

防伪条形码：



防伪编号： 07572020040025052108

报告文号： 佛瑞审核字（2020）第046号

委托单位名称： 佛山市禅城区财政局

被审验单位名称： 佛山市禅城区张槎街道国土城建和水务局

被审单位所在地： 佛山

事务所名称： 佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）

报告日期： 2020-04-28

报备时间： 2020-04-30 15:58

签名注册会计师： 陈晓明

关启亮

佛山市禅城区张槎街道国土城建和水务局  
2020年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）聚锦科创  
产业园基础设施项目收益与融资自求平衡方案财务评价  
报告

事务所名称： 佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）

事务所电话： 0757-83316896

传 真： 0757-83316896

通讯地址： 佛山市禅城区汾江南路18号一座1303室、1304室

电子邮件： foshanruizhi@163.com

事务所网址：

---

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码： 020-83063583、83063578

防 伪 查 询 网 址： <http://www.gdicpa.org.cn>

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

---

聚锦科创产业园基础设施项目收益与融资自求平衡方案

财务评价报告

报告日期：2020 年 4 月 28 日

# 目 录

---

一、财务评价报告

二、财务评价说明

三、财务评价报告附件

1. 佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）营业执照复印件
2. 佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件

## 2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

### 聚锦科创产业园基础设施项目

#### 收益与融资自求平衡方案

#### 财务评价报告

佛瑞审核字（2020）第 046 号

佛山市禅城区财政局：

我们接受委托，对 2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）聚锦科创产业园基础设施项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。佛山市禅城区张槎街道国土城建和水务局对聚锦科创产业园基础设施项目专项债券项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

编制财务评价报告目的是为了评价专项债券项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和聚锦科创产业园基础设施项目专项债券项目推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保



证责任。

经审核，我们认为，在聚锦科创产业园基础设施项目专项债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次财务评价的聚锦科创产业园基础设施项目专项债券项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）

中国·佛山



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020 年 4 月 28 日

## 财务评价说明

### 一、评价内容

2017年6月2日财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出分类发行专项债券项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应政府性基金收入或专项收入的偿还。

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2020年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）聚锦科创产业园基础设施项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）实施单位：佛山市禅城区张槎街道国土城建和水务局

（二）项目建设地址：佛山市禅城区

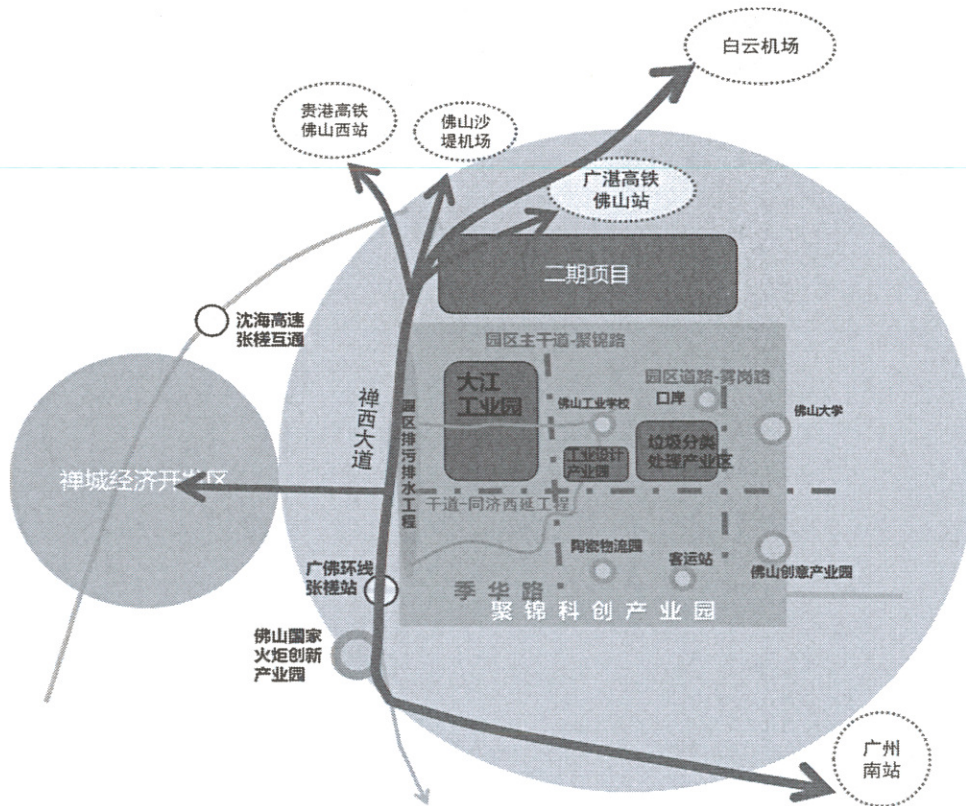
（三）项目概况：根据《关于申请开展聚锦科创产业园基础设施项目的请示的复函》（禅张办〔2020〕10号）及《聚锦科创产业园基础设施项目可行性分析报告》，该项目总投资658,183万元（其中一期计划总投资388,298万元）。

