

潮安北部山区畬族民俗非遗文化传承项目

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 8 月

目录

一、项目概述.....	1
1. 项目背景.....	1
2. 项目基本情况.....	1
3. 项目重要性.....	4
二、评估要素.....	5
1. 资金充足性.....	6
1.1 投资估算.....	6
1.2 资金筹措.....	7
1.3 资金覆盖率.....	8
1.4 小结.....	11
2. 资金稳定性.....	11
三、风险分析.....	11
四、评估结论.....	11
附件：预期收益及成本分析.....	13
附表一：项目运营期净收益明细表.....	15
附表二： 专项债券还本付息表.....	16
免责声明.....	17

潮安北部山区畬族民俗非遗文化传承项目

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-131 号

一、项目概述

1、项目背景

深入贯彻习近平总书记视察广东、视察潮州重要讲话和重要指示精神，响应“把潮州建设得更加美丽”发展目标。贯彻落实省委书记调研潮州讲话指示精神，坚持“生态优先、规划先行、产业主导、茶旅融合、文化聚力”。

潮州畬族文化是中华民族文化的积淀，是传承民族文化的有效载体。切实保护好、传承好畬族文化，铸牢中华民族共同体意识，形成各民族共同参与少数民族文化遗产开发与利用工作的强大合力，为推进经济社会高质量发展、民族团结、社会和谐贡献力量。

文化是民族兴盛的基石，少数民族文化关乎我国民族文化的多样性。发掘畬族文化价值，整合发挥潮州凤凰山畬族历史文化资源优势，推动特色村寨与畬族文化高度融合，有助于打造潮州畬族文化特色品牌。保护和传承畬族少数民族文化基因的同时，发展少数民族乡村旅游，推动高质量发展。

2、项目基本情况

本项目包含7个子项目，明细如下：

(1) 潮州市潮安区凤凰镇挖掘畬族文化

项目建设地址为广东省潮州市潮安区北部山区凤凰镇石古坪村，主要建设内容包括畬族文化游径配套服务设施改造（石古坪村入口整体优化提升1处、石古坪村游客集散点改造升级1处、畬族文化广场1个、旅游观光车换乘点2处）；畬族文化建筑修缮及空间打造（畬族文化传习院1处、畬族研学教室与展览1处、畬族学院配套生活设施1处、畬族文化展示及相关设施配套1处、畬族文化户外展示区4处）；新增畬族文化信息展示系统等。

(2) 潮安区凤凰镇下埔片生态茶园茶旅配套基础设施建设项目

潮州市积极响应绿美广东生态建设，提出大力推进潮州市生态茶园改造建设。本项目以凤凰镇下埔片茶园为主体，包括凤凰溪两岸茶园用地，以打造集现代化生产、生态保护、科教研学于一体的高品质生态茶园为重点，设计范围红线面积约110.12公顷。凤

鳳溪以北茶园面积约67.82公顷；鳳凰溪以南茶园面积约42.24公顷。主要建设内容包括生态茶园旅游基础设施建设工程、单丛茶和畚族茶文化体验设施工程、生态茶园数字自动化基础配套设施建设工程、茶园生态旅游环境综合提升工程。

(3) 南粤古驿道潮安区鳳凰茶旅古道保护修复与活化利用项目

主要建设内容包括：①古驿道本体修缮3.3公里；②古驿道连接线建设9.38公里；③指引设施建设1项；④重要节点提升建设8个（文化节点2个、生态节点2个、古道沿线节点3个、古道文化展示节点1个）；⑤配套服务设施4个[工夫茶非遗文化传承室1个、文山书院1个（历史文化展厅）、传统民俗文化展览室1个、驿站1个]；⑥体验提质设施3项（文化宣传太阳能小广播1项、路灯与标牌1项、防护设施与坐凳1项）；⑦古道生态自然资源修复与优化4公顷，⑧室内陈列展览与室外提升（已有村史馆陈列展览150平方米、已有文化室陈列展览100平方米、正气堂陈列展览150平方米、驿站内部装饰1个、工夫茶非遗文化传承室1项、文山书院1项、传统民俗文化展览室1项、村史馆与正气堂室外提升改造400平方米）。

