

金 德
Jinde

报 告 书

REPORT

中国 广东
CHINA GUANGDONG

2020 年广东省市政和产业园区基础设施

专项债券（五期）

潮州市潮安区大岭山产业园基础设施建设项目

专项债券项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

潮州金德会计师事务所

2020 年 5 月

目录

一、项目概述	1
1. 项目背景	1
2. 项目基本情况	1
二、评估要素	2
1. 资金充足性	2
1.1 投资估算	2
1.2 资金筹措	4
1.3 资金覆盖率	4
1.4 小结	4
2. 资金稳定性	7
三、风险分析	7
四、评估结论	8
附件 1：预期收益及成本分析	9
附表一：项目运营期净收益明细表	16
附表二：专项债券还本付息表	17
免责声明	18

2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

潮州市潮安区大岭山产业园基础设施建设项目

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

潮金德【2020】专字第097号

一、项目概述

1、项目背景

潮安历史悠久，人杰地灵。从千年古邑到潮州最年轻的区，这里积淀着厚重的文化底蕴和扎实的产业基础，形成推动潮安向前发展的动力。改革开放以来，潮安人以团结、创业、奋斗、不服输的精神推动着经济社会各项事业全面发展，一度成为粤东乃至全省区域经济的领军力量。

新时代蕴含新机遇。潮安区地处汕潮揭临港空铁经济合作区黄金地带，多条高速公路贯通全境，厦深高铁、梅汕客专等高速铁路纵横交错，与粤港澳大湾区核心城市基本形成2小时“交通圈”“生活圈”，区位优势日益凸显。同时，随着各大产业转型升级的加快推进、大批项目的落户落地、高铁新城的提速发展、各大产业园区的扩能增效、乡村振兴的蓄势待发，新的发展动能正逐步累积叠加，新的经济增长活力加快释放。

面对如何加快高质量转型发展的新时代课题，潮安架起“一核两轴三平台”的发展新格局。新的发展，离不开“老”的积淀。毋庸置疑，传统特色产业今后仍将是维持潮安经济可持续发展的基础性力量。而今，潮安从打造粤东西北制造业强区入手，围绕形成更具核心竞争力的六大特色产业集群目标，将促进特色产业从劳动密集型、资源消耗型向高科技、高端品牌主导型转变。

大岭山产业园是潮安区目前开始着手规划建设的一个新片区，区位优势明显，建设好大岭山产业园是潮安区积极融入粤港澳大湾区建设，承接产业转移的重点任务。目前，在各有关单位与潮州市政府的共同努力下，项目征地拆迁已接近完成，规划已全面完成。通过基础设施建设，将直接带动潮安的招商引资工作。

因此，在这样一个背景下，积极推进大岭山产业园基础设施建设项目，有利于加快园区开发建设步伐，推动潮州市经济跨越发展。

2、项目基本情况

本项目主要建设内容包括场地平整、道路工程、停车场、绿化、给排水管网、

电力工程、通信工程、环卫工程及孵化中心等基础设施建设。项目服务范围占地面积236.25公顷，其中给水网管、雨水网管、通信管沟和污水网管沿规划道路铺设。项目新征用地主要为农林用地。

二、评估要素

2019年6月10日中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，发挥专项债券带动作用 and 金融机构市场化融资优势，依法合规推进专项债券支持的重大项目建设。对没有收益的重大项目，通过统筹财政预算资金和地方政府一般债券予以支持。对有一定收益且收益全部属于政府性基金收入的重大项目，由地方政府发行专项债券融资；收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入（以下简称专项收入，包括交通票款收入等），且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位（以下简称项目单位）根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。

根据2019年6月10日中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》要求，地方政府、项目单位和金融机构加强对重大项目融资论证和风险评估，充分论证项目预期收益和融资期限及还本付息的匹配度，合理编制项目预期收益与融资平衡方案，反映项目全生命周期和年度收支平衡情况，使项目预期收益覆盖专项债券及市场化融资本息。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）—潮州市潮安区大岭山产业园基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率可达到11.61倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目建设期5年，静态总投资为99,159.00万元，其中：建安工程费85,847.00万元，工程建设其他费用5,813.00万元，基本预备费7,499.00元。

