

径南分园首期东侧市政基础设施工程项目

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

2025 年 1 月



## 目 录

一、项目概述 .....	1
(一) 区域基本情况 .....	1
(二) 项目基本情况.....	2
(三) 项目重要性.....	2
二、评估要素.....	3
(一) 资金充足性 .....	4
1、投资概算.....	4
2、资金筹措.....	5
3、资金覆盖率.....	7
4、小结.....	12
(二) 资金稳定性.....	12
三、风险分析.....	12
四、评估结论.....	13
附件：预期收益及成本分析.....	14
附表一：项目运营期净收益汇总表.....	16
附表二：项目运营期净收益明细表.....	17
附表三：项目融资还本付息情况.....	19
免责声明.....	21

# 径南分园首期东侧市政基础设施工程项目专项债券

## 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

潮金德[2025]咨字第 ZQ-003 号

### 一、项目概述

#### 1、区域基本情况

潮州市径南分园首期工程拟建场址位于潮州凤泉湖高新技术产业开发区，凤泉湖高新区位于潮州市区东南方向，东承海西经济区，西接珠江三角洲经济区，背靠沈海高速公路，南有铁洪线横穿而过将园区及潮州港连接。开发区两端为沈海高速的铁铺、钱东出口距离市区与潮州港均约20多公里。

该开发区是在省级产业转移示范园径南分园的基础上，通过扩园扩规而建立的省级高新技术产业园，规划总面积为26.42 平方公里（合计39630 亩），园区依托饶平县钱东镇和湘桥区铁铺镇，按照“环保生态、园中有山、山中有厂、点面结合”的要求，打造“一轴两心三带多组团”（一轴为沿园区中山大道作为商业综合发展轴；两心为园区高新技术产业中心和现代服务业物流中心；三带为结合园区山水特点建设三条山体生态绿带）的布局，建立从功能分区到“功能分层和轴带联动”的综合园区，最终实现园镇一体，产城融合。

园区将重点规划发展新能源、新材料、新一代信息技术、生物、高端装备制造、节能环保、文化创意产业、现代服务业等主导产业，立足于高起点谋划、高标准建设、高聚集招商、高水平管理、高效率运营，着力将园区打造成“智慧型绿色生态园区”为目标，形成生态型、生产型、科研型、生活型可持续发展的高新技术产业园区。按照市委市政府的部署，园区正谋划以三年、五年的奋斗目标，努力将园区打造成国家级的高新区。

园区首期已开发面积4567 亩，已完成七通一平一绿一亮的市政基础设施建设，供水（设计规模 6 万吨/日）、供电（110KV 变电站）、供气设施（LNG 气站）和污水处理厂（日处理 2 万吨）以及建筑面积 30124 平方米的生活配套房已配套到位。

根据《潮州凤泉湖高新技术产业开发区“十三五”发展规划》（凤高管通〔2017〕10号），十三五时期，凤泉湖高新区着力体现特色产业发展、高端服务和创新创业的核心功能，发挥对区域经济发展的辐射带动作用，在空间上形成开放式结构，主要体现为

核心区、联动区和辐射带动区三个层次。

①核心区：包括高新区现有片区和新的发展区，重点围绕传统产业转型升级与高新技术产业培育，打造创新创业资源集聚区和高新技术产业引领区。

②拓展区：以广东省产业转移园区为依托向潮州新区拓展，发挥高新区新发展区的技术与产业溢出效应，结合城市、产业发展要求，推动高新区与潮州市城市、产业、生态融合发展，打造潮州产城融合的标志性区域。

③联动区：以高新区新发展区特有的地理位置和产业优势，辐射带动潮州新区乃至整个潮州市。贯彻落实广东省振兴粤东西北战略，加速与大潮汕地区的资源对接，实现区域性有机融合、互动共赢，将凤泉湖高新区打造成为大潮汕地区产业、经济发展的先发区。至 2020 年，高新技术产业发展的中心地位得到进一步强化，形成优势明显、色突出的区域产业发展体系，成为“国家新型城镇化示范区、国家绿色发展示范区、省新兴产业基地、省创新创业基地、潮州‘百团大战’排头兵”。

