和白蚁防治机构的资质管理；负责区内住宅小区竣工综合验收；审核辖区燃气销售点燃气经营许可证。负责区建设行业科技发展规划、技术经济政策的制订与实施，推广应用散装水泥、商品混凝土、新型墙体材料及建筑新技术、新工艺、新材料，指导技术创新工作；负责国家强制性建设技术标准、规范和规程的贯彻实施。负责建筑工程系列专业技术资格评审、执业资格认证、注册、申报工作；负责区建设行业职工队伍培训和继续教育的组织管理；负责区内建筑企业行业劳保费调剂补助申请资料的审核、申报。负责辖区市政工程建设、人防和抗震工作。承办区委、区政府和上级有关部门交办的其他工作等。

（二）项目概况

项目名称：汕头市金平区老旧小区改造项目

项目范围：项目涉及小区数425个、楼栋数3067栋、总户数111074户、改造住宅建筑面积1006.81万平方米

建设内容：主要包括道路整治面积122.67万平方米，改造供水管网46千米、给水立管430千米、供水提压泵站3座、雨水管网114.98千米、污水管网101.75千米、电力管线65.44千米、通信管线67.01千米、燃气管网36.8千米、照明电力电缆80.55千米，完善垃圾收集点156个，停车设施整治面积8.92万平方米，公共空间改造面积38.84万平方米，建筑修缮改造面积95.39万平方米。

投资计划资金筹措方式：项目估算投资额为136,412.90万元，本项目计划通过发行广东省政府专项债券融资67,600.00万元。

资金平衡：本项目计划通过发行广东省政府专项债券融资67,600.00万元，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。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1.收入预测

根据项目可行性研究报告的建设内容，本项目涉及楼栋数3067栋，结合汕头市金平区老旧小区改造停车位情况，每栋楼预计可提供1-3个汽车停车位，预计可提供汽车停车位约7500个，按周转次数2次/日，使用率按70%计，考虑老旧小区的地理位置、环境因素和以往的收费情况，停车费按15元/个·次，则年停车位收入为7500×2×70%×15×365/10000=5749万元。

根据《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，本次测算停车费按15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%，一般公共预算收入增长3%等经济预期目标，综合考虑按每年增长3%计取，则债券存续期内各年收入总额为209,595.20万元。

金额单位：人民币万元

收益来源	停车位	小计
2027年	5,748.75	5,748.75
2028年	5,921.21	5,921.21
2029年	6,098.85	6,098.85
2030年	6,281.81	6,281.81
2031年	6,470.27	6,470.27
2032年	6,664.38	6,664.38
2033年	6,864.31	6,864.31

收益来源	停车位	小计
2034 年	7,070.24	7,070.24
2035 年	7,282.34	7,282.34
2036 年	7,500.81	7,500.81
2037 年	7,725.84	7,725.84
2038 年	7,957.61	7,957.61
2039 年	8,196.34	8,196.34
2040 年	8,442.23	8,442.23
2041 年	8,695.50	8,695.50
2042 年	8,956.37	8,956.37
2043 年	9,225.06	9,225.06
2044 年	9,501.81	9,501.81
2045 年	9,786.86	9,786.86
2046 年	10,080.47	10,080.47
2047 年	10,382.88	10,382.88
2048 年	10,694.37	10,694.37
2049 年	11,015.20	11,015.20
2050 年	11,345.66	11,345.66
2051 年	11,686.03	11,686.03
合计	209,595.20	209,595.20

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、动力费、维护费及管理费用等，其中：

人员工资及福利：参照汕头市统计局发布的《2023年汕头城镇非私营和私营单位就业人员年平均工资情况》，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。本项目暂按人均10万元/年估算；

