湘桥区产业园基础设施及周边配套项目
专项债券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

2026 年 9 月

目录

一、项目概述.....1
1.项目背景.....1
2.项目基本情况.....2
3.项目重要性.....2
二、评估要素.....3
1.资金充足性.....3
1.1 投资估算.....4
1.2 资金筹措.....5
1.3 资金覆盖率.....6
1.4 小结.....10
2.资金稳定性.....10
三、风险分析.....10
四、评估结论.....11
附件 1：预期收益及成本分析.....12
附表一：运营期净收益情况表.....14
附表二：专项债券还本付息表.....16
免责声明.....18

湘桥区产业园基础设施及周边配套项目

专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概述

1.项目背景

潮州市湘桥区于1991年12月设立，是潮州市的中心城区。2013年6月28日，经中华人民共和国国务院批准，原潮安县的磷溪镇、官塘镇、铁铺镇三镇划归潮州市湘桥区管辖。湘桥区现辖太平街道、西新街道以及桥东街道、城西街道、凤新街道5个街道和意溪镇、磷溪镇、官塘镇、铁铺镇4个镇，共53个社区居委会和120个行政村。全区总面积为325.33平方公里，东与饶平县、汕头市澄海区交界，西与潮安区、枫溪区相连，南与潮安区、汕头市澄海区相接，北与潮安区、饶平县接壤。地貌北部高，南部低，自北向南倾斜，由山地、丘陵、平原逐渐过渡。主干河道韩江自西北向东南斜穿境区。截至2022年底，全区总人口为518129人，同比上升0.07%。湘桥区历史文化积淀深厚，是潮州文化的主要发源地和核心保存地。

“产业兴则经济兴，产业强则经济强。一定要科学谋划，强化土地要素保障，为重点产业园区落地建设夯实根基”。湘桥区有着较好的产业基础，要抓牢省、市突出制造业当家及产业转移的战略机遇期和国土空间编制的窗口期，根据城镇开发边界及全区工业用地布局，强化统筹整合，深入挖掘土地资源发展潜力，为湘桥高质量发展提供土地要素支撑；加快推进中山（潮州）产业转移园湘桥分园官塘片区和铁铺瓷泥产业转移园的扩园征地工作，会议指出充分利用上级加大债券资金发放，扶持园区基础设施建设的契机，启动中山（潮州）产业转移园湘桥分园官塘片区和铁铺瓷泥产业转移园扩园建设，对拓展园区产业发展空间，优化园区营商环境具有重要意义。

本项目为湘桥区产业园基础设施建设及周边配套，这与城市总体规划中的中心城区空间结构发展相协调，在潮州市域层面与《潮州市城市总体规划(2015-2035)》相协调。规划提出“一主四副，四轴四区”的市域城镇空间结构。规划范围所在的湘桥区，是主中心，定位为潮州市振兴发展的重要部分，以产业职能为核心，加大技术投入，完善产业配套支撑，打造全市先进制造业中心。

2. 项目基本情况

项目建设目标为完善产业园基础设施建设，拓展产业发展空间，优化产业园营商环境，使得园区土地增值，吸引投资入驻，同时重点培育新能源、新材料、生物医药等战略性新兴产业，建设潮州清洁能源产业基地；打造全国领先的电子元件、先进材料产业基地；支持生物医药企业大力发展生物诊断试剂、现代中成药、保健食品，逐渐形成以湘桥区养生保健、生物试剂、现代中药和医疗器械等领域为主的发展基地；强化潮味休闲食品发展优势，引导糖果、凉果、腌制品、肉制品等潮味食品向品质化、健康营养化方向发展加快转型升级，打造具有潮州特色的精品化、标准化、品味统一的潮州菜、预制菜成为省内重点现代食品产业基地。

湘桥区产业园建设用地由 A 区地块和 B 区地块组成，本次建设湘桥区产业园基础设施及周边配套项目，主要内容包括如下：

（1）A 区：占地面积为 73.8775 公顷（折合 1108.1625 亩），新建 10 条道路，共包括 4 条城市次干路、6 条城市支路，市政基础建设内容主要为场地平整、道路工程（含交通工程和信号灯控制）、给排水工程、照明工程、电力工程、通信工程、燃气工程和道路绿化工程、配套新能源充电桩、停车场、智慧灯杆等。

