

潮安区江东镇民营经济发展区基础设施建设项目

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

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.....       | 2  |
| 3. 项目重要性.....        | 2  |
| 二、评估要素.....          | 3  |
| 资金充足性.....           | 3  |
| 1.1 投资估算.....        | 3  |
| 1.2 资金筹措.....        | 4  |
| 1.3 资金覆盖率.....       | 5  |
| 1.4 小结.....          | 11 |
| 2. 资金稳定性.....        | 11 |
| 三、风险分析.....          | 11 |
| 四、评估结论.....          | 12 |
| 附件：预期收益及成本分析.....    | 13 |
| 附表一：项目经营净结余.....     | 15 |
| 附表二：项目融资债券还本付息表..... | 18 |
| 免责声明.....            | 20 |

# 潮安区江东镇民营经济发展区基础设施建设项目

## 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-134 号

### 一、项目概述

#### 1、项目背景

潮州市是粤东汕潮揭都市圈区域协同发展的重要组成部分，随着“一带一路”、粤港澳大湾区、广东省“一核一带一区”区域发展新格局等区域重大发展战略的深化实施，潮州市处于发展攻坚期、改革深化期、美好生活提升关键期。“十四五”期间，潮州市立足区域内外空间发展变化，明确潮州三区一县以及凤泉湖高新区、韩江新城、高铁新城等重要区域发展方向和发展路径，推动区域之间交通连接，产业链接，政策对接，空间衔接，对推动潮州市区域发展有着重要意义。

结合潮州资源禀赋特点，全力推进“区域联动、创新驱动、绿色崛起、产业升级”四大发展策略。规划形成“四心、四轴、五片区”的空间格局。近期重点加强与潮汕机场、潮州主城区的交通联系，规划分三期进行开发建设，前期建设站前广场周边，打造区域性交通枢纽；中期建设学校、小商品市场以及站前酒店、商务办公楼，打造潮州“生态绿色和充满活力”的城市客厅；后期为高档住宅区，形成集教育医疗、交通集散、商贸物流、商务办公、旅游度假、生态宜居于一体的高铁新城。

为贯彻落实省委、省府“汕潮揭”同城化发展战略，实现“加快转型升级，建设幸福潮州”的总体要求，把潮州着力打造国内外有重要影响力的历史文化名城、国内重要的特色产业基地、广东重要临港产业基地，努力建设宜业、宜游、宜居的现代化滨江城市。其中 S505 是连接汕头-潮州-揭阳的一条东西向干道，对进一步加强三市的经济合作与联系起到重要的作用，本项目的建设是贯彻落实省委、省府“汕潮揭”同城化发展战略。

江东镇创办工业园区（民营经济发展区），为壮大何发展农村经济，巩固和发展民营企业，促进江东经济发展，江东镇从用地政策方面进行突破。政府将采用分期付

款办法，实行“零地价”这一特殊措施。江东镇在龙口、红砂、下庄、仙洲、谢渡、西前溪之间的内洋肚片建立 3000 亩工业园区，首期开辟红砂至西前溪公路东侧约 700 亩的中心区，并通过工业园区的发展，进步带动其他行业共同发展。本项目为园区的主

要道路，为园区的重要配套道路，本项目能加强本区域与周边地区联系，将进一步提升项目区域对外整体形象和水平，增强对企业的吸引力，改善投资环境，提高竞争力，吸引企业到工业园区安家置业，让企业发财，求江东发展。

2018 年江东大桥至下湖（县道 X051 澄江线）纳入省道 505，本路段成为潮安区连接澄海区与湘桥区的交通要道，原有路面等级较低，且使用多年，破损严重，已满足不了当地社会、经济的发展需要。