(4) 潮安区鳳凰镇修复乡村古建筑项目

本项目为鳳凰镇康美村纘美楼文物修缮工程，占地面积约4543

平方米，安全隐患消除及加固工程面积 4200 平方米，市级文物保护单位纘美楼本体建筑面积约 4200 平方米，室外配套改造工程2050 平方米。改造范围包含市级文物保护单位纘美楼本体建筑的重点修缮、加固及局部复原工程以及室外道路、给排水、电气、茶园、池塘等改造工程。

(5) 潮州市潮安区文祠镇民俗文化展示基地配套设施建设项目

项目占地面积约为128300m²，约合192.48亩。主要设置“遇见美好区”（主入口、邂逅花田、景观水塘），用地面积约为6600m²；“娱乐天地区”（梦幻爱情乐园、娱乐小岛、无动力游乐设施、爱情旋转木马），用地面积约为5300m²；“情投意合区”（连理桥、爱情栈道、爱情小栈、转角遇见你餐厅、在水一方台、帐篷露营区、抱鲤雕塑、硕果田园科普空间、游客服务中心、情侣路、相守平台、爱情殿堂、缘定之门、幸福停靠站、婚庆服务中心+洗手间、520爱情路、1314爱情路），用地面积约为66300m²；“情意绵绵区”（灵犀平台、许愿树、爱情栈道），用地面积约为6700m²；“比翼双飞区”（伴侣竹林、七夕栈道、携手共进景观栈道），用地面积约为9700m²；“休戚与共区”（同心锁石桥、同舟共济小景、连理桥、情有独钟平台、景观水坝、同心栈道、心心相印农场），用地面积约为34000m²；及其他配套服务设施（水、电、监控、绿化等公用

工程)等。

(6)潮州市潮安区文祠镇如意溪千亩智慧生态茶园配套基础设施建设项目

项目建设范围涉及坪坑村与如意溪村。其中:

①坪坑村拟建设内容为:服务驿站、房屋立面改造、网红木屋民宿、沿溪观光栈道、茶园观光栈道、景观节点打造、跌水景观节点打造、茶叶生产文化广场、智慧系统、沿线景观整治、景观智慧路灯、村道两侧提升、路灯安装等项目的建设;

②如意溪村拟建设内容为:禅茶综合体(山顶建筑物)、服务驿站、网红木屋民宿、房屋立面改造、沿溪观光栈道、茶园观光栈道、古驿道、茶叶生产文化广场、景观节点打造、村道景观提升、停车场、智慧系统、路灯安装、智慧路灯、标识系统等项目的建设。

(7)潮州市潮安区文祠镇李工坑畬族特色村寨综合建设项目(一期)

规划总占地面积6476m²,总建筑面积8756m²,沿山边地势呈下沉式设计共2层,室外畬族文化交流平台和文化活动广场面积约5829平方米,细分如下:

(1)海峡两岸文化交流区和休闲商业区(地下1层,层高4.2米)

①海峡两岸文化交流区建筑面积约180m²,设置为文化研学厅,可举行文化研学、讲座、沙龙论坛等主题会、报告等。

②休闲商业区建筑面积约2100m²,其中公共休息区470m²,作品展示区540m²、美食体验区550m²、文化演艺区540m²,主要提供购物、娱乐、展销等服务功能。采用现代建筑工艺进行修建,运用畬族文化装饰元素,体现潮州李工坑本土建筑的特色。

(2)畬族文化交流区、畬族文化展示区和畬药康养区(地下2层,层高4.5米)

①畬族文化交流区建筑面积约620m²,设置为文化大讲堂,可举行畬族文化研学会、交流会等大型文化主题类培训等。

②畬族文化展示区建筑面积约为3456m²,主要提供畬族文化展示、畬族文化体验、畬族传统工艺展、畬族文化研学、沉浸式主题体验等功能。采用现代建筑工艺进行修建,运用畬族文化装饰元素,体现潮州李工坑本土建筑的特色。

