潮州市潮安区2025年“百千万工程”新增补省级典型村人居环境综合整治提升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

2026年9月

目录

一、项目概述.....1
1.政策背景.....1
2.项目基本情况.....2
3.项目重要性.....2
二、评估要素.....4
1.资金充足性.....5
1.1 投资估算.....5
1.2 资金筹措.....6
1.3 资金覆盖率.....7
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：项目运营期净收益明细表.....15
附表二：专项债券还本付息表.....17
免责声明.....19

潮州市潮安区2025年“百千万工程”新增补省级典型村人居环境综合整治提升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

2022 年中共广东省委正式提出关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定。文件指出，要突出县域振兴，高水平谋划推进城乡区域协调发展，实施“百县千镇万村”高质量发展工程，大力推进强县促镇带村，深入推进城乡融合发展，扎实推进城乡面貌改善提升，强化政策机制支撑，推动城乡区域协调发展向着更高水平和更高质量迈进。要突出绿美广东引领，高水平谋划推进生态文明建设。镇级层面，强化乡镇联城带村的节点功能，开展人居环境品质提升行动，对路网边、水岸边、街巷边等区域进行环境提升工程，加强圩镇建筑风貌管控，深化乱搭乱建问题治理，统筹镇村连线成片建设，推动圩镇从干净整洁向美丽宜居蝶变。改造提升旧民居、旧街巷，突出岭南特色、历史文化、民族风情，因地制宜建设美丽街区，打造一批辨识度高、别具特色的网红地、打卡点，统筹绿道、步道等建设，提升美丽圩镇的特色化品质化水平。村级层面，提出建设宜居宜业和美乡村。深入实施农村人居环境整治提升五年行动，巩固垃圾污水治理和厕所革命成果,持续推进村庄环境建设。充分尊重农民意愿，分类整治空心村。强化农房规划建设管控,坚决遏制新增农村违法违规建房行为。

2023年广东省“百千万工程”正式步入典型镇建设新阶段。广东以“三个做好、三个做优、三个做强”，扎实推动全省110个典型镇建设取得阶段性成效。推进典型镇建设，做好典型选树，指导各地分类施策，做大做强中心镇、做专做精专业镇、做优做美特色镇，按优中选优原则遴选确定110个典型镇，强化示范引领作用。广东一体化提升典型镇品质，做优人居环境，开展人居环境品质提升行动，推进美丽圩镇建设。推动农贸市场提质升级，推动充电桩进镇入村。精心打造小公园、小广场等公共生活空间。实现垃圾收运处置体系、生活污水处理设施、公共厕所全覆盖，洁化、美化水平不断提升。

2024 年潮州市“百县千镇万村高质量发展工程”指挥部关于印发《潮州市2024 年全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展工作要点》的通知，通知明确提出要大抓人居环境建设，实施农村人居环境整治提升五年行动，持续开展村庄清洁行动，突出“三清三拆三整治”、“三线”整治等重点任务攻坚，抓好农村污水、垃圾、厕所三大革命，让人民群众切身感受到环境大提升、生活大提质。实施农房质量

安全风貌提升行动，扎实推进农村危房改造、存量农房微改造。精心做好文史建筑、古民居加固修缮工作，延续乡村历史文脉。

近年来，潮安区为打造焕然一新的“广东东大门”，以“清拆治乱”为先导，扎实推进“立体式、全方位、常态化”的农村人居环境整治提升工作，进一步推动全城人居环境的整体提升，助力“百千万工程”实现更大突破。切实推进农村“厕所革命”、粪污处理、黑臭水体治理、生活垃圾分类和收运处置、家禽圈养等整治工作，建立台账，逐个问题对账销号。常态化开展清洁行动，建立村庄清洁行动工作机制，村党组织书记发挥“领头雁”作用，担任“清洁指挥长”，结合风俗习惯、重要节日等组织农民群众清洁村庄环境。健全农村人居环境长效管护机制。