在项目建设期间，2019年已通过专项债筹集资金共10,000.00万元，发行利率3.50%。2020年拟发行期限为10年的专项债券6,000.00万元。参考以10年期国债收益率上浮15%，即发行利率3.25%进行测算，本项目从客观、谨慎

角度出发，对发行债券按 3.25%进行测算进行利息支出测算。据此估算总投资为 102,251.77 万元。

详见表 1 和表 2:

表 1 项目静态总投资表

单位：人民币万元

序号	项目名称	建安工程费	工程建设其他费用	基本预备费	静态总投资
1	潮州市潮安区大岭山产业园基础设施建设项目	85,847.00	5,813.00	7,499.00	99,159.00
合计		85,847.00	5,813.00	7,499.00	99,159.00

注：上述数据来源于该项目可行性研究报告，未考虑建设期利息及债券发行费用。

表 2 项目总投资表（调整后）

单位：人民币万元

序号	费用名称	合计
1	静态总投资	99,159.00
2	建设期利息	3,075.00
3	债券发行费用	17.60
4	债券还本付息服务费	0.17
合计	项目总投资	102,251.77

注：（1）债券发行费用包括承销费和发行登记费：分别暂按发行债券金额的千分之一和万分之一进行测算；还本付息服务费按建设期内还本付息额的万分之零点五测算。

（2）本项目于 2019 年发行第一期债券 10,000.00 万元，实际发行利率 3.50%，期限 10 年。2020 年预计发行金额 6,000.00 万元，期限为 10 年。债券利息测算为：已发行的第一期债券（10 年期）以实际利率 3.50%进行测算，拟发行债券暂按 10 年期国债收益率上浮 15%，即发行利率 3.25%进行测算。

1.2 资金筹措

本次拟通过财政资金、发行专项债券收入筹措项目建设期所需资金，所筹措资金用于工程费用、债券发行费、发行登记服务费、专项债券本息及还本付息服务费。本期债券发行计划表见表 3，项目建设期资金平衡情况详见表 4:

表 3 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行时间	发行额度（万元）	发行期限
1	2019 年	10,000.00	10 年期
2	2020 年	6,000.00	10 年期
合计		16,000.00	

表 4 建设期资金平衡情况表

单位：人民币万元

序号	年度	筹备期 (2020 年 前)	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	资本金			15,302.85	20,193.26	20,193.26	20,193.26	10,369.14	86,251.77
2	债券发行	10,000.00	6,000.00						16,000.00
3	资金筹措合计	10,000.00	6,000.00	15,302.85	20,193.26	20,193.26	20,193.26	10,369.14	102,251.77
4	静态投资额	790.18	9,951.79	19,648.23	19,648.23	19,648.23	19,648.23	9,824.11	99,159.00
5	债券发行费及登 记服务费	11.00	6.60						17.60
6	还本付息		350.00	545.00	545.00	545.00	545.00	545.00	3,075.00
7	还本付息服务费		0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.17
8	资金使用合计	801.18	10,308.41	20,193.26	20,193.26	20,193.26	20,193.26	10,369.14	102,251.77
9	资金余额 9=3-8	9,198.82	4,890.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本金资金覆盖率可达到 11.61 倍，为项目总收益除以债券还本付息总额，即：项目总收益 249,040.86 万元/债券本息 21,450.00 万元。详见表 5。

债券存续期间可通过该片区停车费收入、孵化中心租金收入及项目自有地块“大岭山地块”的出让收入偿还本息。该片区停车费和孵化中心出租净收益 3,088.03 万元及项目自有可出让地块预计净收益 245,952.83 万元，在债券存续期的现金流量分析测算表详见表 5，项目的预测收益和成本分析详见本报告附件一。