（2）B 区：占地面积为 45.2185 公顷（折合 678.2775 亩），新建 6 条道路，共包括 6 条城市支路，市政基础建设内容主要为场地平整、道路工程（含交通工程和信号灯控制）、给排水工程、照明工程、电力工程、通信工程、燃气工程和道路绿化工程、配套新能源充电桩、停车场、智慧灯杆等。

（3）配套铁铺污水处理系统工程进厂路建设，占地面积 9.41 亩，道路长度约 420 米，宽约 12 米，铺设沥青混凝土路面、雨水、污水管道，人行道及道路绿化、路灯、标线等。

3. 项目重要性

积极推进湘桥区产业园基础设施及周边配套项目，有利于加快园区开发建设步伐，推动潮州市湘桥区经济跨越发展。 促进地方经济社会发展具有十分重要的意义。其必要性主要体现在以下几个方面。

（1）布局战略性新兴产业，加快构建现代产业体系，打造特色产业发展高地的需要；

（2）加快构建“3+3+2”现代化产业体系，大力发展现代轻工纺织、现代农业与食品、新一代电子信息 3 个主导产业的基础；

（3）对接粤港澳大湾区，构筑大平台，打造产业发展强引擎的需要；

（4）推进韩江新城城市建设的需要；

（5）推动区域经济发展、促进产业转型升级的需要。

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和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，对湘桥区产业园基础设施及周边配套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，债券本息资金覆盖率可达到 1.58 倍。即：运营期经营净结余 211,534.47 万元/债券本息 133,930.50 万元。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 4 年，静态总投资为 126,621.22 万元。

在项目建设期间，2024 年 5 月发行专项债券 8,000.00 万元，发行期限为 10 年，发行利率 2.42%；2024 年 8 月发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.36%；2024 年 10 月发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.37%；2025 年 1 月发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.06%；2025 年 9 月发行专项债券 2,100.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.41%；2026 年拟发行专项债券 60,000.00 万元，其中：1 月已发行金额 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.43%；3 月已发行金额 1,745.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.46%；8 月已发行金额 1,000.00 万元，发行期限为 5 年，发行利率 1.45%；9 月拟发行金额 1,000.00 万元，发行期限为 7 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，即发行利率 2.28%进行测算，2026 年以后月份剩余拟发行金额 46,255.00 万元，发行期限 20 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，即发行利率 2.50%进行测算。据此估算总投资为 131,255.99 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	建筑安装工程费	工程建设其他费用	基本预备费	用地费用	合计
1	湘桥区产业园基础设施及周边配套项目	58,336.68	9,966.59	9,163.00	49,154.95	126,621.22

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	126,621.22
2	建设期利息	4,533.24
3	债券发行费用	101.31
4	债券还本付息服务费	0.22
合计	项目总投资	131,255.99

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2024年5月发行专项债券8,000.00万元，发行期限为10年，发行利率2.42%；2024年8月发行专项债券2,000.00万元，发行期限为20年，发行利率2.36%；2024年10月发行专项债券10,000.00万元，发行期限为20年，发行利率2.37%；2025年1月发行专项债券10,000.00万元，发行期限为20年，发行利率2.06%；2025年9月发行专项债券2,100.00万元，发行期限为20年，发行利率2.41%；2026年拟发行专项债券60,000.00万元，其中：1月拟发行金额10,000.00万元，发行期限为20年，发行利率2.43%；3月已发行金额1,745.00万元，发行期限为20年，发行利率2.46%；8月已发行金额1,000.00万元，发行期限为5年，发行利率1.45%；9月拟发行金额 1,000.00万元，发行期限为7年，参考广东省地方债2024年加权平均发行利率，即发行利率2.28%进行测算，2026年以后月份剩余拟发行金额46,255.00万元，发行期限20年，参考广东省地方债2024年加权平均发行利率，即发行利率2.50%进行测算。