2、项目基本情况

项目包涉及17个镇场，覆盖2025年24个省级典型村和涉桑浦山人文风貌带打造建设的金东村、庄陇村、红旗村共 27个行政村。其中每个镇场作为一个子项目，主要开展农房微改造、三线整治、生活垃圾收集转运点、公厕、四小园、排水暗渠化、村民公共活动场地、停车场、充电桩、农贸市场提升、村巷道及空置场地硬底化、生态建设、三清三、拆及其他整治提升工程等。其中：

登塘镇东寮村建设内容：包括人居环境综合整治提升工程、道路及附属设施建设工程、配套工程三大类。具体建设内容如下：村口入口提升800平方米；精品路线沿线三线整治2200米；其他区域三线整治1100米；垃圾收集站整治提升1项；精品路线沿线民房外立面提升122套；其他区域民房外立面提升101套；庙前公共空间改造提升1项；停车场优化940平方米；生态停车场建设500平方米；非机动车充电车棚建设1项；空置场地硬化与提升2500平方米；东寮山道路两侧绿化提升560米；沿线农田整治提升(四小园)5000平方米；篮球场提升项目1项；党建文化公园体育设施建设1200平方米；村域农田整治提升6000平方米；东寮山景观公园能提升1项；精品路线沿线道路提升13500平方米；其他道路白改黑 3700平方米；精品路线交通安全设施建设提升1项；其他区域交通安全设施建设提升1项；池塘整治提升2个；公厅池塘整治提升1个。

3、项目重要性

(一)落实国家与地方战略的必然要求

1、响应乡村振兴战略：“生态宜居”是乡村振兴的核心目标，潮安区农村人居环境整治是落实国家《农村人居环境整治提升五年行动方案》和广东省“百县千镇万村高质量发展工程”的具体实践，是补齐农村基础设施短板、缩小城乡差距的关键举措。

2、完成政策考核任务：广东省将农村人居环境整治纳入地方政府绩效考核，潮安区亟需通过典型村示范建设形成可推广经验，确保通过省级考核并争取更多政策支持。

(二)破解农村发展现实问题的迫切需求

1、基础设施滞后制约民生

当前，农村基础设施建设长期投入不足，导致东寮村在人居环境、交通设施等多方面存在明显短板。村内道路破损严重，部分路段路面开裂、坑洼不平，不仅影响村民日常出行，还增加了农产品运输成本；“三线”问题突出，废弃电线杆、断头线、私拉乱接线路遍布，不仅影响村容村貌，更存在严重安全隐患，极易引发火灾、触电等事故。

在公共服务设施方面，垃圾收集转运体系不完善，缺乏规范的垃圾收集站和垃圾桶，垃圾随意堆放现象普遍，导致蚊虫滋生、环境污染，威胁村民身体健康；停车场地稀缺，村内无固定停车位，车辆乱停乱放，交通秩序混乱；健身娱乐设施不足，仅有老旧篮球场，难以满足村民日益增长的文体需求；池塘周边临时建筑杂乱，缺乏亲水设施和休闲步道，不仅浪费了宝贵的生态资源，也存在一定安全风险。这些基础设施的滞后，严重制约了村民生活质量的提升，影响了农村生产生活的正常开展。通过整治工程可系统性解决问题，消除安全隐患，改善卫生条件，提升村民幸福感。

2、城乡差距加剧人口外流：潮安区城乡公共服务差距显著，部分村庄因环境恶化导致“空心化”严重。改善人居环境可吸引人才返乡创业，促进城乡要素流动，打破“环境差一人口流失一经济衰退”的恶性循环。

通过完善农村基础设施，改善人居环境，优化公共服务，能够缩小城乡差距，增强农村对人口的吸引力，让村民在家门口就能享受到优质的生活与发展机会，从而吸引人口回流，为农村发展注入新的活力。

(三)保护区域生态安全的必要保障

1、生态脆弱性倒逼治理：粤东地区台风、洪涝灾害多发，部分村庄缺乏防洪排涝设施，水土流失严重。整治工程通过建设生态护坡、景观建设等措施，可增强村庄生态韧性，降低自然灾害风险。

2、污染治理刻不容缓：传统养殖业和粗放式生产导致水体污染、土壤退化，威胁区域生态安全。通过巷道硬底化、空置场地硬化及四小园，实现垃圾定点收集、减少水土流失，构建生态屏障。