③畬药康养区建筑面积约为2400m²,其中康养区1160m²、配套服务区440m²、餐饮区800m²,主要提供休闲康养、畬药美食、畬医咨询、医疗服务、畬药推拿 SPA 等服务功能,采用现代建筑工艺进行修建,运用畬族文化装饰元素,体现潮州李工坑本土

(3)畬族文化交流平台和文化活动广场(露天平台)

①畬族文化交流平台

畬族文化交流平台面积约800m²，主要功能为畬祭祀及畬族民众寻根的祭拜场地，同时作为相关文化剧的露天剧场舞台，科学合理运用现代材料和现代技术手段，展现畬族文化特色。

②文化活动广场和畬族福道

文化活动广场面积5029m²，主要功能为畬族文化活动、三月三、招兵节、印象凤凰场景剧提供活动场地及休闲活动场地。广场布置4处“盘、蓝、雷、钟”姓氏主题景观节点，并设4条畬族福道，宽2米，高约5米，长度共280米，形成“盘、蓝、雷、钟”四处文化角，营造李工坑畬族村特有畬族文化广场。

3、项目重要性

(1) 项目建设是落实国家及省政府有关政策和工作部署的需要

凤凰山茶旅走廊建设是贯彻落实中央、省、市工作部署的重要抓手，是打造乡村振兴示范带、引领全区乡村振兴工作走在全省前列的“主战场”，也是潮州市构建“绿色生态发展带”的极其重要一环。潮安区围绕“一年打基础、三年成规模、五年上水平”的工作目标，大力推进凤凰山规划建设，倾力打造凤凰文祠茶旅走廊，全面提升凤凰山人文景观带建设水平，辐射带动全区乡村振兴战略更加高效高质高速实施。

潮州畬族文化是中华民族文化的积淀，是传承民族文化的有效载体。切实保护好、传承好畬族文化，铸牢中华民族共同体意识，形成各民族共同参与少数民族文化遗产开发与利用工作的强大合力，为推进经济社会高质量发展、民族团结、社会和谐贡献力量。

(2) 项目的建设是挖掘保护传承优秀民族文化，为各民族交往交流交融提供文化支撑的需要

把保护和传承各民族优秀文化与弘扬发展中华文化有机结合起来，推动中华优秀传统文化创造性转化和创新性发展，繁荣发展各民族共享的中华文化。实施中华优秀传统文化传承发展工程和中华民族视觉形象建设工程，推动中华文化元素融入城乡建设规划和各族群众精神文化生活。赋予民族节庆活动新的功能、新的内涵，并将其打造成各民族文化交流互鉴的载体，使之成为各民族团结进步的润滑剂、催化剂、粘合剂，促进各族群众广泛交往全面交流深度交融，让民族团结进步理念、中华民族共同体意识入脑入心。

(3) 项目的建设有利于提高民族素质，改善文化环境

旅游发展是旅游接待地同外界的交往增多，旅游目的地居民开阔了眼界，增长了知识，通过模仿和学习，人们的语言文字、行为举止、卫生习惯、经商意识都得到改善和

提高。对少数民族地区提高人口素质，促进民族文化的保护和发展有积极作用。由于民族文化具有地域、历史和民族特色，往往成为少数民族地区旅游发展独特的商标与名片。通过良好的口碑效应，民族文化较快地在广大民众中造成深刻印象，为民族地区旅游业的发展做出了巨大贡献。

（4）项目的建设能改善当地经济条件，对于少数民族地区发展起到积极作用

具有民族特色旅游业的发展对当地的发展和振兴注入了很多新鲜血液，促进了人民就业，提高了人民的生活水平。加大对民族文化旅游项目的扶持力度，加强旅游基础设施和服务设施等配套建设，对少数民族地区改善交通条件，优化民族旅游发展环境有着积极的作业；结合当地民族特色，提升旅游内容的文化内涵；推进民族文化与旅游深度融合发展，实现由以观光旅游为主的单一旅游方式向体验式、互动式旅游转变，通过民族文化的独特魅力助推全域旅游发展，提升少数民族文化旅游建设水平，使其成为地方经济发展新动能。