聚锦科创产业园位于佛山市禅城区佛山大道以西、禅西大道以东，园区目前以老旧厂房为主，土地利用效能低下。聚锦科创产业园基础设施项目主要以聚锦路建设为契机，借助广湛高铁、广佛环线辐射，对科创园整体进行综合开发，用国际一流湾区的眼光和标准，打造具有现代产业承载力、创新资源磁聚力和焕发城市新魅力的高质量产业社区、城市核心区，打造成为佛山市中心城区重要的科创产业走廊。项目围绕“强中心”新战略定位，充分挖掘区位优势，以“都市里的高新区、国际化的产业城”为目标，打造高新主题产业园，实现产业转型升级。

聚锦科创产业园基础设施项目位于佛山市禅城区张槎街道内，规划范围主要涵盖禅西大道以东、塍沙路以南、佛山大道以西、季华路以北部分区域。项目范围及区位图如



下所示：



园区现状以老旧厂房为主，产业分散，未能充分发挥产业核心、集聚优势；园区内断头路较多，未能与内外交通实现有效对接；园区内排污排水效能较低，影响园区整体生态、投资环境。为提升园区产业核心凝聚力，改善园区基础设施条件，聚锦科创产业园基础设施项目分为园区产业项目及园区基础设施项目（包括园区道路内联外通工程、排污排水工程、公共服务设施、电路优化工程），共包含 31 个子工程，具体子工程情况如下：

序号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	项目总投资 (万元)
一、园区产业项目					133,000.00
1	大江工业园	大江村110亩地块位于聚锦路以西、江沙路以南，已正式纳入“三旧”改造范畴，用于建设大江现代工业园，预计建筑面积130000平方米。	2020-2022年	已通过决策，计划新开工	60,000.00
2	工业设计产业园	项目拟在广东鹰牌陶瓷集团有限公司的旧厂区现有物业的基础上，进行改建和加建，打造成珠三角地区新一代以产业研发和设计创意为核心的产城一体化园区。项目土地面积15万平方米，地上建筑面积改造12.5万平方米，新建2.5万平方米。	2020-2022年	已通过决策，计划新开工	35,000.00
3	垃圾分类回收处理产业区	禅城区垃圾分类分流一体化项目的垃圾分类回收处理产业区，产业区占地面积约2.3万m <sup>2</sup> ，产业区位于地下室，共2层，建筑面积约4.5万m <sup>2</sup> 。地面覆盖后用于公园景观绿化及车辆停放。产业区由垃圾临时堆放及转运、转运车辆停车场、车辆维修及年检车间、综合楼、员工食堂及休息区、餐厨垃圾处理车间、生活垃圾转运车间、转运站配套垃圾分类暂存车间及场公用工程、大件垃圾处理车间、市政临时占用区等组成。	2020-2022年	已立项	35,000.00
4	园区立体停车场	建设成为园区配套服务的立体停车场	2020-2022年		3,000.00
二、园区基础设施项目					525,183.00