## 2、项目基本情况

### （1）潮安区江东镇民营经济发展区主干道（505 线江东段改建工程）

本项目为潮安区江东镇民营经济发展区主干道（505 线江东段改建工程），起点接江东堤西堤碧道，起点桩号为 K38+459.311，终点接省道 505 澄海段，终点桩号为 K46+486.743，里程全长约 8.027 公里，道路等级为二级公路兼城市道路功能。其中 K38+459-K40+410，此范围位于城镇区域，两侧人流及商铺密集，设计速度采用为 40km/h；K40+410~K42+150 范围（长约 1.740 公里）与 S504 线江东至东风迂回线新改建工程共线，其项目道路等级为一级公路，双向 4 车道，设计速度 60km/h，道路标准段宽度 22.5 米，经与相关部门沟通对接，考虑我方项目先行实施，故将此段纳入本次设计，此路段设计标准按 S504 线江东至东风迂回线新改建工程实施；K42+150-K46+486.7，双向 4 车道，设计速度为 60km/h，道路标准段宽度 22 米。

工程内容包括道路、桥涵、排水、照明、电力、交通及绿化等。

### （2）潮安区江东镇民营经济发展区进园路（S504 线江东段改建工程）

本项目为潮安区江东镇民营经济发展区进园路（S504 线江东段改建工程），其中主线起点接江东镇 Y319 如意大桥下，起点桩号为 K0+000，终点接省道 S505，终点桩号为 K5+945，道路全长约 5.945 公里，其中 K0+000 至 K0+720 和 K3+320 至 K5+945 为老路改建，K0+720 至 K3+320 为新建道路。支线道路起点为主线老路 K0+720 处，起点桩号 K0+000，沿老路前行，终点接主线 K3+320 处，终点桩号为 K3+690，全长 3.69 公里，且均为老路改建。本项目主线道路等级为二级公路兼城市次干路，道路标准段宽度 20 米，双向 4 车道。支线道路等级为四级公路，道路标准段宽度 7m。本项目位于城镇区域，两侧人流及商铺密集，主线设计速度采用为 40km/h，支线设计速度采用 20km/h；工程内容包括道路、桥涵、管线及交通工程等。

## 3、项目重要性

(1) 作为《潮州市综合交通运输体系发展中长期规划（2016-2030 年）》的重要组成部分，是完善潮州市与广东省公路网的需要。

(2) 项目的建设是优化路网结构的需要

(3) 项目的建设促进周边路网的完善，有利于提高区域交通服务水平，提高道路周边城市环境和居住环境

(4) 本工程有利于江东镇构建起“基地+景点+产业”新模式，推进“农旅一体化”。

(5) 响应道路等级升级，同步道路升级改造

(6) 更好的服务江东民营经济发展区，促进区域发展

## 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，对本专项债券项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

### 1、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 4.53 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：

#### 1.1 投资估算

本项目建设期 4 年，静态总投资为 90,652.00 万元。

在项目建设期间，2024 年 5 月发行专项债券 8,000.00 万元，期限 10 年，发行利率 2.42%；2024 年 5 月发行专项债券 2,000.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.62%；2024 年 8 月发行专项债券 5,000.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.39%；2025 年 1 月拟发行专项债券 5,000.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.06%。

2025 年 8 月拟发行专项债券 800.00 万元，发行期限为 15 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，按发行利率 2.45%进行测算。本项目从客观、谨慎角度出发，对发行债券按 2.45%进行利息支出测算。据此估算总投资为 91,772.58 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

| 项目名称                  | 合计        |
|-----------------------|-----------|
| 潮安区江东镇民营经济发展区基础设施建设项目 | 90,652.00 |

注：上述项目静态总投资金额未考虑建设期债券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     | 90,652.00 |
| 2  | 债券利息费用    | 1,097.65  |
| 3  | 债券发行和登记费用 | 22.88     |
| 4  | 债券还本付息服务费 | 0.05      |
| 合计 | 项目总投资     | 91,772.58 |

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）2024 年 5 月发行专项债券 8,000.00 万元，期限 10 年，发行利率 2.42%；2024 年 5 月发行专项债券 2,000.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.62%；2024 年 8 月发行专项债券 5,000.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.39%。2025 年 1 月拟发行专项债券 5,000.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.06%。