动力费主要包括电费和水费，根据项目节能分析，年耗电量约186万度、按0.6元/度计，年耗水量约36万吨、按3元/吨计；

维护费按固定资产原值的0.5%计取（项目总投资136,412.90万元，扣除税费11,062.23万元，形成固定资产125,350.67万元）；

管理费用按人工费用的10%计取；

综合考虑，此次成本预测按收入预测每年增长3%，则债券存续期内经营成本为50,910.02万元。

金额单位：人民币万元

运营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	小计
2027年	500.00	111.60	108.00	626.75	50.00	1,396.35
2028年	515.00	114.95	111.24	645.56	51.50	1,438.24
2029年	530.45	118.40	114.58	664.92	53.05	1,481.39
2030年	546.36	121.95	118.01	684.87	54.64	1,525.83
2031年	562.75	125.61	121.55	705.42	56.28	1,571.61
2032年	579.64	129.37	125.20	726.58	57.96	1,618.76
2033年	597.03	133.26	128.96	748.38	59.70	1,667.32
2034年	614.94	137.25	132.83	770.83	61.49	1,717.34
2035年	633.39	141.37	136.81	793.95	63.34	1,768.86

运营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	小计
2036 年	652.39	145.61	140.92	817.77	65.24	1,821.92
2037 年	671.96	149.98	145.14	842.30	67.20	1,876.58
2038 年	692.12	154.48	149.50	867.57	69.21	1,932.88
2039 年	712.88	159.11	153.98	893.60	71.29	1,990.87
2040 年	734.27	163.89	158.60	920.41	73.43	2,050.59
2041 年	756.29	168.81	163.36	948.02	75.63	2,112.11
2042 年	778.98	173.87	168.26	976.46	77.90	2,175.47
2043 年	802.35	179.09	173.31	1,005.76	80.24	2,240.74
2044 年	826.42	184.46	178.51	1,035.93	82.64	2,307.96
2045 年	851.22	189.99	183.86	1,067.01	85.12	2,377.20
2046 年	876.75	195.69	189.38	1,099.02	87.68	2,448.51
2047 年	903.06	201.56	195.06	1,131.99	90.31	2,521.97
2048 年	930.15	207.61	200.91	1,165.95	93.01	2,597.63
2049 年	958.05	213.84	206.94	1,200.92	95.81	2,675.56
2050 年	986.79	220.25	213.15	1,236.95	98.68	2,755.82
2051 年	1,016.40	226.86	219.54	1,274.06	101.64	2,838.50
合计	18,229.63	4,068.85	3,937.60	22,850.97	1,822.96	50,910.02

②项目税费

A. 增值税及附加

基于现行税法规定，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. 印花税

租赁合同印花税率0.1%；

C. 城镇土地使用税

暂按停车位面积测算，年税率按8元/㎡计；

D. 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6,809.75万元。

金额单位：人民币万元

税费	增值税	增值税附加	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2027年	-	-	5.75	96.00	5.09	106.84
2028年	-	-	5.92	96.00	5.10	107.02
2029年	-	-	6.10	96.00	5.10	107.20
2030年	-	-	6.28	96.00	5.11	107.40
2031年	-	-	6.47	96.00	5.12	107.59
2032年	-	-	6.66	96.00	5.13	107.80
2033年	-	-	6.86	96.00	5.14	108.01
2034年	-	-	7.07	96.00	5.15	108.22
2035年	-	-	7.28	96.00	5.16	108.45
2036年	-	-	7.50	96.00	5.18	108.68
2037年	-	-	7.73	96.00	5.19	108.91
2038年	-	-	7.96	96.00	5.20	109.16
2039年	-	-	8.20	96.00	5.21	109.41
2040年	-	-	8.44	96.00	5.22	109.66