(四)传承潮汕文化与推动文旅融合的核心抓手

1、保护传统村落与文化遗产：潮安区典型村中大量保存“四点金”“驷马拖车”

等潮汕传统民居，但因年久失修面临损毁风险。整治工程通过“修旧如旧”的微改造模式，实现历史建筑保护与功能提升，避免文化断层。

对农房实施外立面改造时，采用潮汕传统建筑元素(如灰塑、嵌瓷)，在改善居住功能的同时保留地方民居特色，延续村落历史文脉。

2、激活文旅经济潜力：通过人居环境整治，可串联古村落、非遗工艺、生态景观，打造“美丽乡村+文化旅游”产业链，推动“绿水青山”向“金山银山”转化。

整治后的道路硬底化、生态停车场、田间沿路农田整治提升等，结合登塘镇陶瓷产业基础，形成“农房民宿+生态观光”产业链，为潮州古城旅游线路提供配套节点。

(五)促进乡村经济可持续发展的关键路径

1、推动产业升级：环境改善为现代农业、乡村旅游、电商物流等新业态提供发展空间。

2、吸引社会资本投入：通过政策引导，吸引企业参与乡村建设，形成“政府主导、市场运作、村民参与”的多元投入机制，破解资金瓶颈。人居环境提升后，村集体可利用硬底化空置场地发展仓储物流，或通过停车场收费、充电桩运营获取稳定收益，形成“环境改善-资产增值-资本引入”良性循环。

(六)实现共同富裕与社会治理创新的重要探索

1、缩小城乡公共服务差距：通过建设党建文化公园体育设施、提升村内道路及公共空间等措施，改善农村硬件环境，为公共服务资源下沉创造条件。

2、构建共治共享机制：项目通过“以奖代补”政策激励村民参与环境治理，培育村民自治意识，为乡村治理现代化积累经验。

(七)区域示范与辐射带动的战略价值

1、打造粤东乡村振兴样板：潮安区典型村整治可为粤东地区乃至全省提供“文化保护型”“生态修复型”等差异化整治模式，形成可复制推广的经验。

2、推动全域协同发展：助力潮安区构建“一村一品、连片成景”的乡村振兴格局，增强潮安区在粤东城市群中的竞争力。

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，对潮州市潮安区2025年“百千万工程”新增补省级典型村人居环境综合整治提升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，债券本息资金覆盖率可达到1.34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

本项目于2025年开始，建设期3年，静态投资额39,813.00万元。

本项目于2025年10月发行专项债筹集资金1,000.00万元，发行期限为20年，发行利率为2.30%。

2026年拟发行专项债券28,000.00万元，其中：1月发行金额3,500.00万元，发行期限为20年，发行利率2.43%；9月拟发行600.00万元，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，即发行利率2.45%进行测算；剩余额度23,900.00万元，发行年限为20年，从客观、谨慎角度出发，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40,948.34万元，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	静态总投资合计
1	潮州市潮安区 2025 年“百千万工程”新增补省级典型村人居环境综合整治提升项目	39,813.00

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	**项目总投资**	**39,813.00**
1.1	项目建设投资款	39,813.00
2	**项目建设期其他费用**	**1,135.34**
2.1	债券利息费用	1,103.38
2.2	债券发行和登记费用	31.90
2.3	债券还本付息服务费	0.06
3	**项目调整后总投资**	**40,948.34**

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 2025 年 10 月发行专项债筹集资金 1,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率为 2.30%。

（3）2026 年拟发行专项债券 28,000.00 万元，其中：1 月发行金额 3,500.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.43%；9 月拟发行 600.00 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，即发行利率 2.45%进行测算；剩余额度 23,900.00 万元，发行年限为 20 年，从客观、谨慎角度出发，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。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 10 月	1,000.00	20 年
2	2026 年 1 月	3,500.00	20 年
3	2026 年 9 月	600.00	15 年
4	2026 年	23,900.00	20 年
合计		29,000.00	