（3）2025 年 8 月拟发行专项债券 800.00 万元，发行期限为 15 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，按发行利率 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、债券发行费用、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 5 月 | 2,000.00  | 20 年期 |
| 3  | 2024 年 8 月 | 5,000.00  | 20 年期 |
| 4  | 2025 年 1 月 | 5,000.00  | 20 年期 |
| 5  | 2025 年 8 月 | 800.00    | 15 年期 |
|    | 合计         | 20,800.00 |       |

表 4 建设期资金平衡情况表

单位：人民币万元

| 年度          | 2023 年 | 2024 年    | 2025 年   | 2026 年    | 合计        |
|-------------|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 政府资金投入      | 439.50 |           |          | 70,535.00 | 70,974.50 |
| 债券发行        |        | 15,000.00 | 5,800.00 | -         | 20,800.00 |
| 运营期经营净结余    |        |           |          |           | -         |
| 资金筹措合计      | 439.50 | 15,000.00 | 5,800.00 | 70,535.00 | 91,774.50 |
| 工程及设备购置费    | 439.50 | 14,800.00 | 5,367.00 | 70,045.50 | 90,652.00 |
| 债券发行费及登记服务费 |        | 16.50     | 6.38     | -         | 22.88     |
| 还本付息        |        | 182.75    | 426.80   | 488.10    | 1,097.65  |
| 还本付息服务费     | -      | 0.01      | 0.02     | 0.02      | 0.05      |
| 资金使用合计      | 439.50 | 14,999.26 | 5,800.20 | 70,533.62 | 91,772.58 |
| 资金余额        | -      | 0.74      | 0.54     | 1.92      |           |

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，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 4.53 倍，即：项目总收益 129,337.94 万元/债券本息 28,528.00 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，预期收益和成本分析见本报告附件一。

表 5 现金流分析测算表

单位：人民币万元

| 年度          | 2023 年 | 2024 年    | 2025 年   | 2026 年    | 2027 年   | 2028 年   |
|-------------|--------|-----------|----------|-----------|----------|----------|
| 现金流入        |        |           |          |           |          |          |
| 政府资金投入      | 439.50 | -         | -        | 70,535.00 |          |          |
| 债券资金流入      | -      | 15,000.00 | 5,800.00 | -         |          |          |
| 运营期经营净结余    |        |           |          |           | 5,190.44 | 5,190.44 |
| 现金流入总额      | 439.50 | 15,000.00 | 5,800.00 | 70,535.00 | 5,190.44 | 5,190.44 |
| 现金流出        |        |           |          |           |          |          |
| 工程支出及设备购置   | 439.50 | 14,800.00 | 5,367.00 | 70,045.50 |          |          |
| 发行费及发行登记费   | -      | 16.50     | 6.38     | -         |          |          |
| 还本付息        | -      | 182.75    | 426.80   | 488.10    | 488.10   | 488.10   |
| 还本付息服务费     | -      | 0.01      | 0.02     | 0.02      | 0.02     | 0.02     |
| 现金流出总额      | 439.50 | 14,999.26 | 5,800.20 | 70,533.62 | 488.12   | 488.12   |
| 现金净流量       |        |           |          |           |          |          |
| 当年项目现金净流入   | -      | 0.74      | -0.20    | 1.38      | 4,702.32 | 4,702.32 |
| 期末项目累计现金结存额 | -      | 0.74      | 0.54     | 1.92      | 4,704.24 | 9,406.56 |