2.1 园区道路内联外通工程						465,824.00
5	同济路西延工程（华宝路至榑湾路）	项目西起华宝北路，东至规划榑湾路（现状青柯街），道路长度约2.1km，红线宽度40m，双向六车道，华宝北路至古新路为现状提升，其余路段为新建，新建段同步建设干线综合管廊。道路与榑西大道节点处采用道路下穿榑西大道。	2022-2025年	政府已批复	102,000.00	
6	同济路西延（榑港东路至季华北路）道路工程	项目西起华宝北路，东至规划榑湾路（现状青柯街），道路长度2.1km，红线宽度40m，双向六车道，华宝北路至古新路为现状提升，其余路段为新建，新建段同步建设干线综合管廊。	2022-2025年	已开工	85,771.00	
7	聚锦路（五峰路至张槎路）雨污水管网及道路工程	五峰路至张槎路段，呈南北走向，道路长约930米，宽度30米，计划建设成双向6车道道路，该段为新建道路，涉及雨污分流改造。	2021-2023年	政府已批复	32,200.00	
8	雾岗路（塱沙路至张槎三路）道路工程	路线起于塱沙路，终于张槎三路，路线全长约0.62km，雾岗路（塱沙路至张槎三路）规划红线宽40米，受征地限拆迁限制，压缩至36m，道路等级为城市主干道，双向六车道。	2020-2022年	已开工	54,500.00	
9	聚锦路（五峰路至季华路）及五峰路（聚锦路至榑湾路）道路工程	聚锦路（五峰路至季华路）及五峰路（聚锦路至榑湾路）道路工程位于禅城区张槎街道中部。本项目分两段，其中五峰路起于榑湾路交叉口，向西延伸终于规划聚锦路，长约200m，道路拟采用二级公路兼城市道路功能，路基宽度为36m，双向六车道，设计车速为40 Km/h；聚锦路起于五峰路交叉口，往南穿过大江工业区，终点位于季华路平交，全长约1.8km。道路拟采用二级公路兼城市道路功能，路基宽度为30m，双向六车道，设计车速为40 Km/h。	2017-2020年	已开工，完成工程量90%	48,353.00	
10	榑湾路（塱沙路至镇中路）道路工程工程可研究	对榑湾路（塱沙路至镇中路）道路工程进行前期可行性研究	2020-2022年	前期研究	400.00	
11	聚锦片区建陶厂地块周边道路工程	包括1、规划十路（聚锦片区建陶厂地块南侧）道路工程：规划十路为新建道路，范围为大江路至聚锦路，长度约240米，机动车道宽度为15米，人行道宽度为15米。主要建设内容为新建道路工程，交通工程，排水（雨污水）工程，新建消防栓，结构工程，照明工程及景观工程。工程费用不包含收储成本。	2020-2021年	计划新开工	2,500.00	
		2、规划十三路（聚锦片区建陶厂地块北侧）道路工程：规划十三路为新建道路，范围为大江路至聚锦路，长度约290米，机动车道宽度为8米，人行道宽度为10米。主要建设内容为新建道路工程，交通工程，排水（雨污水）工程，新建消防栓，结构工程，照明工程及景观工程。工程费用不包含收储成本。				
12	大江路改造工程	项目北起车公涌，南至季华路，总长约1.5km，涉及慢行系统、园林、道路、交通、排水、照明等六大工程	2020-2022年	计划新开工	9,400.00	