1.2 资金筹措

本次拟通过财政资金、发行专项债券等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	2024年5月	8,000.00	10年期
2	2024年8月	2,000.00	20年期
3	2024年10月	10,000.00	20年期
4	2025年1月	10,000.00	20年期
5	2025年9月	2,100.00	20年期
6	2026年1月	10,000.00	20年期
7	2026年3月	1,745.00	20年期
8	2026年8月	1,000.00	5年期
9	2026年9月	1,000.00	7年期

序号	发行时间	发行额度（万元）	发行期限
9	2026 年剩余	46,255.00	20 年期
合计		92,100.00	

表 4 建设期资金平衡情况表

单位：人民币万元

序号	年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	项目预算内资金小计	20,000.00	12,400.00	60,000.00	34,221.22	126,621.22
1.1	政府资金投入		300.00		34,221.22	34,521.22
1.2	债券发行	20,000.00	12,100.00	60,000.00		92,100.00
2	其他政府资金投入	260.91	619.45	1,540.28	2,214.13	4,634.77
3	资金筹措合计	20,260.91	13,019.45	61,540.28	36,435.35	131,255.99
4	项目总投资小计	20,000.00	12,400.00	60,000.00	34,221.22	126,621.22
5	债券发行费及登记服务费	22.00	13.31	66.00		101.31
6	还本付息	238.90	606.11	1,474.21	2,214.02	4,533.24
7	还本付息服务费	0.01	0.03	0.07	0.11	0.22
8	资金使用合计	20,260.91	13,019.45	61,540.28	36,435.35	131,255.99
9	资金余额	-	-	-	-	-

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，本项目专项债券本息资金覆盖率可达到 1.58 倍，为运营期经营净结余 211,534.47 万元/债券本息 133,930.50 万元，详见表 5。

债券存续期间可通过项目运营净结余偿还本息。本项目以停车费收入、广告费收入作为偿债资金来源。本项目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。

表 5：现金流量分析测算表

单位：人民币万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入								
政府资金投入	-	300.00	-	34,221.22				
债券资金流入	20,000.00	12,100.00	60,000.00	-				
项目预算内资金小计	20,000.00	12,400.00	60,000.00	34,221.22	-	-	-	-
其他政府资金投入	260.91	619.45	1,540.28	2,214.13				
运营期经营净结余		-	-		8,522.34	8,798.34	8,798.34	9,678.18
现金流入总额	40,260.91	25,419.45	121,540.28	70,656.57	8,522.34	8,798.34	8,798.34	9,678.18
现金流出								
项目总投资小计	20,000.00	12,400.00	60,000.00	34,221.22	-	-	-	-
发行费及发行登记费	22.00	13.31	66.00	-				
还本付息	238.90	606.11	1,474.21	2,214.02	2,214.02	2,214.02	2,214.02	3,206.77
还本付息服务费	0.01	0.03	0.07	0.11	0.11	0.11	0.11	0.16
现金流出总额	40,260.91	25,419.45	121,540.28	70,656.57	2,214.13	2,214.13	2,214.13	3,206.93
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	-	-	6,308.21	6,584.21	6,584.21	6,471.25
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	6,308.21	12,892.42	19,476.63	25,947.88

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入								
政府资金投入								
债券资金流入								
项目预算内资金小计	-	-	-	-	-	-	-	-
其他政府资金投入								
运营期经营净结余	9,678.18	9,678.18	10,646.01	10,646.01	10,646.01	11,399.34	11,399.34	11,399.34
现金流入总额	9,678.18	9,678.18	10,646.01	10,646.01	10,646.01	11,399.34	11,399.34	11,399.34
现金流出								
项目总投资小计	-	-	-	-	-	-	-	-
发行费及发行登记费								
还本付息	2,199.52	3,188.12	10,079.92	1,983.12	1,983.12	1,983.12	1,983.12	1,983.12
还本付息服务费	0.11	0.16	0.50	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
现金流出总额	2,199.63	3,188.28	10,080.42	1,983.22	1,983.22	1,983.22	1,983.22	1,983.22
现金净流量								
当年项目现金净流入	7,478.55	6,489.90	565.59	8,662.79	8,662.79	9,416.12	9,416.12	9,416.12
期末项目累计现金结存额	33,426.43	39,916.33	40,481.92	49,144.71	57,807.50	67,223.62	76,639.74	86,055.86