| 年度          | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 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    | 5,190.44  | 5,709.49  | 5,709.49  | 5,709.49  | 6,280.45  | 6,280.45  |
| 现金流入总额      | 5,190.44  | 5,709.49  | 5,709.49  | 5,709.49  | 6,280.45  | 6,280.45  |
| 现金流出        |           |           |           |           |           |           |
| 工程支出及设备购置   |           |           |           |           |           |           |
| 发行费及发行登记费   |           |           |           |           |           |           |
| 还本付息        | 488.10    | 488.10    | 488.10    | 488.10    | 488.10    | 8,391.30  |
| 还本付息服务费     | 0.02      | 0.02      | 0.02      | 0.02      | 0.02      | 0.42      |
| 现金流出总额      | 488.12    | 488.12    | 488.12    | 488.12    | 488.12    | 8,391.72  |
| 现金净流量       |           |           |           |           |           |           |
| 当年项目现金净流入   | 4,702.32  | 5,221.37  | 5,221.37  | 5,221.37  | 5,792.33  | -2,111.27 |
| 期末项目累计现金结存额 | 14,108.88 | 19,330.25 | 24,551.62 | 29,772.99 | 35,565.32 | 33,454.05 |

| 年度          | 2035 年      | 2036 年      | 2037 年      | 2038 年      | 2039 年      | 2040 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    | 6, 280. 45  | 6, 908. 51  | 6, 908. 51  | 6, 908. 51  | 7, 599. 36  | 7, 599. 36  |
| 现金流入总额      | 6, 280. 45  | 6, 908. 51  | 6, 908. 51  | 6, 908. 51  | 7, 599. 36  | 7, 599. 36  |
| 现金流出        |             |             |             |             |             |             |
| 工程支出及设备购置   |             |             |             |             |             |             |
| 发行费及发行登记费   |             |             |             |             |             |             |
| 还本付息        | 294. 50     | 294. 50     | 294. 50     | 294. 50     | 294. 50     | 1, 084. 70  |
| 还本付息服务费     | 0. 01       | 0. 01       | 0. 01       | 0. 01       | 0. 01       | 0. 05       |
| 现金流出总额      | 294. 51     | 294. 51     | 294. 51     | 294. 51     | 294. 51     | 1, 084. 75  |
| 现金净流量       |             |             |             |             |             |             |
| 当年项目现金净流入   | 5, 985. 94  | 6, 614. 00  | 6, 614. 00  | 6, 614. 00  | 7, 304. 85  | 6, 514. 61  |
| 期末项目累计现金结存额 | 39, 439. 99 | 46, 053. 99 | 52, 667. 99 | 59, 281. 99 | 66, 586. 84 | 73, 101. 45 |

| 年度          | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年     | 合计         |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 现金流入        |           |           |           |           |            |            |
| 政府资金投入      |           |           |           |           |            | 70,974.50  |
| 债券资金流入      |           |           |           |           |            | 20,800.00  |
| 运营期经营净结余    | 7,599.36  | 8,359.32  | 8,359.32  | 8,359.32  | 9,195.23   | 129,337.94 |
| 现金流入总额      | 7,599.36  | 8,359.32  | 8,359.32  | 8,359.32  | 9,195.23   | 221,112.44 |
| 现金流出        |           |           |           |           |            |            |
| 工程支出及设备购置   |           |           |           |           |            | 90,652.00  |
| 发行费及发行登记费   |           |           |           |           |            | 22.88      |
| 还本付息        | 274.90    | 274.90    | 274.90    | 7,188.95  | 5,051.50   | 28,528.00  |
| 还本付息服务费     | 0.01      | 0.01      | 0.01      | 0.36      | 0.25       | 1.35       |
| 现金流出总额      | 274.91    | 274.91    | 274.91    | 7,189.31  | 5,051.75   | 119,204.23 |
| 现金净流量       |           |           |           |           |            |            |
| 当年项目现金净流入   | 7,324.45  | 8,084.41  | 8,084.41  | 1,170.01  | 4,143.48   | 101,908.21 |
| 期末项目累计现金结存额 | 80,425.90 | 88,510.31 | 96,594.72 | 97,764.73 | 101,908.21 |            |