1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

表 5：现金流模拟测算表

年度	筹备期（2020 年前）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
单位：万元							
现金流入							
资本金流入	0.00	0.00	15,302.85	20,193.26	20,193.26	20,193.26	10,369.14
债券资金流入	10,000.00	6,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目总收益							
其中：（1）运营期经营净结余							
（2）项目自有地块出让收入							
现金流入总额	10,000.00	6,000.00	15,302.85	20,193.26	20,193.26	20,193.26	10,369.14
现金流出							
静态投资额	790.18	9,951.79	19,648.23	19,648.23	19,648.23	19,648.23	9,824.11
债券还本付息		350.00	545.00	545.00	545.00	545.00	545.00
债券发行费用	11.00	6.60					
债券还本付息相关服务费		0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
现金流出总额	801.18	10,308.41	20,193.26	20,193.26	20,193.26	20,193.26	10,369.14
现金净流量							
当年项目现金净流入	9,198.82	-4,308.41	-4,890.41	0.00	0.00	0.00	0.00
期末项目累计现金结存额	9,198.82	4,890.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
现金流入						
资本金流入						86,251.77
债券资金流入						16,000.00
项目总收益	593.85	593.85	593.85	653.24	653.24	249,040.86
其中：（1）运营期经营净结余	593.85	593.85	593.85	653.24	653.24	3,088.03
（2）项目自有地块出让收入				245,952.83		245,952.83
现金流入总额	593.85	593.85	593.85	246,606.07	653.24	351,292.63
现金流出						
静态投资额						99,159.00
债券还本付息	545.00	545.00	545.00	10,545.00	6,195.00	21,450.00
债券发行费用						17.60
债券还本付息相关服务费	0.03	0.03	0.03	0.53	0.31	1.10
现金流出总额	545.03	545.03	545.03	10,545.53	6,195.31	120,627.70
现金净流量						
当年项目现金净流入	48.82	48.82	48.82	236,060.54	-5,542.07	230,664.93
期末项目累计现金结存额	48.82	97.64	146.46	236,207.00	230,664.93	

2. 资金稳定性

本项目专项债券还本付息以停车费收入、孵化中心租金收入和项目自有土地出让收入为基础，按照既定土地的面积、单价、潮州市 GDP 增长率及成本费用测算专项债券存续期间的各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2030 年项目本金偿还后仍有结余。债券存续期内资金留存情况详见图 1：