## （二）项目基本情况

潮州市径南分园首期东侧市政基础设施工程项目（以下简称“本项目”），包含以下内容：

本次建设内容为径南分园首期东侧市政基础设施工程项目的河道整治及排污管建设工程、中山大道延长线道路工程、场地平整工程等，主要包括：人工湖及新开河道岸墙修筑约2265米；铁井线沿线雨水涵建设工程约184米；中山大道延长线段排水工程（含污水、雨水管道）约2654米；中山大道延长线新开河处大桥1座约40m；中山大道延长线道路工程（含照明、绿化、交通等）约652米；污水提升泵站1座（含铁井线至中山大道延长线道路排污管）；上游河道临时排沟约1020米，地块范围内场平总面积约1000 亩（折约666667.00平方米），总土方回填工程量约为294万立方米，其中211万立方米为区域内开挖回填，缺方83万立方米，经初步测算可在3公里内的靠近詹罗田和径南附近山体取土回填，若可挖取土方不足缺方的量，欠缺的土方采用外购土。

径南污水处理厂已建设完成，规模为日处理污水2万吨，首期建设园区以中山大道分为南北两片区，以北的场地向北倾斜，污水管依道路坡度转输汇集，直接进入污水处理厂。

## （三）项目重要性

潮州市位于广东省的东部沿海，处于泛珠江三角洲经济区、海峡两岸经济区以及闽粤赣十三地级市经济协作区的交集区。东与福建省接壤，西邻揭阳市，南接汕头市，

北靠梅州市。径南片区位于凤泉湖高新区的东南方向，处于湘桥区与饶平县交界处，约60%的土地位于饶平的钱东镇行政区内，40%左右的土地位于铁铺镇内。该工业园北靠汕汾高速公路，并且距离高速公路出口较近。园区南部有铁汫线横穿而过，将园区与市区及潮州港相连接，其中产业转移园区距离市区与潮州港（三百门港）均约20多公里，正好位于铁汫线的中间位置。随着潮州港的开发建设径南片区的区位优势将进一步突显潮州市民营经济发达，逐渐形成了陶瓷、食品、服装、塑料、印刷和记录媒介复制、电子、不锈钢、水族机电等八大主导产业。专业镇经济初显雏形，潮州市逐步形成了以专业镇为载体的产业特征，现已有19个专业镇，出现了不同类型的产业集聚。但是，潮州市当前产业发展以小微企业为主导，规模化发展不足。潮州的工业经济效益综合指数相对较低，处于落后水平，且整个工业经济中规模以上的企业数量比重较低，规模较小，企业的综合发展能力非常有限，这在很大程度上制约了潮州经济进一步的发展。同时，企业创新能力弱，缺少拥有自主知识产权的核心技术和系列产品，导致产品附加值不高，在专利申请方面主要集中在较低层次的外观专利，而生产工艺流程方面的专利很少，这也使得企业之间的竞争集中在低层次的相互模仿抄袭，不利于企业成长。现进园企业产业层级较低，缺乏龙头企业带动园区发展。从周边区域的发展情况来看，各地发展竞争日益激烈，要求潮州市必须选择有效的发展战略来突破重围。以建设资源节约型社会的要求为指导，坚持集约型、循环型、可持续的经济发展模式。防止土地无序蔓延，提高土地使用效率；推进产业的规模化、园区化发展，改变低效粗放的传统发展模式；结合汕潮揭地区及闽粤跨省地区产业格局，完善优化产业链结构；坚持走产业创新、产城融合的发展道路，提升产业品质并带动城市发展；依托重点高新产业园区项目，塑造产业品牌；同时结合高铁枢纽打造商贸物流等生产服务业，加快建设先进制造业和现代服务业双轮齐驱的主体产业群，构建现代产业体系，把潮州建设成为具有特色产业支撑的现代化新兴产业城市，本项目基础设施的完善将给工业园区带来更多的投资机会。

## 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，对径南分园首期东侧市政基础设施工程项目项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

#### （一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，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 1.99 倍。对此，我们从投资概算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

##### 1. 投资概算

本项目建设期 4 年，静态总投资为 47,839.00 万元。

2020 年已发行专项债券 20,000.00 万元，其中：2020 年 1 月发行期限为 10 年的专项债券 10,000.00 万元，发行利率 3.34%；2020 年 5 月发行期限为 30 年的专项债券 10,000.00 万元，发行利率 3.66%。2021 年 10 月已发行期限为 20 年的专项债券 1,500.00 万元，发行利率 3.63%。2022 年已发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，发行利率 3.28%。2024 年已发行专项债券 5,000.00 万元，其中：2024 年 5 月已发行期限为 20 年的专项债券 4,000.00 万元，发行利率 2.62%；2024 年 9 月已发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，发行利率 2.21%；2024 年 10 月发行期限为 20 年的专项债券 950.00 万元，发行利率 2.37%。