#### 1.4 小结

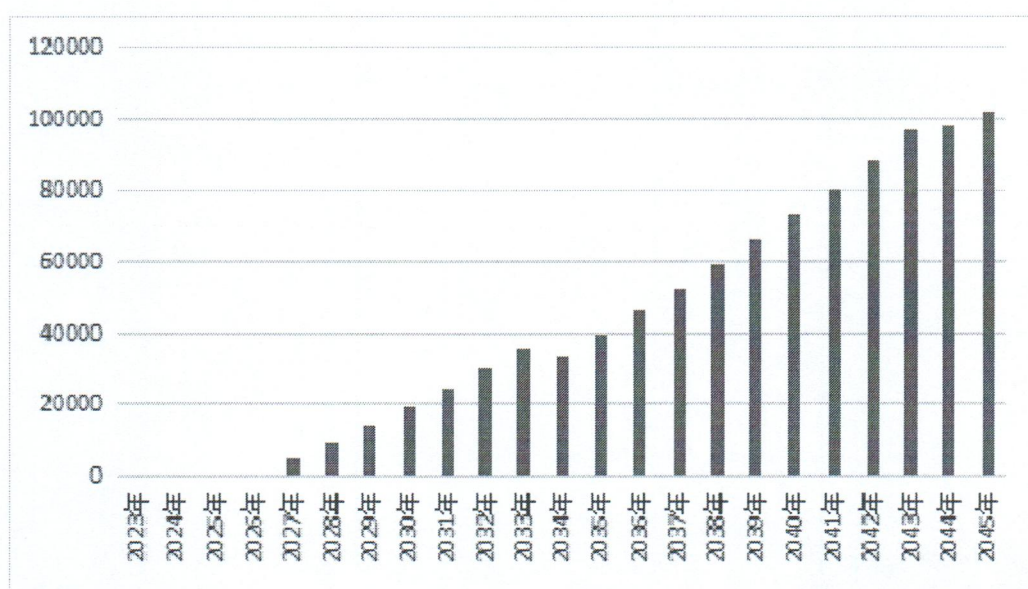
综上,在本项目专项债券存续期内,我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

#### 2、资金稳定性

本项目以停车费收入、广告费收入、管网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收入,可覆盖各年利息及偿还本金的支出需求,在2045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。

图1 债券存续期内资金留存情况

单位:人民币万元



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、广告费收入、管网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、管网收入对其拟使用的专项债券资金保障程度较高,但是,由于广告费收入受不同时期经济影响,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，并以停车费收入、广告费收入、管网收入所对应的充足、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、项目经营净结余

本项目以停车费收入、广告费收入、管网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。

#### 1、广告费收入预测

项目建成后，预计在客流量集中地方设置 8 平方米大屏电子广告牌 30 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 2,100.00 元，扣除电费及维修基金 100.00 元，每日广告费净收入 2,000.00 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%。

#### 2、地下管线收入预测

项目地下管线工程主要纳入了通信工程、电力工程及排水（雨污）工程。

参考深圳市地区的收费标准，通信工程按 19.45 元/米.孔/年，本次测算预计通信工程地下管线费为 20 元/米/年，项目的通信工程为 18 孔，该工程长度为 17.662 公里（其中：主路 9.635 公里，支路 8.027 公里），则每年的租金收入为 635.83 万元；电力工程及照明工程的计算：110KV/220KV 按 187.15 元/米/年计算，10KV 中压的按 23.38 元/米/年计算，本次按保守估计，按 100 元/米/年计算，则电力工程及照明工程的年租金均为 176.62 万元，租金收入每 3 年递增 10%；污水管网计算：项目预计铺设污水管网，污水主管最小管径为 d500，参照相关标准，污水工程 DN500 管线每年的收费按 515.74 元/米，本次按保守估计，按 450 元/米计算，则年租金收入 794.79 万元；管线收入预计每 3 年递增 10%。地下管线维护成本按收入 10%计算。