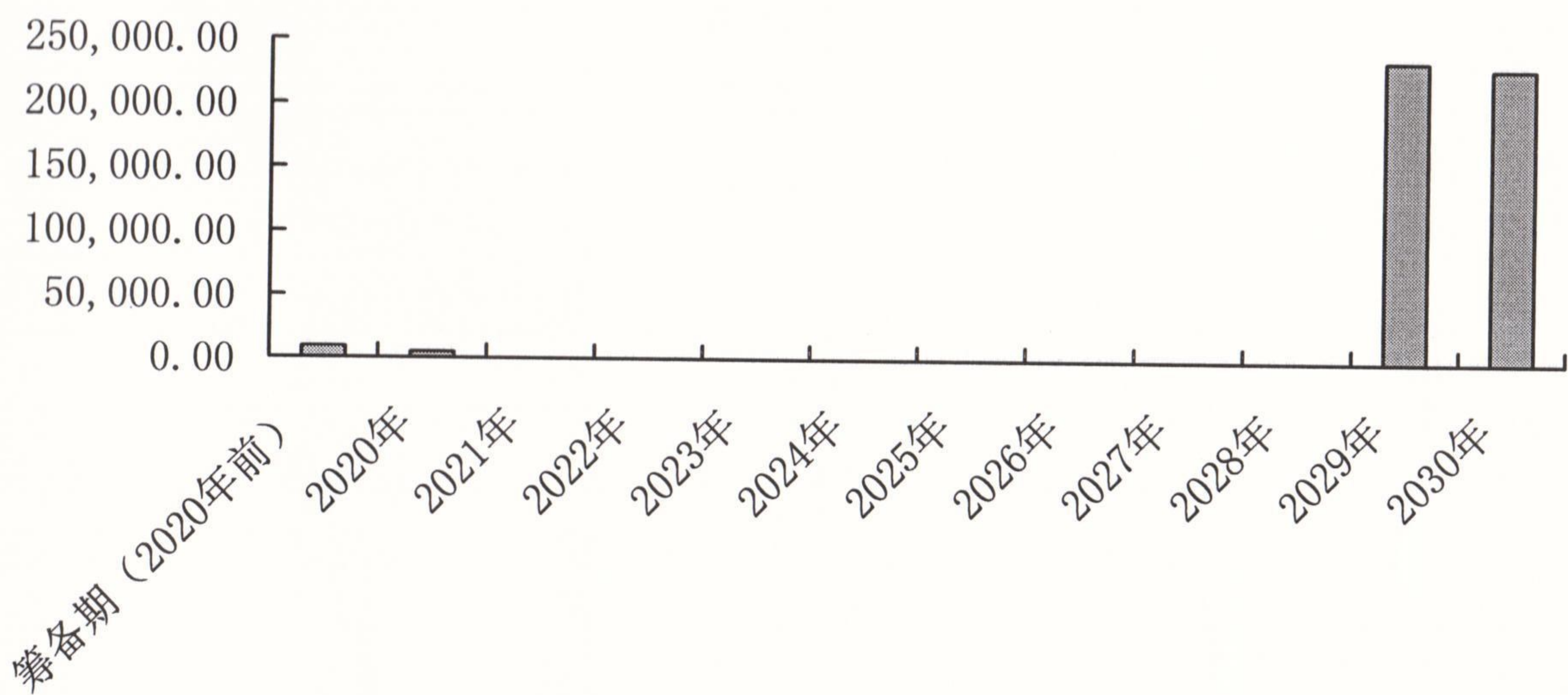


图 1 债券存续期内资金留存情况

综上，通过对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

考虑本项目的具体情况，考虑停车费收入、租金收入、项目自有土地出让收入、利率变动等对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金或本息资金覆盖率的影响程度。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当停车费收入、租金收入、项目自有土地出让收入与利率变动等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率依然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计以停车费收入、租金收入、项目自有土地出让收入对其拟使用的专项债券资金保障程度较高，但是由于：停车场的实际使用受城市发展规划和车辆数量变化限制，以及部分停车位可能用于非收费用途影响；租金收入受不同时期经济景气程度影响；未来项目地块的实际出让价格、出让进度等存在一定不确定性，可能存在

相关风险。如土地市场发生变化，导致特定地块的出让提前或延后，与债券偿还时间不一致时，可由地方政府调配其他地块的出让收入作为债券偿还保证。

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、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以停车费收入、租金收入和项目自有土地使用权出让所得净收益所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。基于我们对相关项目收益与融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在专项债券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，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