2025 年 1 月拟发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，参考以 20 年期国债收益率上浮 10%，即发行利率 4.05%进行测算，本项目从客观、谨慎角度出发，对本次发行债券按 4.05%进行利息支出测算。据此估算总投资为 51,837.23 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	静态总投资
1	径南分园首期东侧市政基础设施工程项目	47,839.00

注：上述项目静态总投资金额来源于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	47,839.00
2	建设期利息	3,965.62
3	债券发行费用	32.40
4	债券还本付息服务费	0.21
合计	项目总投资	51,837.23

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）2020 年已发行专项债券 20,000.00 万元，其中：2020 年 1 月发行期限为 10 年的专项债券 10,000.00 万元，发行利率 3.34%；2020 年 5 月发行期限为 30 年的专项债券 10,000.00 万元，发行利率 3.66%。2021 年 10 月已发行期限为 20 年的专项债券 1,500.00 万元，发行利率 3.63%。2022 年已发行期限为 20 年的专项债券 1000.00 万元，发行利率 3.28%。2024 年已发行专项债券 5,000.00 万元，其中：2024 年 5 月已发行期限为 20 年的专项债券 4,000.00 万元，发行利率 2.62%；2024 年 9 月已发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，发行利率 2.21%；2024 年 10 月发行期限为 20 年的专项债券 950.00 万元，发行利率 2.37%。

（3）2025 年 1 月拟发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，参考以 20 年期国债收益率上浮 10%，即发行利率 4.05%进行测算。

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	2020 年 1 月	10,000.00	10 年期
2	2020 年 5 月	10,000.00	30 年期
3	2021 年 10 月	1,500.00	20 年期
4	2022 年 1 月	1,000.00	20 年期
5	2024 年 5 月	4,000.00	20 年期
6	2024 年 9 月	1,000.00	20 年期
7	2024 年 10 月	950.00	20 年期
8	2025 年 1 月	1,000.00	20 年期
合计		29,450.00	

表 4 建设期资金平衡情况表

单位：人民币万元

年度	2019 年及以前 年度	2020 年	2021 年	2022 年
政府资金投入	4,183.03			
债券发行		20,000.00	1,500.00	1,000.00
资金筹措合计	4,183.03	20,000.00	1,500.00	1,000.00
工程及设备购置费	4,183.03	2,151.98	4,422.55	2,088.65
债券发行费及登记 服务费		22.00	1.65	1.10
还本付息			700.00	754.45
还本付息服务费			0.04	0.04
资金使用合计	4,183.03	2,173.98	5,124.24	2,844.24
资金余额	-	17,826.02	14,201.78	12,357.54

年度	2023 年	2024 年	2025 年	合计
政府资金投入			18,205.00	22,388.03
债券发行	-	5,950.00	1,000.00	29,450.00
资金筹措合计	-	5,950.00	19,205.00	51,838.03
工程及设备购置费	668.11	16,050.00	18,274.68	47,839.00
债券发行费及登记 服务费	-	6.55	1.10	32.40
还本付息	787.25	787.25	936.67	3,965.62
还本付息服务费	0.04	0.04	0.05	0.21

资金使用合计	1,455.40	16,843.84	19,212.50	51,837.23
资金余额	10,902.14	8.30	0.81	0.81

基于以上资金筹措安排,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。

### 3. 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果,专项债券存续期内还本付息资金充足,本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.99 倍。为债券项目总收益除以债券还本付息总额,即:项目总收益 98,046.83 万元/债券本息 49,313.30 元。