表 4：建设期资金平衡情况

单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	合计
项目预算内资金小计	1,000.00	28,000.00	10,813.00	39,813.00
政府资金投入			10,813.00	10,813.00
债券发行	1,000.00	28,000.00		29,000.00
其他政府资金投入	12.60	402.45	720.29	1,135.34
运营期经营净结余				-
资金筹措合计	1,012.60	28,402.45	11,533.29	40,948.34
项目建设投资款	1,000.00	28,000.00	10,813.00	39,813.00
债券发行费及登记服务费	1.10	30.80		31.90
还本付息	11.50	371.63	720.25	1,103.38
还本付息服务费	-	0.02	0.04	0.06
资金使用合计	1,012.60	28,402.45	11,533.29	40,948.34
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1.34倍。为债券期末项目累计可用于还本付息金额除以债券还本付息总额，即：运营期净收益57,964.54万元/债券本息43,331.51万元。

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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
政府资金投入	-	-	10,813.00					
债券资金流入	1,000.00	28,000.00	-					
项目预算内资金小计	1,000.00	28,000.00	10,813.00					
其他政府资金投入	12.60	402.45	720.29					
项目运营净结余				2,326.18	2,326.18	2,326.18	2,558.79	2,558.79
现金流入总额	1,012.60	28,402.45	11,533.29	2,326.18	2,326.18	2,326.18	2,558.79	2,558.79
工程支出及设备购置	1,000.00	28,000.00	10,813.00					
发行费及发行登记费	1.10	30.80	-					
还本付息	11.50	371.63	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25
还本付息服务费	-	0.02	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
现金流出总额	1,012.60	28,402.45	11,533.29	720.29	720.29	720.29	720.29	720.29
当年项目现金净流入	-	-	-	1,605.89	1,605.89	1,605.89	1,838.50	1,838.50
期末项目累计现金结存额	-	-	-	1,605.89	3,211.78	4,817.67	6,656.17	8,494.67

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
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								
项目运营净结余	2,558.79	2,814.67	2,814.67	2,814.67	3,096.15	3,096.15	3,096.15	3,405.75
现金流入总额	2,558.79	2,814.67	2,814.67	2,814.67	3,096.15	3,096.15	3,096.15	3,405.75
工程支出及设备购置								
发行费及发行登记费								
还本付息	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25
还本付息服务费	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
现金流出总额	720.29	720.29	720.29	720.29	720.29	720.29	720.29	720.29
当年项目现金净流入	1,838.50	2,094.38	2,094.38	2,094.38	2,375.86	2,375.86	2,375.86	2,685.46
期末项目累计现金结存额	10,333.17	12,427.55	14,521.93	16,616.31	18,992.17	21,368.03	23,743.89	26,429.35

年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
政府资金投入							10,813.00
债券资金流入							29,000.00
项目预算内资金小计							39,813.00
其他政府资金投入							1,135.34
项目运营净结余	3,405.75	3,405.75	3,746.32	3,746.32	3,746.32	4,120.96	57,964.54
现金流入总额	3,405.75	3,405.75	3,746.32	3,746.32	3,746.32	4,120.96	98,912.88
工程支出及设备购置							39,813.00
发行费及发行登记费							31.90
还本付息	1,312.90	705.55	705.55	705.55	1,694.05	27,741.28	43,331.51
还本付息服务费	0.07	0.04	0.04	0.04	0.08	1.39	2.24
现金流出总额	1,312.97	705.59	705.59	705.59	1,694.13	27,742.67	83,178.65
当年项目现金净流入	2,092.78	2,700.16	3,040.73	3,040.73	2,052.19	-23,621.71	15,734.23
期末项目累计现金结存额	28,522.13	31,222.29	34,263.02	37,303.75	39,355.94	15,734.23	

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

本项目以停车费收入、充电桩收入、垃圾处理收入作为专项债券还本付息资金来源。专项债券存续期内有稳定的停车费收入、充电桩收入、垃圾处理收入，可覆盖各年利息及偿还本金的支出需求，在2046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