13	玉带路及周边雨污分流及道路改造工程	包括1、玉带路（张槎路至塱沙路）雨污水管网及道路提升工程：项目呈南北走向，长度为：1150米，按现状道路路宽进行道路路面、人行道及污水管网进行提升改造。	2020-2022年	政府已批复	8,700.00	
		2、玉带路周边片区雨污水分流及道路改造工程：包括泰华路、昌荣路、昌荣街，主要对道路路面、慢行系统、附属设施、公共配套服务设施、交通工程、绿化景观、路灯及照明灯全方位改造。				
14	兴业路（塱沙路至榑西大道）雨污水主干管网及道路工程	项目呈东西走向，道路长度约700米，宽度25米，该段对现状道路路面、人行道及污水管网进行提升改造。	2021-2022年	政府已批复	82,000.00	
15	五峰路（佛山大道-榑湾路）道路改造工程	对五峰路（佛山大道-榑湾路）段进行道路、排水、园林、交通、照明、慢行系统等提升改造。	2021-2022年	计划新开工	3,000.00	
16	仙槎南路道路工程	道路工程道路长度约1000米，宽约20米，包含道路、排水、绿化、交通等项目建设。	2020-2022年	前期研究	5,000.00	
17	江沙路（榑西大道至榑湾路）污水管网及雨水方涵建设工程	项目范围为江沙路（榑西大道至榑湾路），主要建设内容为新建道路工程，交通工程，排水（雨污水）工程	2020-2022年	计划新开工	32,000.00	
2.2 园区排污水工程						25,390.00
18	青柯路片区污水主干管工程	本次建设污水主干管1.975km，管径为DN400~1200。	2020-2022年	计划新开工	3,877.00	
19	南北大涌东侧污水主干管整治修复项目	从海口村至朗沙路，全长约4.5公里，属于DN600-DN800重力自流管。	2020-2022年	政府已批复	3,500.00	
20	鸭利咀涌二级提升泵站及截污工程	包括1、鸭利咀涌二级提升泵站工程：在东二涌排水渠与南北大涌交汇处修建节制闸，设置2台提水渠，日常运行可将车公涌与鸭利咀涌一带积聚的污水，引入雨污合流的下水道输送至东涌污水处理厂；岸线加固整治，河涌清淤。	2020-2022年	部分已开工	2,744.00	
		2、鸭利咀涌清淤及沿线截污工程：沿线清淤和新建截污管网，加大河涌过水断面活化水体及进一步减小污水直排河涌。				
21	青柯涌截污工程	包括1、青柯涌清淤及两岸截污工程：局部清淤，在河涌两岸铺设截污管，将污水引接到青柯分散式设施临时处理后达标排放。	2019-2022年	部分已开工，在建8%	1,879.00	
		2、青柯街至五峰路污水压力管工程：新建污水压力管约1.3KM，将青柯榴苑片区的污水引流至五峰路主干管DN250。				
22	石牛背涌整治工程	包括1、石牛背涌拓宽整治工程（鹰牌陶瓷原料仓段）：对石牛背涌进行拓宽，岸线整治，绿化提升，栈道建设，整治长度约300米；	2020-2021年	政府已批复，计划2020年6月开工	1,340.00	
		2、石牛背涌至青柯涌引水工程：促进片区水体流动，改善青柯涌水质，同时增强青柯片区排涝能力。				
23	太公涌整治工程	岸线整治、沿线清淤和新建截污管网，加大河涌过水断面活化水体及进一步减小污水直排河涌。	2020-2021年	政府已批复	6,000.00	