（5）项目的建设是符合相关规划、改善村落建筑现状的需要

畚族由于深居山区，交通不便，当地又没有可烧煅贝灰的原料“海蚶”。所以，建筑材料只能就地取材，用黄土做砖砌墙，茅草为屋顶，这样也大大的节省了费用。因为这样的房子承受不了大风的压力，所以房子盖的很低。

为深入学习贯彻习近平总书记视察广东、视察潮州重要讲话和重要指示精神，全面深入理解“乘势而上，起而行之，继续把潮州建设好”的内涵要义，进一步细化路径、明确措施，以实际行动和成效增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，在更高起点上建设“沿海经济带上的特色精品城市”，朝着“把潮州建设得更加美丽”发展目标阔步迈进，推动美丽潮州建设进程的成势路径，落实高质量发展要求的有效举措，用扎实工作成效向总书记交出一份沉甸甸的“潮州答卷”。

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，潮安北部山区畚族民俗非遗文化传承项目专项债券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 4.25 倍，即：（运营期经营净结余 4,649.53 万元/债券本息 1,094.00 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，静态投资额 38,660.00 万元。

2025 年 8 月拟发行专项债券 800.00 万元，期限 15 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，即发行利率 2.45%进行测算。本项目从客观、谨慎角度出发，对拟发行债券 800.00 万元（15 年期）按 2.45%进行测算进行利息支出测算。据此估算总投资为 38,709.88 万元。

各项明细如下表 1 所示：

表 1：项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	静态总投资
1	潮安北部山区畚族民俗非遗文化传承项目	38,660.00

注：上述项目静态总投资金额来源于项目可行性研究报告文件，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	38,660.00
2	债券利息费用	49.00
3	债券发行和登记费用	0.88
4	债券还本付息服务费	-
合计	项目总投资	38,709.88

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）2025 年 8 月拟发行金额 800.00 万元，期限 15 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，即发行利率 2.45%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。专项债券发行计划详见表 3，项目建设期资金平衡情况详见表 4。

表 3：专项债券发行计划

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行金额	发行年限
1	2025 年 8 月	800.00	15 年
8	合计	800.00	

表 4：建设期资金平衡情况

单位：人民币万元

序号	年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	政府资金投入	10.19		20,020.00	17,880.00	37,910.19
2	债券发行		800.00			800.00
3	运营期经营净结余		0.00	0.00		0.00
4	资金筹措合计	10.19	800.00	20,020.00	17,880.00	38,710.19
5	工程及设备购置费	10.19	789.00	20,000.00	17,860.81	38,660.00
6	债券发行费及登记		0.88			0.88

	服务费					
7	还本付息		9.80	19.60	19.60	49.00
8	还本付息服务费		0.00	0.00	0.00	0.00
9	资金使用合计	10.19	799.68	20,019.60	17,880.41	38,709.88
10	资金余额	0.00	0.32	0.72	0.31	0.31

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，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 4.25 倍。为运营期经营净结余除以债券还本付息总额，即：（运营期经营净结余 4,649.53 万元/债券本息 1,094.00 万元）。

本项目专项债券在存续期的现金流量分析测算表详见表 5，项目的预期收益和成本分析见本报告附件一。

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	2032 年
现金流入									
政府资金投入	10.19	-	20,020.00	17,880.00					
债券资金流入	-	800.00	-						
运营期经营净结余	-	-	-		333.94	333.94	333.94	347.65	347.65
现金流入总额	10.19	800.00	20,020.00	17,880.00	333.94	333.94	333.94	347.65	347.65
现金流出									
工程支出及设备购置	10.19	789.00	20,000.00	17,860.81					
发行费及发行登记费	-	0.88	-						
还本付息	-	9.80	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60
还本付息服务费	-	-	-	0	0	0	0	0	0
现金流出总额	10.19	799.68	20,019.60	17,880.41	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60
现金净流量									
当年项目现金净流入	0.00	0.32	0.40	-0.41	314.34	314.34	314.34	328.05	328.05
期末项目累计现金结存额	0.00	0.32	0.72	0.31	314.65	628.99	943.33	1,271.38	1,599.43