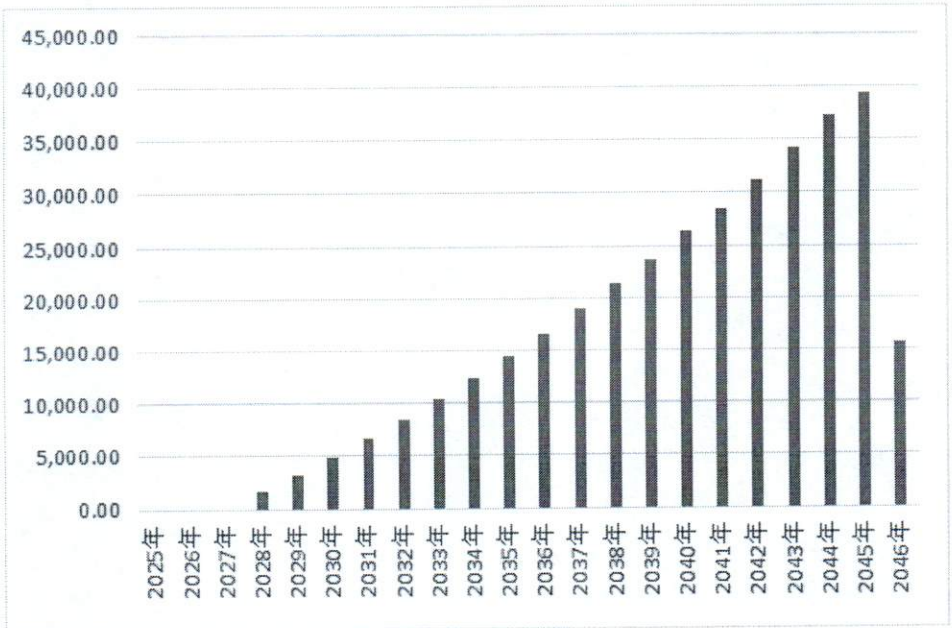

图1 债券存续期内资金留存情况

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、充电桩收入、垃圾处理收入债券利率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仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

本项目预计停车费收入、充电桩收入、垃圾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，充电桩收入受不同时期经济景气程度影响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，并以停车费收入、充电桩收入、垃圾处理收入所对应的充足、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。

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：预期收益及成本分析

一、项目运营期净收益情况

本项目以停车费收入、充电桩收入、垃圾处理收入作为专项债券还本付息资金来源，其他收入占比较小，在收益与平衡测算中暂不考虑；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。

本次测算暂用登塘镇东寮村的收益作为项目的还本付息资金来源。

（一）项目收入预测情况

1、停车费收入

项目覆盖2025年新增补的13个选树省级典型村，预计每个典型村设置停车位70个，停车位出租率为80%，20%的停车位闲置，预计每天出租10小时，每小时收费3元，每3年递增10%。

2、新能源充电桩收入

项目覆盖2025年新增补的13个选树省级典型村，预计每个典型村设置48个充电桩。经查询相关资料，电池容量在400公里以上的电动汽车，可能需要50到70度电才能充满。本次测算按每辆电车每次需要60度电充满计算。根据广东省发展改革委《关于我省新能源汽车用电价格有关问题的通知》粤发改价格〔2018〕313号，各类电动汽车充电服务费标准上限，最高不得超过每千瓦时0.8元，本次测算按每度电收服务费0.8元，充电桩使用率为90%，每天周转次数为2次，收费按每3年递增10%。

3、垃圾费收入

项目覆盖2025年新增补的13个选树省级典型村，预计每村常住人口为800人，本项目建成后可收集居民生活垃圾，根据《潮州市潮安区生活垃圾处理费征收方案的通知》（安发改价〔2021〕28 号），居民户一类收费标准为4元/人·月，登塘镇东寮村常住人口约863人。收费按每3年递增10%。

（二）项目成本预测情况

本项目运营成本包括人员工资、税金维修费及其他费用等管理成本及相关税金。

（1）人员工资及福利

管理人员按13人计算，月工资福利4000元。工资每3年递增10%。

（2）税金、管理费及其他费用

管理费及维修费按收入3%计算，税金按收入的5%计算，充电桩成本按收入的10%计

潮州金德会计师事务所
报告书附送资料

算。

运营期净收益情况见附表一。

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、本项目于2025年10月发行专项债筹集资金1,000.00万元，发行期限为20年，发行利率为2.30%。