24	玉龙园和松鹤园片区雨污分流改造工程	在昌荣路、昌荣一街、昌荣二街新建污水主管，实现雨污分流，将污水引接到附近的污水干管。	2020-2021年	政府已批复	2,350.00
25	白坭片区河涌整治工程	包括1、白坭涌（派出所段）截污整治工程：拟在白坭涌（派出所段）南北两侧建设DN400污水管道，长度约为183米，并在河涌东西两侧设置活动水闸； 2、东便涌河涌截污整治工程：拟在东便涌上下游暗渠设置节制闸两座，在东便涌南北两侧新建排水箱涵，箱涵尺寸1.2×3.7米，总长约940米，河涌清淤长度约470米。	2020-2021年	计划新开工	1,200.00
26	创意产业园及周边雨污分流改造工程	项目位于创意产业园片区周边，包括弼塘西二街、弼塘东二街、帽岗东路路口。其中弼塘西二街长约250米，弼塘东二街长约520米，帽岗东路路口提升面积约2512平方米。项目涉及雨污分流改造。	2020-2022年	计划新开工	2,500.00
2.3 园区公共服务设施					3,700.00
27	季华路（聚锦路片区）城市景观提升	通过对季华路聚锦路片区（江湾跨线桥—华宝路）道路沿线的缺少花色和土壤肥力欠缺等绿化问题进行补种、换种和增种，增设花箱、挂花和园建小品等，提升主干道及节点位置绿化景观，提高城市管理精细化水平，营造更亮丽的城市景观和更舒适的人居环境。	2020-2021年	计划新开工	500.00
28	禅西大道（塱沙大桥至东平路）城市形态提升工程（红线外绿化提升）	呈南北走向，起于塱沙大桥，终于东平路，全长约3公里。项目建设内容包括：新建人行道、绿化景观提升。	2019-2020年	政府已批复，2019年12月开工	1,300.00
29	聚锦路西侧石牛背涌南侧绿化工程	项目位于张槎石牛背涌南侧，西起大江路，东至槎湾路。拟利用现状资源进行景观提升，增加园建设施，建设休闲公园。	2020-2022年	计划新开工	1,900.00
2.4 园区电路优化工程					30,269.00
30	张槎东部片区110KV佛桥甲乙线、佛丹联线架空线迁改电缆工程	项目位于石牛背涌以北，110kV张槎站以南，长度约2.2公里，架空线电缆迁改敷设于聚锦路人行道上，预计能释放出30亩土地用于片区的开发建设。	2020-2021年	计划新开工	27,200.00
31	110kV佛张线#13塔-#22塔架空线迁改电缆工程	将110KV佛张线#14塔-#21塔段架空线迁改下地，实施高压线下埋铺设工程，埋入聚锦路铺设的综合管廊内，全长约2.2km。	2020-2021年	政府已批复	3,069.00
总计					658,183.00