年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
现金流入								
政府资金投入								34,521.22
债券资金流入								92,100.00
项目预算内资金小计	-	-	-	-	-	-	-	126,621.22
其他政府资金投入								4,634.77
运营期经营净结余	12,228.01	12,228.01	12,228.01	13,139.54	13,139.54	13,139.54	14,142.21	211,534.47
现金流入总额	12,228.01	12,228.01	12,228.01	13,139.54	13,139.54	13,139.54	14,142.21	469,411.68
现金流出								
项目总投资小计	-	-	-	-	-	-	-	126,621.22
发行费及发行登记费								101.31
还本付息	1,983.12	1,983.12	1,983.12	1,983.12	13,841.02	13,670.61	58,721.16	133,930.50
还本付息服务费	0.10	0.10	0.10	0.10	0.69	0.68	2.94	6.69
现金流出总额	1,983.22	1,983.22	1,983.22	1,983.22	13,841.71	13,671.29	58,724.10	387,280.94
现金净流量								
当年项目现金净流入	10,244.79	10,244.79	10,244.79	11,156.32	-702.17	-531.75	-44,581.89	82,130.74
期末项目累计现金结存额	96,300.65	106,545.44	116,790.23	127,946.55	127,244.38	126,712.63	82,130.74	

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。

2. 资金稳定性

本项目专项债券还本付息以停车费收入、广告费收入、土地租金收益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 2046 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：

单位：万元

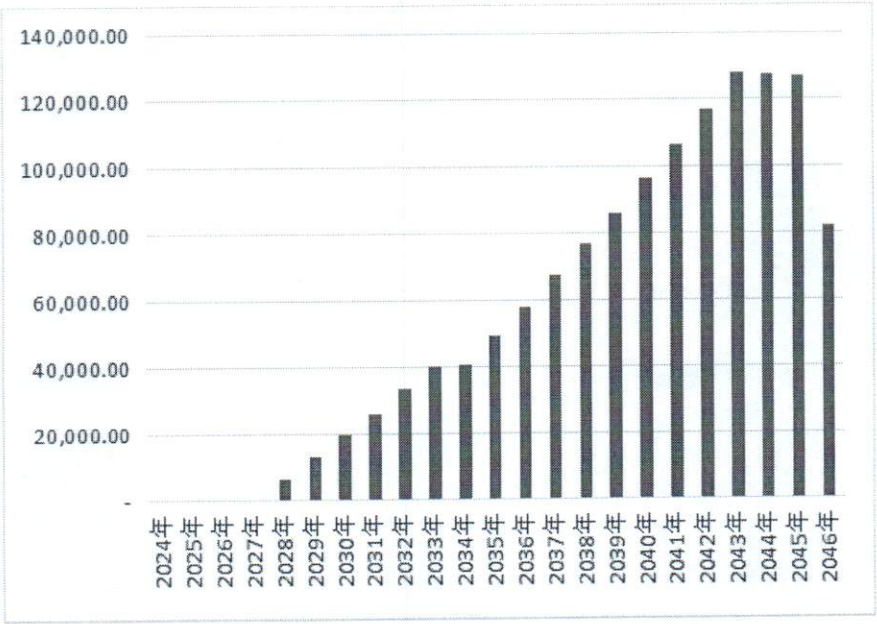

图 1 债券存续期内资金留存情况

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、广告费收入、土地租金收益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、广告费收入、土地租金收益对其拟使用的专项债券资金保障程度较高，但是由于：停车费收入、广告费收入、土地租金收益受不同时期经济景气程度影响，可能存在相关风险。如市场发生变化，导致其他收益因素因市

场影响等原因未能实现预期收入，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、广告费收入、土地租金收益和所对应的充足、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。