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。

表 5 现金流分析测算表

单位: 人民币万元

年度	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入									
政府资金投入	4, 183. 03	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	18, 205. 00		
债券资金流入	0. 00	20, 000. 00	1, 500. 00	1, 000. 00	0. 00	5, 950. 00	1, 000. 00		
运营期经营净结余								2, 739. 42	2, 739. 42
现金流入总额	4, 183. 03	20, 000. 00	1, 500. 00	1, 000. 00	0. 00	5, 950. 00	19, 205. 00	2, 739. 42	2, 739. 42
现金流出									
静态投资额	4, 183. 03	2, 151. 98	4, 422. 55	2, 088. 65	668. 11	16, 050. 00	18, 274. 68		
债券还本付息			700. 00	754. 45	787. 25	787. 25	936. 67	977. 17	977. 17
债券发行费用		22. 00	1. 65	1. 10	0. 00	6. 55	1. 10		
债券还本付息相关服务费		0. 00	0. 04	0. 04	0. 04	0. 04	0. 05	0. 05	0. 05
现金流出总额	4, 183. 03	2, 173. 98	5, 124. 24	2, 844. 24	1, 455. 40	16, 843. 84	19, 212. 50	977. 22	977. 22
现金净流量									
当年项目现金净流入	0. 00	17, 826. 02	-3, 624. 24	-1, 844. 24	-1, 455. 40	-10, 893. 84	-7. 49	1, 762. 21	1, 762. 21
期末项目累计现金结存额	0. 00	17, 826. 02	14, 201. 78	12, 357. 54	10, 902. 14	8. 30	0. 81	1, 763. 01	3, 525. 22

年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入								
政府资金投入								
债券资金流入								
运营期经营净结余	2,739.42	3,074.34	3,074.34	3,074.34	3,302.20	3,302.20	3,302.20	3,552.85
现金流入总额	2,739.42	3,074.34	3,074.34	3,074.34	3,302.20	3,302.20	3,302.20	3,552.85
现金流出								
静态投资额								
债券还本付息	977.17	977.17	10,977.17	643.17	643.17	643.17	643.17	643.17
债券发行费用								
债券还本付息相关服务费	0.05	0.05	0.55	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
现金流出总额	977.22	977.22	10,977.72	643.20	643.20	643.20	643.20	643.20
现金净流量								
当年项目现金净流入	1,762.21	2,097.13	-7,903.38	2,431.15	2,659.01	2,659.01	2,659.01	2,909.66
期末项目累计现金结存额	5,287.42	7,384.55	-518.83	1,912.32	4,571.32	7,230.33	9,889.33	12,798.99

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
现金流入								
政府资金投入								
债券资金流入								
运营期经营净结余	3,552.85	3,698.85	3,974.56	3,974.56	3,974.56	4,277.85	4,277.85	4,277.85
现金流入总额	3,552.85	3,698.85	3,974.56	3,974.56	3,974.56	4,277.85	4,277.85	4,277.85
现金流出								
静态投资额								
债券还本付息	643.17	643.17	643.17	643.17	643.17	2,143.17	1,588.72	555.92
债券发行费用								
债券还本付息相关服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.11	0.08	0.03
现金流出总额	643.20	643.20	643.20	643.20	643.20	2,143.28	1,588.80	555.95
现金净流量								
当年项目现金净流入	2,909.66	3,055.66	3,331.37	3,331.37	3,331.37	2,134.58	2,689.06	3,721.91
期末项目累计现金结存额	15,708.64	18,764.30	22,095.66	25,427.03	28,758.39	30,892.97	33,582.02	37,303.93

年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	合计
现金流入								
政府资金投入								22,388.03
债券资金流入								29,450.00
运营期经营净结余	4,611.46	4,775.70	4,775.70	5,142.66	5,142.66	5,142.66	5,546.33	98,046.83
现金流入总额	4,611.46	4,775.70	4,775.70	5,142.66	5,142.66	5,142.66	5,546.33	149,884.86
现金流出								
静态投资额								47,839.00
债券还本付息	6,505.92	1,406.50	366.00	366.00	366.00	366.00	10,366.00	49,313.30
债券发行费用								32.40
债券还本付息相关服务费	0.33	0.07	0.02	0.02	0.02	0.02	0.52	2.48
现金流出总额	6,506.25	1,406.57	366.02	366.02	366.02	366.02	10,366.52	97,187.18
现金净流量								
当年项目现金净流入	-1,894.79	3,369.13	4,409.68	4,776.64	4,776.64	4,776.64	-4,820.19	52,697.68
期末项目累计现金结存额	35,409.14	38,778.27	43,187.95	47,964.59	52,741.23	57,517.87	52,697.68	