税费	增值税	增值税附加	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2041 年	-	-	8.70	96.00	5.23	109.93
2042 年	-	-	8.96	96.00	5.25	110.20
2043 年	-	-	9.23	96.00	5.26	110.49
2044 年	-	-	9.50	96.00	5.28	110.78
2045 年	-	-	9.79	96.00	5.29	111.08
2046 年	-	-	10.08	96.00	5.30	111.38
2047 年	360.49	43.26	10.38	96.00	25.51	535.64
2048 年	741.01	88.92	10.69	96.00	46.83	983.46
2049 年	763.24	91.59	11.02	96.00	48.09	1,009.94
2050 年	786.14	94.34	11.35	96.00	49.39	1,037.21
2051 年	809.72	97.17	11.69	96.00	50.73	1,065.31
合计	3,460.61	415.27	209.60	2,400.00	324.27	6,809.75

3. 项目损益情况

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	项目综合收益
2027 年	5,748.75	1,396.35	106.84	4,245.56
2028 年	5,921.21	1,438.24	107.02	4,375.95
2029 年	6,098.85	1,481.39	107.20	4,510.26
2030 年	6,281.81	1,525.83	107.40	4,648.58
2031 年	6,470.27	1,571.61	107.59	4,791.07
2032 年	6,664.38	1,618.76	107.80	4,937.82

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目综合收益
2033 年	6,864.31	1,667.32	108.01	5,088.98
2034 年	7,070.24	1,717.34	108.22	5,244.68
2035 年	7,282.34	1,768.86	108.45	5,405.03
2036 年	7,500.81	1,821.92	108.68	5,570.21
2037 年	7,725.84	1,876.58	108.91	5,740.35
2038 年	7,957.61	1,932.88	109.16	5,915.57
2039 年	8,196.34	1,990.87	109.41	6,096.06
2040 年	8,442.23	2,050.59	109.66	6,281.98
2041 年	8,695.50	2,112.11	109.93	6,473.46
2042 年	8,956.37	2,175.47	110.20	6,670.70
2043 年	9,225.06	2,240.74	110.49	6,873.83
2044 年	9,501.81	2,307.96	110.78	7,083.07
2045 年	9,786.86	2,377.20	111.08	7,298.58
2046 年	10,080.47	2,448.51	111.38	7,520.58
2047 年	10,382.88	2,521.97	535.64	7,325.27
2048 年	10,694.37	2,597.63	983.46	7,113.28
2049 年	11,015.20	2,675.56	1,009.94	7,329.70
2050 年	11,345.66	2,755.82	1,037.21	7,552.63
2051 年	11,686.03	2,838.50	1,065.31	7,782.22
合计	209,595.20	50,910.02	6,809.75	151,875.43

（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
2020 年		-	-
2021 年		-	-
2022 年		432.19	432.19
2023 年		1,050.69	1,050.69
2024 年		1,453.12	1,453.12
2025 年		1,453.12	1,453.12
2026 年		1,627.87	1,627.87
2027 年		1,857.80	1,857.80
2028 年		1,857.80	1,857.80
2029 年	460.00	1,857.80	2,317.80
2030 年	460.00	1,845.06	2,305.06
2031 年	10,460.00	1,832.32	12,292.32
2032 年	19,460.00	1,495.08	20,955.08
2033 年	14,960.00	928.44	15,888.44
2034 年	-	529.88	529.88
2035 年	2,000.00	529.88	2,529.88
2036 年	7,300.00	489.68	7,789.68
2037 年	2,000.00	321.55	2,321.55

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2038 年		256.95	256.95
2039 年		256.95	256.95
2040 年	6,900.00	256.95	7,156.95
2041 年	600.00	122.40	722.40
2042 年		107.70	107.70
2043 年		107.70	107.70
2044 年		107.70	107.70
2045 年		107.70	107.70
2046 年		107.70	107.70
2047 年		107.70	107.70
2048 年		107.70	107.70
2049 年		107.70	107.70
2050 年		107.70	107.70
2051 年	3,000.00	107.70	3,107.70
合计	67,600.00	21,532.56	89,132.56
项目收益	151,875.43		
本息覆盖倍数	1.70		

汕头市金平区老旧小区改造项目计划通过发行广东省政府专项债券融资67,600.00万元，期限十年，融资本息合计89,132.56万元，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1.70。

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。