#### 3、停车费收入预测

项目的长度为 17.662 公里，其中：潮安区江东镇民营经济发展区主干道（505 线江东段改建工程），里程全长约 8.027 公里，此范围位于城镇区域，两侧人流及商铺密集，预计用 5 公里道路设置双向停车位，可设置停车位 1800 个，潮安区江东镇民营经济发展区进园路（S504 线江东段改建工程），道路全长约 5.945 公里，本项目位于城镇区域，两侧人流及商铺密集，预计用 4 公里道路单向设置停车位，可设置停车位 700 个，共 2500 个停车位。本次按照 1500 个停车位测算，预计停车位的出租率为 70%，30%闲置，每天灵活出租 14 小时，停车费为每小时 3 元，每 3 年提价一次，每次提价 10%。

预计管理人员 20 名，月工资 3000.00 元，每 3 年递增 10%；税金按照收入的 6%测算；维修基金按照收入的 1%测算。

## 二、专项债财务费用

1、2024 年 5 月发行专项债券 8,000.00 万元，期限 10 年，发行利率 2.42%；2024 年 5 月发行专项债券 2,000.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.62%；2024 年 8 月发行专项债券 5,000.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.39%。2025 年 1 月拟发行专项债券 5,000.00 万元，期限 20 年，发行利率 2.06%。

2、2025 年 8 月拟发行专项债券 800.00 万元，发行期限为 15 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，按发行利率 2.45%进行测算。

3、专项债券财务费用包括债券发行费用、还本付息费以及还本付息服务费，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。本项目债券存续期内还本付息情况见附表二。

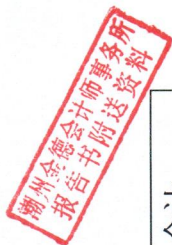
附表一：项目经营净结余



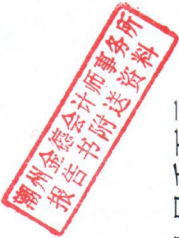
单位：人民币万元

| 项目     | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 停车费收入  | 1,609.65 | 1,609.65 | 1,609.65 | 1,770.62 | 1,770.62 | 1,770.62 | 1,947.68 |
| 广告费净收益 | 2,160.00 | 2,160.00 | 2,160.00 | 2,376.00 | 2,376.00 | 2,376.00 | 2,613.60 |
| 管网收入   | 1,783.86 | 1,783.86 | 1,783.86 | 1,962.25 | 1,962.25 | 1,962.25 | 2,158.48 |
| 收入合计   | 5,553.51 | 5,553.51 | 5,553.51 | 6,108.87 | 6,108.87 | 6,108.87 | 6,719.76 |
| 运营成本   | 72.00    | 72.00    | 72.00    | 79.20    | 79.20    | 79.20    | 87.12    |
| 税金     | 96.58    | 96.58    | 96.58    | 106.24   | 106.24   | 106.24   | 116.86   |
| 维修基金   | 16.10    | 16.10    | 16.10    | 17.71    | 17.71    | 17.71    | 19.48    |
| 管网成本   | 178.39   | 178.39   | 178.39   | 196.23   | 196.23   | 196.23   | 215.85   |
| 成本合计   | 363.07   | 363.07   | 363.07   | 399.38   | 399.38   | 399.38   | 439.31   |
| 净结余    | 5,190.44 | 5,190.44 | 5,190.44 | 5,709.49 | 5,709.49 | 5,709.49 | 6,280.45 |