潮州金德会计师事务所

二〇二六年九月十四日

潮州金德会计师事务所
报告书附送资料

附件 1：预期收益及成本分析

一、预期收益及成本分析

本项目以停车费收入、广告费收入和土地租金收益作为专项债券还本付息资金来源；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。

1、停车费收益预测情况

根据《潮州市湘桥区各类区域道路路内临时停车泊位收费标准(潮湘发改价[2020]1号)》收费标准调整预测情况：同一车辆每自然月在各类区域停放累计最高限价 500 元。

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%。

（1）收入预测

项目建成后，其中可设停车道路共有 3705m，假设车位为 5 米/个，可以设置 741 个停车位用于收费。A 区、B 区设停车场，预计 1000 个停车位用于收费。预计配套路边停车位约 1741 个，该路段人流量较多，停车位收费按每小时 5 元计算，每天出租 14 小时，出租率为 95%，每 3 年递增 10%。

（2）成本预测

管理人员设 20 人，预计每人工资 3,000.00 元，每 3 年递增 10%；税金按收入 6%计算；水电、维修费每月 3 万元，每 3 年递增 10%。

2、广告费收益预测情况

预计在人流量集中地方设置 8 平方米大屏电子广告牌 8 块，每天播放时间为 14 小时即 840 分钟，假设每段广告 2 分钟，每天可播放广告 420 段。每段广告收费 5 元，每日广告收入 2100.00 元，扣除电费及维修基金 100.00 元，每日广告费净收入 2000 元，每块广告牌每月净广告收入 6 万元，每 3 年净广告费收入递增 10%。范围内可配置立柱广告牌约 96 个，每个立柱广告牌租金按 15 万元/年 •个计;预计可配置灯箱广告牌 1000 个，每个灯箱广告牌租金按 4000 元/年 • 个计，第一年为 80%，每 3 年广告费收入递增 10%。

潮州金德会计师事务所
报告书附送资料

3、土地租金收益预测情况

湘桥区产业园建设用地由 A 区地块和 B 区地块组成，本次建设湘桥区产业园基础设施及周边配套项目，主要内容包括如下：

项目分为A 区及B区，其中：A 区占地面积为 73.8775 公顷（折合 1108.1625 亩），B 区占地面积为 45.2185 公顷（折合 678.2775 亩）。本次拟用土地租赁收入作为项目的收益来源之一。

根据目前市场现状及结合未来发展情况，潮州市目前租金水平约 5 元/㎡/月，本次按每月租金 5 元/㎡进行测算；按产业园 50%的土地进行融资租赁，租金暂按每 3 年递增 10%考虑，第一年出租率为 80%考虑。至 2036 年出租率达到 100%。

土地租赁成本按收入 10%计算。

运营期净收益情况如下附表一。

二、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二。

本项目于 2024 年 5 月发行专项债券 8,000.00 万元，发行期限为 10 年，发行利率 2.42%；2024 年 8 月发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.36%；2024 年 10 月发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.37%；2025 年 1 月发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.06%；2025 年 9 月发行专项债券 2,100.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.41%；2026 年拟发行专项债券 60,000.00 万元，其中：1 月已发行金额 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.43%；3 月已发行金额 1,745.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.46%；8 月已发行金额 1,000.00 万元，发行期限为 5 年，发行利率 1.45%；9 月拟发行金额 1,000.00 万元，发行期限为 7 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，即发行利率 2.28%进行测算；2026 年以后月份剩余拟发行金额 46,255.00 万元，发行期限 20 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，即发行利率 2.50%进行测算。

2、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。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。

潮州金德会计师事务所
报告书附送资料

附表一：运营期净收益情况表

单位：人民币万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
停车费收入	4,167.95	4,167.95	4,167.95	4,584.75	4,584.75	4,584.75
广告费收入	2,140.00	2,416.00	2,416.00	2,657.60	2,657.60	2,657.60
土地租赁收入	2,858.30	2,858.30	2,858.30	3,144.13	3,144.13	3,144.13
收入合计	9,166.25	9,442.25	9,442.25	10,386.48	10,386.48	10,386.48
停车费成本	358.08	358.08	358.08	393.89	393.89	393.89
土地租赁成本	285.83	285.83	285.83	314.41	314.41	314.41
成本合计	643.91	643.91	643.91	708.30	708.30	708.30
净结余	8,522.34	8,798.34	8,798.34	9,678.18	9,678.18	9,678.18