2、2026年拟发行专项债券28,000.00万元，其中：1月发行金额3,500.00万元，发行期限为20年，发行利率2.43%；9月拟发行600.00万元，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,即发行利率2.45%进行测算;剩余额度23,900.00万元，发行年限为20年，从客观、谨慎角度出发，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。

3、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。

潮州金德会计师事务所
报告书附送资料

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	2035 年	2036 年	2037 年
停车场收入	797.16	797.16	797.16	876.88	876.88	876.88	964.57	964.57	964.57	1,061.03
充电桩收入	1,749.20	1,749.20	1,749.20	1,924.12	1,924.12	1,924.12	2,116.53	2,116.53	2,116.53	2,328.18
垃圾费收入	49.92	49.92	49.92	54.91	54.91	54.91	60.40	60.40	60.40	66.44
收入合计	2,596.28	2,596.28	2,596.28	2,855.91	2,855.91	2,855.91	3,141.50	3,141.50	3,141.50	3,455.65
管理人员工资及福利	62.40	62.40	62.40	68.64	68.64	68.64	75.50	75.50	75.50	83.05
税金	129.81	129.81	129.81	142.80	142.80	142.80	157.08	157.08	157.08	172.78
管理费及维修费	77.89	77.89	77.89	85.68	85.68	85.68	94.25	94.25	94.25	103.67
成本合计	270.10	270.10	270.10	297.12	297.12	297.12	326.83	326.83	326.83	359.50
净结余	2,326.18	2,326.18	2,326.18	2,558.79	2,558.79	2,558.79	2,814.67	2,814.67	2,814.67	3,096.15

潮州金德会计师事务所
报告书附送资料

明细	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
停车场收入	1,061.03	1,061.03	1,167.13	1,167.13	1,167.13	1,283.84	1,283.84	1,283.84	1,412.22	19,864.05
充电桩收入	2,328.18	2,328.18	2,561.00	2,561.00	2,561.00	2,817.10	2,817.10	2,817.10	3,098.81	43,587.20
垃圾费收入	66.44	66.44	73.08	73.08	73.08	80.39	80.39	80.39	88.43	1,243.85
收入合计	3,455.65	3,455.65	3,801.21	3,801.21	3,801.21	4,181.33	4,181.33	4,181.33	4,599.46	64,695.10
管理人员工资及福利	83.05	83.05	91.36	91.36	91.36	100.50	100.50	100.50	110.55	1,554.90
税金	172.78	172.78	190.06	190.06	190.06	209.07	209.07	209.07	229.97	3,234.77
管理费及维修费	103.67	103.67	114.04	114.04	114.04	125.44	125.44	125.44	137.98	1,940.89
成本合计	359.50	359.50	395.46	395.46	395.46	435.01	435.01	435.01	478.50	6,730.56
净结余	3,096.15	3,096.15	3,405.75	3,405.75	3,405.75	3,746.32	3,746.32	3,746.32	4,120.96	57,964.54

潮州金德会计师事务所
报告书附送资料

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
期初专项债券余额		1,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00
本期专项债券发行	1,000.00	28,000.00						
本期还款	11.50	371.63	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25
其中：还本								
付息	11.50	371.63	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25
期末专项债券余额	1,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
期初专项债券余额	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00
本期专项债券发行								
本期还款	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25
其中：还本								
付息	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25	720.25
期末专项债券余额	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00

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
期初专项债券余额	29,000.00	28,400.00	28,400.00	28,400.00	28,400.00	27,400.00	
本期专项债券发行							29,000.00
本期还款	1,312.90	705.55	705.55	705.55	1,694.05	27,741.28	43,331.51
其中：还本	600.00				1,000.00	27,400.00	29,000.00
付息	712.90	705.55	705.55	705.55	694.05	341.28	14,331.51
期末专项债券余额	28,400.00	28,400.00	28,400.00	28,400.00	27,400.00	-	

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。