目前该项目已批复同意立项，各项目用地已列入当地土地利用总体规划，符合供地政策。

#### （四）项目总投资

项目总投资约投资 658,183.00 万元（一期计划总投资 388,298 万元），其中：项目自筹资金 551,183.00 万元，计划发行债券融资 107,000.00 万元，主要情况如下：

年度	项目资本金	债券资金	合计
2019年前	20,511.79	-	20,511.79
2020年	15,000.00	107,000.00	122,000.00
2021年	140,000.00		140,000.00
2022年	145,000.00		145,000.00
2023年	102,500.00	-	102,500.00
2024年	72,000.00	-	72,000.00
2025年	56,171.21	-	56,171.21
合计	551,183.00	107,000.00	658,183.00



### （五）项目资金安排

项目总投资约 658,183.00 万元（其中一期计划总投资 388,298 万元），本项目计划发行债券融资 107,000.00 万元，占总投资 658,183.00 万元的 16.26%，其中 2020 年计划申请债券融资 107,000.00 万元（本次申请发行债券融资 40,000.00 万元）。债券期限为 10 年，假设债券利率为 3.25%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。本项目专项债券应还本付息情况如下：

融资还本付息计算情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计	备注
2020		107,000		107,000	3.25%	1,738.75	1,738.75	计息半年
2021	107,000			107,000	3.25%	3,477.50	3,477.50	
2022	107,000			107,000	3.25%	3,477.50	3,477.50	
2023	107,000			107,000	3.25%	3,477.50	3,477.50	
2024	107,000			107,000	3.25%	3,477.50	3,477.50	
2025	107,000			107,000	3.25%	3,477.50	3,477.50	
2026	107,000			107,000	3.25%	3,477.50	3,477.50	
2027	107,000			107,000	3.25%	3,477.50	3,477.50	
2028	107,000			107,000	3.25%	3,477.50	3,477.50	
2029	107,000			107,000	3.25%	3,477.50	3,477.50	
2030	107,000		107,000	0	3.25%	1,738.75	108,738.75	计息半年
合计		107,000	107,000			34,775.00	141,775.00	

## 二、项目预测评价

### （一）项目收益与支出预测评价

聚锦科创产业园区将打造成一个科技研发、工业设计、信息技术和设计创意等新兴产业的聚集地。项目将实现新兴产业、设计美学、创新人才资源“三聚”，助力传统制造向新制造、新设计、新零售的“三新”模式发展，为传统企业转型升级创造环境，助力佛山制造业转型升级综合改革试点工作。同时，开展园区基础设施建设，优化园区发展环境，提升产业园区承载力，提高园区可持续发展能力，实现资产价值的实现与提升，为后续发展打下基础。

聚锦科创产业园基础设施项目主要收入的项目有大江工业园、工业设计产业园、垃圾分类回收处理产业区、园区立体停车场、污水处理费收入、市政道路路边停车位出租

收入作为专项债券还本付息资金来源。关于收入、支出预测数据及评价如下：

#### 1. 数据预测的前提假设及评价

(1) 预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

(2) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 发行人预测的各项收入能够顺利执行；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

(7) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

#### 2. 收入预测评价

聚锦科创产业园基础设施项目以“大江工业园”、“工业设计产业园”、“垃圾分类回收处理产业区”三大工程为园区核心产业项目，并配套“园区立体停车场”，同时通过园区道路内联外通工程、排污排水工程、公共服务设施、电路优化等一系列配套基础设施建设提升园区生态和产业投资环境。

聚锦科创产业园基础设施项目主要收入的项目有大江工业园、工业设计产业园、垃圾分类回收处理产业区、园区立体停车场、污水处理费收入、市政道路路边停车位出租收入。另外，随着园区工程——科创产业孵化中心项目相关工作的有序顺利开展，预计也将会为聚锦科创产业园带来收益。

本项目运营收入来源主要有大江工业园、工业设计产业园、垃圾分类回收处理产业区、园区立体停车场、污水处理费收入、市政道路路边停车位出租收入。

以上项目完工时间不同，根据各子工程项目的完工时间，项目开始运营从2021年直至债券最后一期还本的前一年限止，即2029年，项目收益期限9年，项目运营总收益为



223,615.36 万元，具体计算过程如下表：

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	测算说明
1	大江工业园项目年租金收入	50,535.77			5,967.00	6,146.01	6,330.39	7,670.94	7,901.07	8,138.10	8,382.25	见说明1
2	工业设计产业园项目年租金收入	76,203.89	5,737.50	5,909.63	7,304.30	8,851.09	9,116.62	9,390.12	9,671.82	9,961.98	10,260.84	见说明2
3	垃圾分类回收处理产业区收入（垃圾处理费）	45,990.00			6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	6,570.00	见说明3
4	园区立体停车场收入	1,036.80			144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	158.40	158.40	见说明4
5	污水处理费收入	45,325.00			6,475.00	6,475.00	6,475.00	6,475.00	6,475.00	6,475.00	6,475.00	见说明5
6	市政道路路边停车位年出租收入	4,523.90		241.92	594.72	594.72	594.72	594.72	594.72	654.19	654.19	见说明6
7	合计	223,615.36	5,737.50	6,151.55	27,055.02	28,780.82	29,230.73	30,844.78	31,356.62	31,957.67	32,500.68	