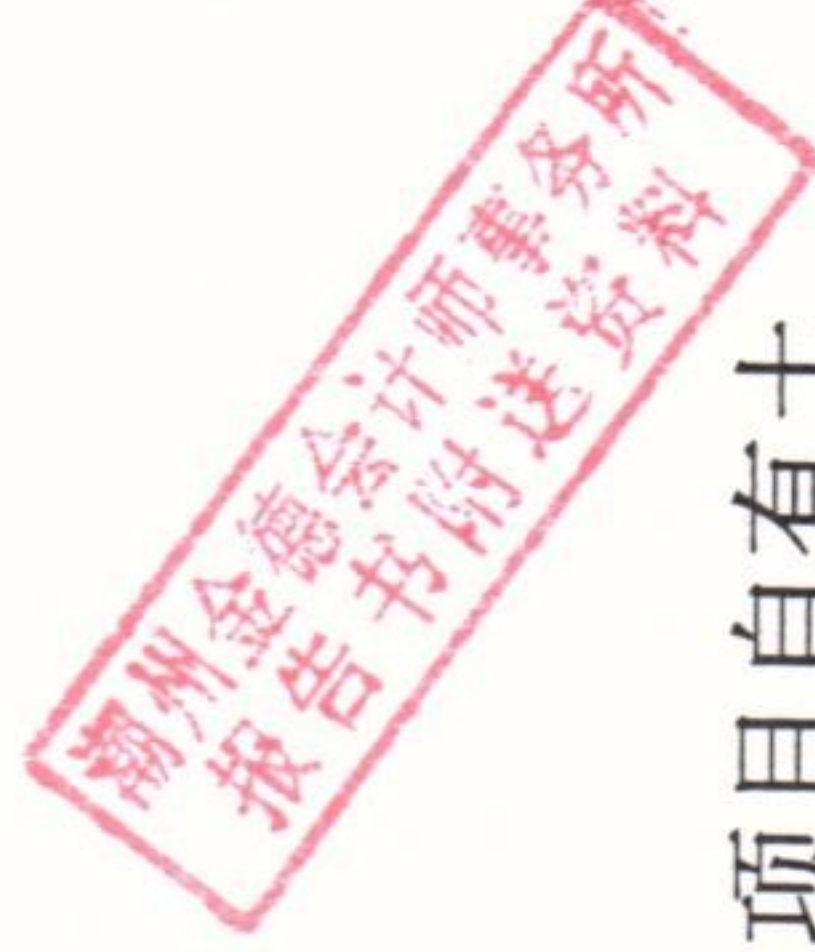


中国注册会计师：郑建德 

中国注册会计师：章雄伟 

中国 潮州

二〇二〇年五月三日



附件 1：预期收益及成本分析

本项目运营期内收入主要来源于停车费收入、孵化中心租金收入和项目自有土地出让收入。本项目属于城市基础设施建设，本项目的开发建设与发展为当地现有企业和拟入驻的企业创造了良好的发展条件，并能有效推进制造业特别是产业集群的发展，推动整个区域的工业化社会的转变，进而推动经济结构的调整和优化。同时，由于园区的产业集群发挥集聚效应，有效地节约用地，减少政府对基础设施和服务体系建设的投入，方便了企业运作，降低了企业创业成本，对改善潮州市城市结构和功能，优化产业布局，实现工业经济、农业经济、高新技术产业的联动，形成规模经济形态有利于繁荣地方经济，促进社会综合事业发展。投资环境的改善还将带动当地工商业的发展，吸引众多的投资商到潮安投资。基础设施的改善将会引起城镇经济发展及相关的第三产业发展，其效果是十分明显的，本项目的建设也会带来相同的效果，并能有效增强潮安的综合竞争力。所以可以停车费收入、孵化中心租金收入和项目自有土地使用权出让所得净收益用于专项债券还本付息的资金来源。

一、停车费收入及孵化中心租金收入

（一）停车费收入

（1）停车位收入预测情况

根据潮州市发展和改革局（潮发改价函【2011】74号）、潮州市发展和改革局《关于厦深铁路潮汕客运站区站前停车场车辆停放服务收费的批复》（安发改价[2015]250号。

参考潮州市物价部门文件考虑停车场收费标准调整预测情况：

潮发改价函[2011]74号，2011年收费标准为：小型汽车包月350元，一天内按次10元，连续停放24小时最高不超过15元；

潮发改价函[2014]82号，2014年收费标准为：连续停放全天最高不超过30元；

安发改价[2015]250号，2018年收费标准为：24小时同一车次最高限价28元，十五分钟内免费，15分钟后的前两小时每小时按5元收费，此后每小时收费3元，全天（每24小时）按8小时封顶计费。



可以发现，随着汽车的普及，停车场收费标准每 3-5 年有较大调整，部分指标调整幅度在 30%-100%。本次预测按保守估计，停车位按每 3 年提高一次价格，每次提价 10%。

潮州市潮安区大岭山产业园基础设施建设项目停车场收入按以下标准预计：

①项目完成后，建成社会停车场面积 15156.00 平方米，按每个车位面积 40 平方米计算，可设置停车位 378 个；

②项目完成后，建成孵化中心 1 座，共 11 层（地上 10 层+地下 1 层），总建筑面积为 11000 平方米。假设每层均为 1100 平方米，其中，地下 1 层作为地下车位，按每个车位面积 40 平方米计算，可得 26 个车位。

③收费停车位中 30%按包日计算，每日停车费 28 元；60%按每日 14 小时（按 8:00-22:00）灵活出租计算，每小时 3 元。10%的停车位闲置。（收费标准是前两小时每小时按 5 元收费，超过的每小时 3 元，预测均按每小时 3 元保守计算）