#### 4、小结

综上，在本项目专项债券存续期内，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。

##### （二）资金稳定性

本项目以停车费收入、广告牌收入、污水处理收入作为专项债券还本付息资金来源。专项债券存续期内均有稳定的项目经营净结余和土储地块出让所得净收益，可覆盖各年利息及偿还本金的支出需求，且至 2050 年期末仍有现金结余。本项目专项债券存续期内资金留存情况详见图 1。

单位：人民币万元

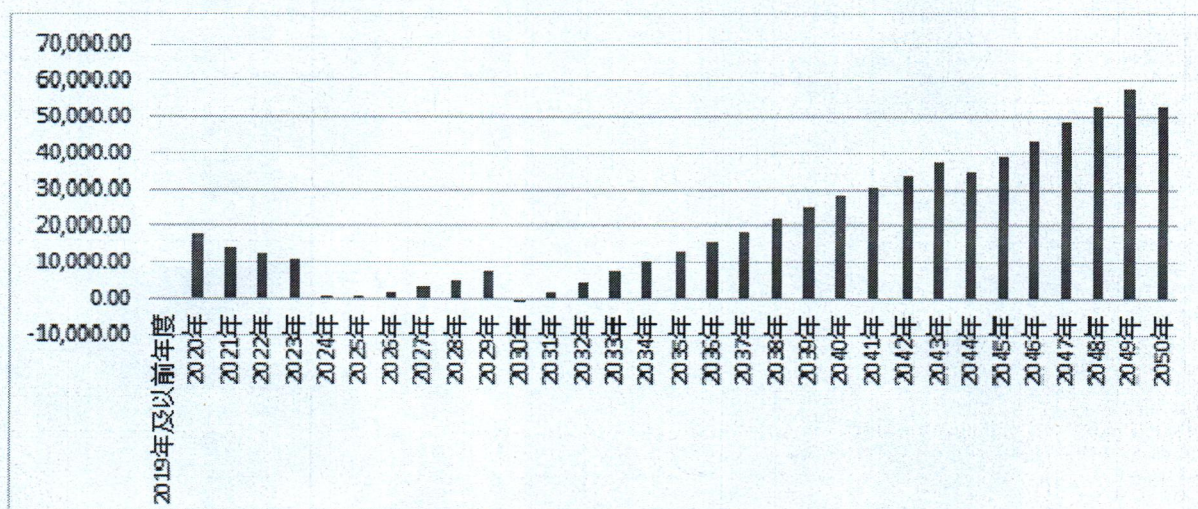


图 1 债券存续期内资金留存情况

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们均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

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，当停车费收入、广告牌收入污水处理收入债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 $>1$ ，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，本项目预计停车费收入、广告牌收入、污水处理收入对其拟使用的专项债券资金保障程度较高。但是，由于停车费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，广告费受不同时期经济景气程度影响，污水处理收入等存在一定不确定性，建议考虑相关风险要素。如假设条件发生变化，进而

导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

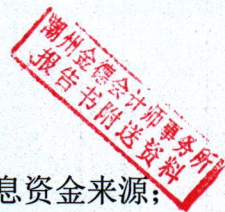
#### 四、评估结论

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，并以项目经营净结余所对应的充足、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。



附件：预期收益及成本分析



一、运营期项目经营净结余

本项目以停车费收入、广告牌收入、污水处理收入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。

（一）停车位收入预测情况

1、停车位收入预测：中山大道延长线道路工程（含照明、绿化、交通等）约 652 米。假设一个车位 5m 长，道路两侧共 260 个。假设每天 95% 的停车位的灵活出租 14 小时，停车费为每小时 5 元，每 3 年提价一次，每次提价 10%

2、运营成本费用：①管理人员按 2 人计算，月工资 3,000.00 元，每 3 年递增 10%；②电费、维修费每月 1 万元，每 3 年递增 10%。③其他相关税金按收入 6% 计算。

（二）广告牌收入预测

1、广告收入预测：

①中山大道延长线道路工程（含照明、绿化、交通等）约 652 米。每 30 米设一个路灯，每个路灯上设置两个广告灯箱，共 84 块广告牌。每块广告牌日 20 元，每月 30 元电费及维修基金。收费每 3 年递增 10%；

②园区设置 20 块 8 平方米广告牌，每月净收益 6 万元，每 3 年递增 10%。

（三）污水处理收入

1、污水处理收入预测：本次拟按污水厂处理规模为 730.00 万立方米进行测算，参照以往水费调整情况，结合当前物价变化趋势，每 8 年调整 1 次，第一次增加 0.30 元，第二次增加 0.35，以此类推……；