| 项目     | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 停车费收入  | 1,947.68 | 1,947.68 | 2,142.45 | 2,142.45 | 2,142.45 | 2,356.70 | 2,356.70 |
| 广告费净收益 | 2,613.60 | 2,613.60 | 2,874.96 | 2,874.96 | 2,874.96 | 3,162.46 | 3,162.46 |
| 管网收入   | 2,158.48 | 2,158.48 | 2,374.33 | 2,374.33 | 2,374.33 | 2,611.76 | 2,611.76 |
| 收入合计   | 6,719.76 | 6,719.76 | 7,391.74 | 7,391.74 | 7,391.74 | 8,130.92 | 8,130.92 |
| 运营成本   | 87.12    | 87.12    | 95.83    | 95.83    | 95.83    | 105.41   | 105.41   |
| 税金     | 116.86   | 116.86   | 128.55   | 128.55   | 128.55   | 141.40   | 141.40   |
| 维修基金   | 19.48    | 19.48    | 21.42    | 21.42    | 21.42    | 23.57    | 23.57    |
| 管网成本   | 215.85   | 215.85   | 237.43   | 237.43   | 237.43   | 261.18   | 261.18   |
| 成本合计   | 439.31   | 439.31   | 483.23   | 483.23   | 483.23   | 531.56   | 531.56   |
| 净结余    | 6,280.45 | 6,280.45 | 6,908.51 | 6,908.51 | 6,908.51 | 7,599.36 | 7,599.36 |



| 项目     | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年   | 2045 年   | 合计         |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|
| 停车费收入  | 2,356.70 | 2,592.37 | 2,592.37 | 2,592.37 | 2,851.61 | 40,110.02  |
| 广告费净收益 | 3,162.46 | 3,478.71 | 3,478.71 | 3,478.71 | 3,826.58 | 53,823.77  |
| 管网收入   | 2,611.76 | 2,872.94 | 2,872.94 | 2,872.94 | 3,160.23 | 44,451.09  |
| 收入合计   | 8,130.92 | 8,944.02 | 8,944.02 | 8,944.02 | 9,838.42 | 138,384.88 |
| 运营成本   | 105.41   | 115.95   | 115.95   | 115.95   | 127.55   | 1,794.08   |
| 税金     | 141.40   | 155.54   | 155.54   | 155.54   | 171.10   | 2,406.61   |
| 维修基金   | 23.57    | 25.92    | 25.92    | 25.92    | 28.52    | 401.12     |
| 管网成本   | 261.18   | 287.29   | 287.29   | 287.29   | 316.02   | 4,445.13   |
| 成本合计   | 531.56   | 584.70   | 584.70   | 584.70   | 643.19   | 9,046.94   |
| 净结余    | 7,599.36 | 8,359.32 | 8,359.32 | 8,359.32 | 9,195.23 | 129,337.94 |

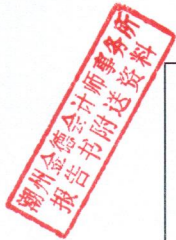


附表二：项目融资还本付息表

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 | -         | 15,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 |
| 本期专项债券发行 | 15,000.00 | 5,000.00  |           |           |           |           |           |           |
| 本期还款     | 182.75    | 426.80    | 488.10    | 488.10    | 488.10    | 488.10    | 488.10    | 488.10    |
| 其中：还本    |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 付息       | 182.75    | 426.80    | 488.10    | 488.10    | 488.10    | 488.10    | 488.10    | 488.10    |
| 期末专项债券余额 | 15,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 |

| 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 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 |
| 本期专项债券发行 |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 本期还款     | 488.10    | 488.10    | 8,391.30  | 294.50    | 294.50    | 294.50    | 294.50    | 294.50    |
| 其中：还本    |           |           | 8,000.00  |           |           |           |           |           |
| 付息       | 488.10    | 488.10    | 391.30    | 294.50    | 294.50    | 294.50    | 294.50    | 294.50    |
| 期末专项债券余额 | 20,000.00 | 20,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 |



| 项目       | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年   | 合计        |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 期初专项债券余额 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 5,000.00 |           |
| 本期专项债券发行 |           |           |           |           |           |          | 20,000.00 |
| 本期还款     | 1,084.70  | 274.90    | 274.90    | 274.90    | 7,188.95  | 5,051.50 | 28,528.00 |
| 其中：还本    | 800.00    |           |           |           | 7,000.00  | 5,000.00 | 20,800.00 |
| 付息       | 284.70    | 274.90    | 274.90    | 274.90    | 188.95    | 51.50    | 7,728.00  |
| 期末专项债券余额 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | 5,000.00  | -        |           |

## 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。