④停车位按每 3 年提高一次价格，每次提价 10%。

（2）孵化中心收入测算

①项目完成后，建成孵化中心 1 座，共 11 层（地上 10 层+地下 1 层），总建筑面积为 11000 平方米。假设每层均为 1100 平方米，其中，地上 10 层作为办公出租，假设 15%的面积作为公摊面积，85%的面积作为办公用房出租，按每月租金 20 元/平方米计算。

（3）停车位及孵化中心相关管理人员及税金按收入的 15%计算。

运营期净收益情况如下附表一

二、出让项目地块净收益

结合本工程的实际情况，通过债券存续期间的项目自有土地“大岭山土地”出让收入用于偿还专项债券本息。另外对于财政项目补助收入等专用款项，不纳入专项债券还本付息资金来源。

债券存续期间，为保障偿债能力，该项目用大岭山土地的出让收益作为该项目债券本息还款保证，土地信息如表 6 和表 7。

表 6 预计可出让的土地信息



序号	地块位置	出让方式	土地用途	土地面积（平方米）	预计出让时间
1	大岭山土地	公开出让	工业、商业用地	1, 272, 906. 36	2029 年
合计				1, 272, 906. 36	

参考潮州市 2018 年-2020 年 3 月同类型平均土地单价及预计未来潮州市潮安区 GDP 增长率 6.00%，以上地块作为债券本息还款保证，于 2029 年出让，预计的出让收入详见表 7。

表 7 预计出让的土地金额

序号	地块位置	土地面积 （平方米）	预计出让 时间	土地单价 （元）	以 GDP 增速 6.00%预计 土地出让收入
1	大岭山土地	1, 272, 906. 36	2029 年	4, 605. 30	324, 583. 17

二、土地出让收入预测情况说明：

1、交易案例及修正系数的计算

（1）工业用地信息

经查询潮州市公共资源交易中心和土地交易所土地出让成交信息，自 2018 年-2020 年 3 月，选取本土地储备项目出让工业用地 5 宗作参照。具体如表 8 所示：