2、运营成本费用：①、动力费按收入 30% 计算，②、药剂费按收入 15% 计算，③、管理及其他费用按收入 5% 计算。

二、专项债财务费用

财务费用包括债券发行费、利息费用以及还本付息服务费，还本付息情况表见附表二。

（一）2020 年已发行专项债券 20,000.00 万元，其中：2020 年 1 月发行期限为 10 年的专项债券 10,000.00 万元，发行利率 3.34%；2020 年 5 月发行期限为 30 年的专项债券 10,000.00 万元，发行利率 3.66%。2021 年 10 月已发行期限为 20 年的专项债券 1,500.00 万元，发行利率 3.63%。2022 年已发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，发行利率 3.28%。2024 年已发行专项债券 5,000.00 万元，其中：2024 年 5 月已发

行期限为 20 年的专项债券 4,000.00 万元，发行利率 2.62%；2024 年 9 月已发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，发行利率 2.21%；2024 年 10 月发行期限为 20 年的专项债券 950.00 万元，发行利率 2.37%。

（二）2025 年 1 月拟发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，参考以 20 年期国债收益率上浮 10%，即发行利率 4.05%进行测算。

（三）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：项目运营期净收益汇总表

单位：人民币万元



序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	现金流入	3,464.45	3,464.45	3,464.45	3,932.81	3,932.81	3,932.81	4,166.95
2	经营成本	725.03	725.03	725.03	858.47	858.47	858.47	864.75
3	净结余	2,739.42	2,739.42	2,739.42	3,074.34	3,074.34	3,074.34	3,302.20

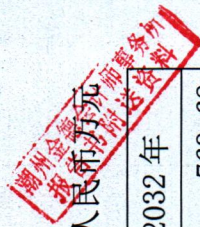
序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	现金流入	4,166.95	4,166.95	4,424.50	4,424.50	4,716.50	4,999.81	4,999.81
2	经营成本	864.75	864.75	871.65	871.65	1,017.65	1,025.25	1,025.25
3	净结余	3,302.20	3,302.20	3,552.85	3,552.85	3,698.85	3,974.56	3,974.56

序号	项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	现金流入	4,999.81	5,311.45	5,311.45	5,311.45	5,654.25	5,982.75
2	经营成本	1,025.25	1,033.60	1,033.60	1,033.60	1,042.79	1,207.05
3	净结余	3,974.56	4,277.85	4,277.85	4,277.85	4,611.46	4,775.70

序号	项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	合计
1	现金流入	5,982.75	6,359.83	6,359.83	6,359.83	6,774.62	122,665.77
2	经营成本	1,207.05	1,217.17	1,217.17	1,217.17	1,228.29	24,618.94
3	净结余	4,775.70	5,142.66	5,142.66	5,142.66	5,546.33	98,046.83

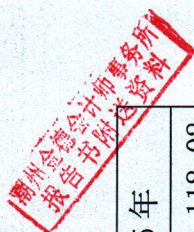
附表二：项目运营期净收益明细表

单位：人民币万元



项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
停车费收入	631.09	631.09	631.09	694.20	694.20	694.20	763.62
广告收入	1,497.46	1,497.46	1,497.46	1,647.21	1,647.21	1,647.21	1,811.93
污水处理收入	1,335.90	1,335.90	1,335.90	1,591.40	1,591.40	1,591.40	1,591.40
收入合计	3,464.45	3,464.45	3,464.45	3,932.81	3,932.81	3,932.81	4,166.95
停车费管理成本	57.07	57.07	57.07	62.77	62.77	62.77	69.05
污水处理成本	667.96	667.96	667.96	795.70	795.70	795.70	795.70
成本合计	725.03	725.03	725.03	858.47	858.47	858.47	864.75
净结余	2,739.42	2,739.42	2,739.42	3,074.34	3,074.34	3,074.34	3,302.20

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
停车费收入	763.62	763.62	839.98	839.98	839.98	923.98	923.98
广告收入	1,811.93	1,811.93	1,993.12	1,993.12	1,993.12	2,192.43	2,192.43
污水处理收入	1,591.40	1,591.40	1,591.40	1,591.40	1,883.40	1,883.40	1,883.40
收入合计	4,166.95	4,166.95	4,424.50	4,424.50	4,716.50	4,999.81	4,999.81
停车费管理成本	69.05	69.05	75.95	75.95	75.95	83.55	83.55
污水处理成本	795.70	795.70	795.70	795.70	941.70	941.70	941.70
成本合计	864.75	864.75	871.65	871.65	1,017.65	1,025.25	1,025.25
净结余	3,302.20	3,302.20	3,552.85	3,552.85	3,698.85	3,974.56	3,974.56