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
停车费收入	5,043.23	5,043.23	5,043.23	5,547.55	5,547.55	5,547.55	6,102.31
广告费收入	2,923.36	2,923.36	2,923.36	3,215.70	3,215.70	3,215.70	3,537.27
土地租赁收入	3,458.54	3,458.54	3,458.54	3,458.54	3,458.54	3,458.54	3,458.54
收入合计	11,425.13	11,425.13	11,425.13	12,221.79	12,221.79	12,221.79	13,098.12
停车费成本	433.27	433.27	433.27	476.60	476.60	476.60	524.26
土地租赁成本	345.85	345.85	345.85	345.85	345.85	345.85	345.85
成本合计	779.12	779.12	779.12	822.45	822.45	822.45	870.11
净结余	10,646.01	10,646.01	10,646.01	11,399.34	11,399.34	11,399.34	12,228.01

湖州金德会计师事务所
报告书附送资料

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
停车费收入	6,102.31	6,102.31	6,712.54	6,712.54	6,712.54	7,383.79	103,858.78
广告费收入	3,537.27	3,537.27	3,890.99	3,890.99	3,890.99	4,280.09	59,926.85
土地租赁收入	3,458.54	3,458.54	3,458.54	3,458.54	3,458.54	3,458.54	62,968.31
收入合计	13,098.12	13,098.12	14,062.07	14,062.07	14,062.07	15,122.42	226,753.94
停车费成本	524.26	524.26	576.68	576.68	576.68	634.36	8,922.70
土地租赁成本	345.85	345.85	345.85	345.85	345.85	345.85	6,296.77
成本合计	870.11	870.11	922.53	922.53	922.53	980.21	15,219.47
净结余	12,228.01	12,228.01	13,139.54	13,139.54	13,139.54	14,142.21	211,534.47

湖州金德会计师事务所
报告书附送资料

表二：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
期初专项债券余额		20,000.00	32,100.00	92,100.00	92,100.00	92,100.00	92,100.00	92,100.00
本期专项债券发行	20,000.00	12,100.00	60,000.00					
本期还款	238.90	606.11	1,474.21	2,214.02	2,214.02	2,214.02	2,214.02	3,206.77
其中：还本								1,000.00
付息	238.90	606.11	1,474.21	2,214.02	2,214.02	2,214.02	2,214.02	2,206.77
期末专项债券余额	20,000.00	32,100.00	92,100.00	92,100.00	92,100.00	92,100.00	92,100.00	91,100.00

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
期初专项债券余额	91,100.00	91,100.00	90,100.00	82,100.00	82,100.00	82,100.00	82,100.00	82,100.00
本期专项债券发行								
本期还款	2,199.52	3,188.12	10,079.92	1,983.12	1,983.12	1,983.12	1,983.12	1,983.12
其中：还本		1,000.00	8,000.00					
付息	2,199.52	2,188.12	2,079.92	1,983.12	1,983.12	1,983.12	1,983.12	1,983.12
期末专项债券余额	91,100.00	90,100.00	82,100.00	82,100.00	82,100.00	82,100.00	82,100.00	82,100.00

湖州金德会计师事务所
报告书附送资料

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	小计
期初专项债券余额	82,100.00	82,100.00	82,100.00	82,100.00	82,100.00	70,100.00	58,000.00	
本期专项债券发行								92,100.00
本期还款	1,983.12	1,983.12	1,983.12	1,983.12	13,841.02	13,670.61	58,721.16	133,930.50
其中：还本					12,000.00	12,100.00	58,000.00	92,100.00
付息	1,983.12	1,983.12	1,983.12	1,983.12	1,841.02	1,570.61	721.16	41,830.50
期末专项债券余额	82,100.00	82,100.00	82,100.00	82,100.00	70,100.00	58,000.00	-	

潮州金德会计师事务所
报告书附送资料

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的所有资料（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。