说明 1、参照区域及周边类似科技园区出租经营情况结合项目具体状况，预计大江工业园建筑面积 130,000 平方米，按初始月租金 45 元/平方米·月（含税含管理费），租金每年递增 3%。2023 年-2025 年，出租率为 85%，2026 年开始项目进入稳定期，出租率为 100%。

说明 2、参照区域及周边类似科技园区出租经营情况结合项目具体状况，按初始月租金 45 元/平方米·月（含税含管理费），租金每年递增 3%。项目 2020 为改造期，改造面积为 12.5 万平方米，改造完成后出租率按 85%考虑；2020-2022 年新建面积为 2.5 万平方米，整体改造建设完成后，2023 年整体出租率按 85%考虑，2024 年及以后开始整体出租率为 100%。

说明 3、据相关部门统计，垃圾分类回收处理产业区日垃圾处理量为 1500 吨/天，参照现时禅城区垃圾处理单价 120 元/吨计算。

说明 4、规划停车位为 200 个，参照区域及周边类似科技园区车位出租情况，车位租金按 600 元/个·月，租金每 5 年递增 10%考虑。

说明 5、项目建成后预计污水处理能力为 2590 万吨/年参照当前市场价按单价 2.5 元/吨计算。

说明 6、：根据各道路级别和道路工程情况，预计 2022 年规划项目停车位数量约 336 个，预计 2023 年规划项目停车位数量增加 490 个。车位租金按 600 元/个·月，5 年递增 10%。

3、项目运营成本支出预测

本项目运营成本主要有大江工业园、工业设计产业园、垃圾分类回收处理产业区、园区立体停车场、污水处理、市政道路路边停车位出租。

以上项目完工时间不同，根据各子工程项目的完工时间，项目开始运营成本从 2021 年直至债券最后一期还本的前一年限止，即 2029 年，项目运营成本期限 9 年，项目运营总成本为 50,984.34 万元，具体计算过程如下表：

序号	项目	经营成本合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	测算说明
1	大江工业园项目	10,107.15			1,193.40	1,229.20	1,266.08	1,534.19	1,580.21	1,627.62	1,676.45	见说明1
2	工业设计产业园项目	15,240.78	1,147.50	1,181.93	1,460.86	1,770.22	1,823.32	1,878.02	1,934.36	1,992.40	2,052.17	见说明2
3	垃圾分类再生产产业园	6,898.50			985.50	985.50	985.50	985.50	985.50	985.50	985.50	见说明3
4	园区立体停车场	155.52			21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	23.76	23.76	见说明4
5	排污排水项目综合运营成本	18,130.00			2,590.00	2,590.00	2,590.00	2,590.00	2,590.00	2,590.00	2,590.00	见说明5
6	市政道路路边车位出租	452.39		24.19	59.47	59.47	59.47	59.47	59.47	65.42	65.42	见说明6
7	经营成本合计	50,984.34	1,147.50	1,206.12	6,310.83	6,655.99	6,745.97	7,068.78	7,171.15	7,284.70	7,393.30	

说明 1、项目综合运营成本按收入的 20%考虑（含税费、经营管理费等）；  
说明 2、项目综合运营成本按收入的 20%考虑（含税费、经营管理费等）；  
说明 3、项目综合运营成本按收入的 15%考虑（含税费、经营管理费等）；  
说明 4、项目综合运营成本按收入的 15%考虑（含税费、经营管理费等）；  
说明 5、项目综合运营成本按收入的 40%考虑（含税费、经营管理费等）；  
说明 6、项目综合运营成本按收入的 10%考虑（含税费、经营管理费等）。