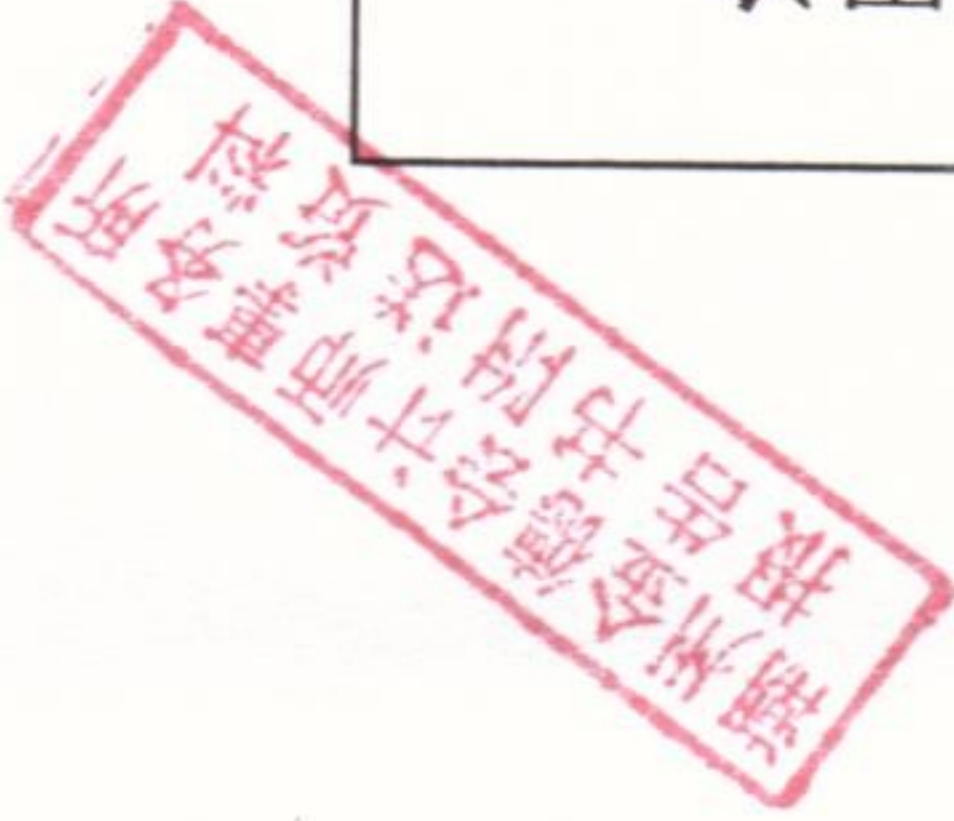


表 8 土地整理储备项目周边土地出让情况表

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均单价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	潮安区东山湖特色产业基地 (CA2017-T09)	潮安区	16,879.85	1.5-4.0之 间(包含)	1,717.00	1,017.19	2018/4/28	工业
2	潮安区东山湖特色产业基地 (CA2018-T07)	潮安区	17,820.08	1.5-4.0之 间(包含)	1,813.00	1,017.39	2019/1/15	工业
3	潮安区东山湖特色产业基地 (CA2018-T15)	潮安区	13,302.66	1.5-4.0之 间(包含)	1,337.00	1,005.06	2019/6/17	工业用地
4	潮安区东山湖现代产业园桑浦 一路与中兴大道交界处西南角 (CA2019-T07)	潮安区	11,162.98	1.5-4.0之 间(包含)	1,334.00	1,195.02	2019/12/17	工业
5	潮安区东山湖现代产业园宝云 四路与振兴大道交界处南侧 (CA2019-T04)	潮安区	15,459.88	1.5-4.0之 间(包含)	1,652.00	1,068.57	2019/10/10	工业用地
参考平均土地单价						1,060.65		

上述案例与项目自有土地处于同一区域，修正系数为1；并以该土地平均单价为比价基准。

(2) 商服地价测算

因该片区没有住宅地块及商服地块成交案例，故选取意溪镇作为比价区域，以两区域的工业地块比价，换算出商服地块的修正系数，从而测算出大岭山区商服地块的预计出让价格；比价地块信息如下：

9-1 土地储备项目已出让土地案例



地块	区位	占地面积 (m²)	容积率	中标总地价 (万元)	地价 (元/ m²)	出让日期	用途
意溪镇意东三路东侧 (GYMS1-3、4、5)	湘桥区	158,836.19	小于等于 4.0	10,201.00	642.23	2019/1/4	工业
意溪镇意东三路西侧 (YXDJ4-1)	湘桥区	4,785.79	小于等于 3.0	1,388.00	2,900.25	2019/5/28	金融商务用地 (广 播电视网络用地)

其中：意溪镇意东三路东侧（GYMS1-3、4、5）工业地块单价为 642.23 元，与大岭山产业园工业地价的比例为 1:1.65，故大岭山产业园商服的修正系数取意溪地块的 1.65 计算，则商服用地单价为 4,789.78 元/m²。

2、项目自有土地出让价格预测。

(1) 价格预测的修正系数

项目自有地块“大岭山产业园地块”，位于大岭山产业园片区，统征土地面积 1,272,906.36 m²，其中：工业用地 704,803.52 m²，商服用地 568,102.84 m²。参考上述 5 宗土地出让情况，考虑各地块地段、区域、用途、个别条件等差异和近几年潮州市潮安区片区其他地块成交情况等因素，进行修正并预测。

9-2 土地储备项目出让土地修正系数计算表

序号	地块位置(1)	土地性质(2)	可出让土地面 积 (m²) (3)	占可出让土 地比例(4)	参考地块单价 (元/m²) (5)	地块预测单价 (6)=(4)*(5)
1	大岭山产业园	工业用地	704,803.52	55.37%	1,060.65	587.28
2	大岭山产业园	商服用地	568,102.84	44.63%	4,789.78	2,137.68
3	合计		1,272,906.36	100.00%		2,724.96