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
现金流入									
政府资金投入									37,910.19
债券资金流入									800.00
运营期经营净结余	347.65	361.73	361.73	361.73	376.19	376.19	376.19	391.00	4,649.53
现金流入总额	347.65	361.73	361.73	361.73	376.19	376.19	376.19	391.00	43,359.72
现金流出									0.00
工程支出及设备购置									38,660.00
发行费及发行登记费									0.88
还本付息	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	809.80	1,094.00
还本付息服务费	0	0	0	0	0	0	0	0.04	0.04
现金流出总额	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	809.84	39,754.92
现金净流量									0.00
当年项目现金净流入	328.05	342.13	342.13	342.13	356.59	356.59	356.59	-418.84	3,604.80
期末项目累计现金结存额	1,927.48	2,269.61	2,611.74	2,953.87	3,310.46	3,667.05	4,023.64	3,604.80	

1.4 小结

综上，在专项债券存续期内，我们未注意到该项目出现不能满足还本付息要求的情况。

2. 资金稳定性

本项目以租金收入、门票收入及研学收入作为专项债券还本付息资金来源。专项债券存续期内有稳定的租金收入、门票收入及研学收入，可覆盖各年利息及偿还本金的支出需求，在 2040 年期末有现金结余。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

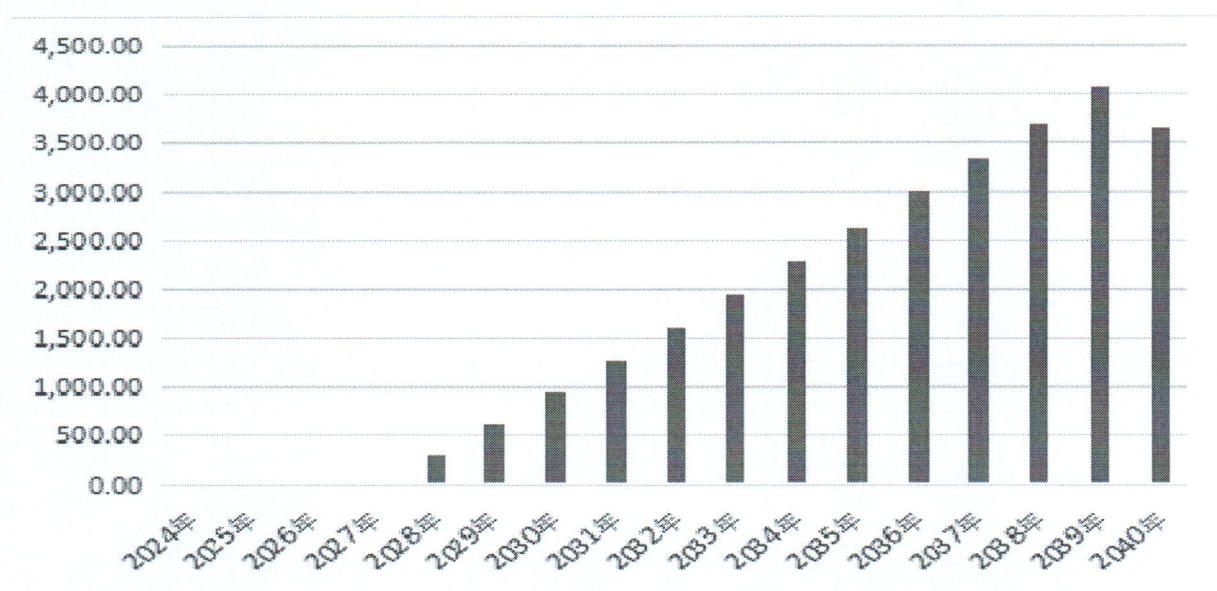


图 1 债券存续期内资金留存情况

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，当租金收入、门票收入及研学收入和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，本项目预计租金收入、门票收入及研学收入对其拟使用的专项债券资金保障程度较高。但是，由于：门票收入、研学收入的实际实现情况受乡村旅游发展和不同时期经济景气程度影响，租金收入受不同时期经济景气程度影响，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，进而导致相关收入未按预期实现因而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，并以租金收入、门票收入及研学收入所对应的充足、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、项目运营期净收益情况