项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
停车费收入	923.98	1,016.38	1,016.38	1,016.38	1,118.02	1,118.02
广告收入	2,192.43	2,411.67	2,411.67	2,411.67	2,652.83	2,652.83
污水处理收入	1,883.40	1,883.40	1,883.40	1,883.40	1,883.40	2,211.90
收入合计	4,999.81	5,311.45	5,311.45	5,311.45	5,654.25	5,982.75
停车费管理成本	83.55	91.90	91.90	91.90	101.09	101.09
污水处理成本	941.70	941.70	941.70	941.70	941.70	1,105.96
成本合计	1,025.25	1,033.60	1,033.60	1,033.60	1,042.79	1,207.05
净结余	3,974.56	4,277.85	4,277.85	4,277.85	4,611.46	4,775.70

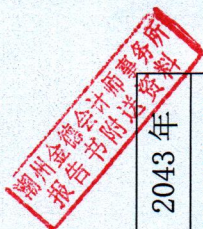
项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	合计
停车费收入	1,118.02	1,229.82	1,229.82	1,229.82	1,352.80	23,004.07
广告收入	2,652.83	2,918.11	2,918.11	2,918.11	3,209.92	54,584.20
污水处理收入	2,211.90	2,211.90	2,211.90	2,211.90	2,211.90	45,077.50
收入合计	5,982.75	6,359.83	6,359.83	6,359.83	6,774.62	122,665.77
停车费管理成本	101.09	111.21	111.21	111.21	122.33	2,080.10
污水处理成本	1,105.96	1,105.96	1,105.96	1,105.96	1,105.96	22,538.84
成本合计	1,207.05	1,217.17	1,217.17	1,217.17	1,228.29	24,618.94
净结余	4,775.70	5,142.66	5,142.66	5,142.66	5,546.33	98,046.83

附表三：项目融资还本付息情况

单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
期初专项债券余额		20,000.00	21,500.00	22,500.00	22,500.00	28,450.00	28,450.00	28,450.00
本期专项债券发行	20,000.00	1,500.00	1,000.00	-	5,950.00	1,000.00		
本期还款		700.00	754.45	787.25	787.25	936.67	977.17	977.17
其中：还本								
付息		700.00	754.45	787.25	787.25	936.67	977.17	977.17
期末专项债券余额	20,000.00	21,500.00	22,500.00	22,500.00	28,450.00	29,450.00	29,450.00	29,450.00

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初专项债券余额	28,450.00	28,450.00	28,450.00	19,450.00	19,450.00	19,450.00	19,450.00	19,450.00
本期专项债券发行								
本期还款	977.17	977.17	10,977.17	643.17	643.17	643.17	643.17	643.17
其中：还本			10,000.00					
付息	977.17	977.17	977.17	643.17	643.17	643.17	643.17	643.17
期末专项债券余额	29,450.00	29,450.00	19,450.00	19,450.00	19,450.00	19,450.00	19,450.00	19,450.00



项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
期初专项债券余额	19,450.00	19,450.00	19,450.00	19,450.00	19,450.00	19,450.00	17,950.00	16,950.00
本期专项债券发行								
本期还款	643.17	643.17	643.17	643.17	643.17	2,143.17	1,588.72	555.92
其中：还本						1,500.00	1,000.00	-
付息	643.17	643.17	643.17	643.17	643.17	643.17	588.72	555.92
期末专项债券余额	19,450.00	19,450.00	19,450.00	19,450.00	19,450.00	17,950.00	16,950.00	16,950.00

项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	合计
期初专项债券余额	16,950.00	11,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
本期专项债券发行								29,450.00
本期还款	6,505.92	1,406.50	366.00	366.00	366.00	366.00	10,366.00	49,313.30
其中：还本	5,950.00	1,000.00					10,000.00	29,450.00
付息	555.92	406.50	366.00	366.00	366.00	366.00	366.00	19,863.30
期末专项债券余额	11,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00	

## 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，依赖我们的提交物、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。