综上所述，综合修正系数为 2.57（地块预测单价 2,724.96 元/m² ÷ 参考平均土地单价 1,060.65 元/m²）

(2) 项目自有土地出让价格预测

表 9 土地储备项目出让土地价格预测表



地块	土地性质	土地储备面积（m²）	参考平均土地 单价（元/m²）	修正系数	预测土地单价 （元/m²）
大岭山产业园	工业、商服	1,272,906.36	1,060.65	2.57	2,724.96

(3) 项目自有土地出让收入预测

①预计土地转让年度价格

根据上述近期土地市场情况及项目所在区域周边土地价格并结合土地价格增长按潮州市潮安区 2019 年 GDP 增速 6.00%，债券存续期内各年土地价格预测如下：

表 10 项目所在区域土地出让价格预测表

单位：元/平方米

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
大岭山产业园地块	2,724.96	2,888.46	3,061.77	3,245.48	3,440.21	3,646.62	3,865.42	4,097.35	4,343.19	4,603.78	4,880.01

其中：目标用地预计出让年份为：2029 年目标用地出让价格 4,603.78 元/平方米。

②土地出让收入预测

根据表 10 预测价格，目标用地预计出让的年度及出让收入预测如下：



表 11 项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2029 年	
		面积 (m²)	金额
1	大岭山产业园土地	1, 272, 906. 36	324, 476. 03

③土地出让收益预测

假设自融资开始日起的第十年完成大岭山产业园地块挂牌交易，按上述预测价格及土地出让相关政策预计的出让收入如下：

表 12 大岭山产业园土地预计出让净收入

单位：人民币万元

序号	地块收购储备项目	2029 年
1	土地出让收入	324, 476. 03
2	扣除项目合计 (2=a+b+c)	78, 523. 20
a	政策性基金 (1*60%*30%)	58, 405. 69
b	土地出让工作经费 (1*60%*2%)	3, 893. 71
c	预设其他扣除项目 (1*5%)	16, 223. 80
3	用于资金平衡土地相关收益 (3=1-2)	245, 952. 83

三、专项债财务费用

财务费用包括债券发行费、还本付息费用以及还本付息服务费。本项目债券存续期内还本付息情况见附表一。

专项债券利率以 10 年期国债收益率上浮 15%，即发行利率 3. 25%进行测算；本次专项债券暂按发行费用 0. 1%，发行登记费用 0. 01%进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，按 0. 005%进行测算。

附表一 运营期净收益情况



单位：人民币万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
1	现金流入	698.65	698.65	698.65	768.52	768.52	3,632.99
2	经营成本	104.8	104.8	104.8	115.28	115.28	544.96
3	净结余	593.85	593.85	593.85	653.24	653.24	3,088.03

序 号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
1	停车费收入	494.65	494.65	494.65	544.12	544.12	2,572.19
2	租金收入	204	204	204	224.4	224.4	1,060.80
3	收入合计	698.65	698.65	698.65	768.52	768.52	3,632.99
4	管理及税金	104.8	104.8	104.8	115.28	115.28	544.96
5	成本合计	104.8	104.8	104.8	115.28	115.28	544.96

附表二 专项债券还本付息表

表 13 项目融资还本付息情况

单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
期初专项债券余额		10,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
本期专项债券发行	10,000.00	6,000.00					
本期还款		350.00	545.00	545.00	545.00	545.00	545.00
其中：还本							
付息		350.00	545.00	545.00	545.00	545.00	545.00
期末专项债券余额	10,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
期初专项债券余额	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	
本期专项债券发行						16,000.00
本期还款	545.00	545.00	545.00	10,545.00	6,195.00	21,450.00
其中：还本				10,000.00	6,000.00	16,000.00
付息	545.00	545.00	545.00	545.00	195.00	5,450.00
期末专项债券余额	16,000.00	16,000.00	16,000.00	6,000.00		



免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容(无论整体或部分)不构成我们的意见

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效；

c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释(“权威法规”)。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，潮州金德会计师事务所(“金德”或“我们”)与其他任何人士或任何方(“第三方”)均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“金德”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任(包括但不限于疏忽引起的责任)。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护金德，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告(无论是否经过我们的同意)有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。