项目共有 7 个子项目，本次用“潮州市潮安区凤凰镇挖掘畬族文化项目”中的租金收入、门票收入及研学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）收入预测情况

1、租金收入预测情况

根据项目的可研报告，景区设有多个购物点摊位出租给旅游纪念品摊主，每个摊位租金约 300 元/月，共 100 个摊位。摊位出租率为 90%，摊位租金每 3 年的涨价幅度为 5%。

2、门票收入预测情况

根据项目的可研报告，园区内设收费门票，票值 5 元/人，预计每天游客为 1000 人，每年运营 365 天，则每年运营收入 182.50 万元，每 3 年的门票涨价幅度为 5%。

3、研学收入预测情况

根据项目的可研报告，设有传习院及研学教室供游客游览学习畬族文化，按照每天接待游客 110 人，研学费用 50 元/人，运营 300 天/年，接待率为 90%，每 3 年的消费涨价幅度为 5%。

（二）项目运营期成本情况

项目成本包含管理员工资、税金及管理费用等，其中：

（1）职工薪酬本项目预计新增运营管理及工作人员 10 人，人员工资按 60000 元/年进行计算，人员工资每 3 年增长 10%。

（2）税金：按收入的 3%计算；

（3）管理及其他费用按收入的 5%计算。

运营期净收益情况情况见附表一。

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。

1、2025 年 8 月拟通过专项债筹集资金 800.00 万元，参考以 15 年期国债收益率上浮 10%，即发行利率 2.45%进行测算。

2、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：项目运营期净收益明细表

单位：人民币万元

明细	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
摊位租金收入	97.20	97.20	97.20	102.06	102.06	102.06	107.16
景点门票收入	182.50	182.50	182.50	191.63	191.63	191.63	201.21
研学收入	148.50	148.50	148.50	155.93	155.93	155.93	163.73
收入合计	428.20	428.20	428.20	449.62	449.62	449.62	472.10
管理人员工资	60.00	60.00	60.00	66.00	66.00	66.00	72.60
税金	12.85	12.85	12.85	13.49	13.49	13.49	14.16
运营费用及管理费用	21.41	21.41	21.41	22.48	22.48	22.48	23.61
成本合计	94.26	94.26	94.26	101.97	101.97	101.97	110.37
净结余	333.94	333.94	333.94	347.65	347.65	347.65	361.73

明细	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
摊位租金收入	107.16	107.16	112.52	112.52	112.52	118.15	1,374.97
景点门票收入	201.21	201.21	211.27	211.27	211.27	221.83	2,581.66
研学收入	163.73	163.73	171.92	171.92	171.92	180.52	2,100.76
收入合计	472.10	472.10	495.71	495.71	495.71	520.50	6,057.39
管理人员工资	72.60	72.60	79.86	79.86	79.86	87.85	923.23
税金	14.16	14.16	14.87	14.87	14.87	15.62	181.73
运营费用及管理费用	23.61	23.61	24.79	24.79	24.79	26.03	302.90
成本合计	110.37	110.37	119.52	119.52	119.52	129.50	1,407.86
净结余	361.73	361.73	376.19	376.19	376.19	391.00	4,649.53



附表二：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初专项债券余额		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
本期专项债券发行	800.00								
本期还款	9.80	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60
其中：还本									
付息	9.80	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60
期末专项债券余额	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
期初专项债券余额	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	
本期专项债券发行								800.00
本期还款	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	809.80	1,094.00
其中：还本							800.00	800.00
付息	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	9.80	294.00
期末专项债券余额	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	-	

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。