#### 4、项目运营总净收益

根据上述预测，该项目总净收益为 172,631.02 万元，即：

$$223,615.36 \text{ 万元} - 50,984.34 \text{ 万元} = 172,631.02 \text{ 万元}$$

### （二）项目收益与融资自求平衡性评价

#### 1. 平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算项目 2020 年至 2030 年现金流量情况。

单位：万元



项目/年份	2019年前	2020	2021	2022	2023	2024
一、经营活动产生的现金流量净额			4,590.00	4,945.43	20,744.19	22,124.83
1、经营活动中收到的现金			5,737.50	6,151.55	27,055.02	28,780.82
2、经营活动中支付的现金			1,147.50	1,206.12	6,310.83	6,655.99
3、所得税金						
二、投资活动产生的现金流量净额	-20,511.79	-122,000.00	-140,000.00	-145,000.00	-102,500.00	-72,000.00
1、收回投资收到的现金						
2、支付项目建设资金	20,511.79	122,000.00	140,000.00	145,000.00	102,500.00	72,000.00
三、融资活动产生的现金流量净额	18,773.04	118,522.50	136,522.50	141,522.50	99,022.50	68,522.50
1、收到项目自筹资金	20,511.79	15,000.00	140,000.00	145,000.00	102,500.00	72,000.00
2、收到银行融资款						
2、收到债券融资款	0.00	107,000.00	0.00	0.00		
3、支出债券发行费						
4、偿还债券本金						
5、支付债券利息	1,738.75	3,477.50	3,477.50	3,477.50	3,477.50	3,477.50
四、现金及现金等价物净增加额	-1,738.75	-3,477.50	1,112.50	1,467.93	17,266.69	18,647.33
1、现金的期初余额		-1,738.75	-5,216.25	-4,103.75	-2,635.82	14,630.86
2、现金的期末余额	-1,738.75	-5,216.25	-4,103.75	-2,635.82	14,630.86	33,278.19

续表：

项目/年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营活动产生的现金流量净额	22,484.76	23,776.00	24,185.46	24,672.98	25,107.38	
1、经营活动中收到的现金	29,230.73	30,844.78	31,356.62	31,957.67	32,500.68	
2、经营活动中支付的现金	6,745.97	7,068.78	7,171.15	7,284.70	7,393.30	
3、所得税金						
二、投资活动产生的现金流量净额	-56,171.21					
1、收回投资收到的现金						
2、支付项目建设资金	56,171.21					
三、融资活动产生的现金流量净额	52,693.71	-3,477.50	-3,477.50	-3,477.50	-3,477.50	-108,738.75
1、收到项目自筹资金	56,171.21					
2、收到银行融资款						
2、收到债券融资款						
3、支出债券发行费						
4、偿还债券本金						107,000.00
5、支付债券利息	3,477.50	3,477.50	3,477.50	3,477.50	3,477.50	1,738.75
四、现金及现金等价物净增加额	19,007.26	20,298.50	20,707.96	21,195.48	21,629.88	-108,738.75
1、现金的期初余额	33,278.19	52,285.45	72,583.95	93,291.91	114,487.39	136,117.27
2、现金的期末余额	52,285.45	72,583.95	93,291.91	114,487.39	136,117.27	27,378.52

上述结果表明，在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量大于 0，项目产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。



## 2、还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 172,631.02 万元，能够覆盖债券本息金额 141,775.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.22 倍，同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

具体计算过程见本息保障倍数测算表

金额单位：万元

年度	本期偿还本金	应付利息	还本付息合计	项目结余	备注
2020		1,738.75	1,738.75		计息半年
2021		3,477.50	3,477.50	4,590.00	
2022		3,477.50	3,477.50	4,945.43	
2023		3,477.50	3,477.50	20,744.19	
2024		3,477.50	3,477.50	22,124.83	
2025		3,477.50	3,477.50	22,484.76	
2026		3,477.50	3,477.50	23,776.00	
2027		3,477.50	3,477.50	24,185.46	
2028		3,477.50	3,477.50	24,672.98	
2029		3,477.50	3,477.50	25,107.38	
2030	107,000	1,738.75	108,738.75		计息半年
合计	107,000.00	34,775.00	141,775.00	172,631.02	
本息覆盖倍数			1.22		

## 三、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## 四、使用限制

1. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。