

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 012 号

委托单位名称：佛山市南海区财政局

被审核单位名称：佛山市鹿鸣动力科技有限公司

报告日期：2025 年 1 月 9 日

事务所名称：佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）

签名注册会计师：陈晓明

蔡晓璇



粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目
专项债券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

通讯地址：佛山市禅城区汾江南路 18 号一座 1303 室、1304 室

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

粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目专项 债券收益与融资自求平衡方案 财务评价报告

佛瑞审核字（2025）第 012 号

佛山市南海区财政局：

我们接受委托，对 2025 年粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目专项债券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》。佛山市鹿鸣动力科技有限公司对粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目专项债券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佛山市鹿鸣动力科技有限公司管理层推测性假设，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，在佛山市鹿鸣动力科技有限公司对粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目专项债券收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次财务评价的粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目专项债券，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）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 1 月 9 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2025年粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）项目实施单位：佛山市鹿鸣动力科技有限公司

（二）项目建设地址：佛山南海区丹灶镇

（三）项目概况：

《佛山市南海区发展和改革局关于粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目可行性研究报告的批复》（南发改资丹字〔2022〕3号），项目估算总投资1,592,510万元。

本项目的实施顺应南海区城市更新要求，进一步带动连片区域产业发展氛围提升，对促进丹灶镇经济平稳较快发展，促进地区产业结构优化升级，对提高城市综合竞争力具有重要意义。

本项目属于产业园区基础设施建设，总投资约1,592,510万元，项目建设内容包括：园区产业载体、保障性租赁住房、产业园区配套设施的建设，产业园区路网、管网、电排站、配建停车场、充电桩、广告牌等建设项目。

具体子项目情况如下：

1、产业园区载体项目，项目包括建设园区的产业载体、保障性租赁住房、产业园区配套等，共建设约161.85万平方米的产业载体，26.7万平方米的保障性租赁住房，配套建设道路路网约21公里，设置排水、雨污水、消防、通信、供电管网等长度约39.3



公里，配建停车位 4716 个，充电 943 个，设置广告牌 117 个，完成 5530 亩地块前期准备工作，10kV 电力线迁改约 9.84 公里等。涉及投资约 780650 万元。

2、产业园区配套项目，项目包括公路及道路路网约 27.851 公里，设置排水、雨污水、消防、通信、供电管网等长度约 718.32 公里，配建停车位 4716 个，充电桩 943 个，设置广告牌 360 个，完成 3360 亩地块前期准备工作，以及约 30 万平方米旧有建筑物的前期改造工作，河涌整治约 32 公里，建设电排站等。涉及投资约 811860 万元。

（四）项目总投资

项目总投资 1,592,510.00 万元，计划使用地方政府债券 836,000.00 万元，其余 756,510.00 万元为项目资本金，由财政资金解决。项目资金使用计划主要情况如下：

金额单位：万元

序号	年份	项目资本金	发行债券	合计
1	2022	7,752.60	-	7,752.60
2	2023	1,515.94	60,500.00	62,015.94
3	2024	-	79,100.00	79,100.00
4	2025	50,000.00	30,900.00	80,900.00
5	2026	50,000.00	220,000.00	270,000.00
6	2027	50,000.00	220,000.00	270,000.00
7	2028	50,000.00	225,500.00	275,500.00
8	2029	150,000.00		150,000.00
9	2030	150,000.00		150,000.00
10	2031	150,000.00		150,000.00
11	2032	97,241.46		97,241.46
合计		756,510.00	836,000.00	1,592,510.00

（五）项目资金安排

本项目计划发行债券共 836,000.00 万元，占总投资 1,592,510.00 万元的 52.50%，其中：

2023 年 1 月发行债券 30,000.00 万元，债券利率 3.34%；4 月发行债券 7,000.00 万元，债券利率 3.33%；5 月发行债券 23,500.00 万元，债券利率 3.12%；已发行债券发行年限均为 30 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2024 年计划发行的地方政府专项债券金额为 153,000.00 万元，其中：2024 年 3 月已发行债券 5,000.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率 2.41%。2024 年 8 月已发行债券金额为 57,600.00 万元，债券期限为 15 年，债券利率 2.30%。2024 年 9 月已发行债券



金额为 6,400.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率 2.21%。2024 年 9 月拟调整佛山高新技术产业开发区东部片区科创产业集聚区基础设施建设项目 2024 年 6 月已发行地方政府专项债券（2024 年广东省政府专项债券（四十八期））资金 3,200.00 万元用于本项目，债券期限为 20 年，债券利率 2.56%。2024 年 11 月拟调整已发行地方政府专项债券资金 6,900.00 万元用于本项目，具体调整明细如下：2024 年广东省政府专项债券（十四期）900.00 万元，期限 10 年，债券利率 2.41%，为佛山市南海区有轨电车里水示范段工程项目；2024 年广东省政府专项债券（四十六期）1,700.00 万元，期限 10 年，债券利率 2.33%，为佛山市南海区人民医院新院区项目；2024 年广东省政府专项债券（四十八期）800.00 万元，期限 20 年，债券利率 2.56%，为佛山高新技术产业开发区东部片区科创产业集聚区基础设施建设项目；2024 年广东省政府专项债券（四十九期）1,600.00 万元，期限 30 年，债券利率 2.59%，为三龙湾南海片区启动区工业区改造提升和公服配套建设项目；2024 年广东省政府专项债券（七十三期）1,900.00 万元，期限 30 年，债券利率 2.21%，为理工职业技术学校改扩建工程项目。2024 年后续计划发行债券 73,900.00 万元，债券期限为 30 年，假设债券利率为 4.20%。利息均按半年支付，本金均到期一次性支付。

2025 年计划发行债券 30,900.00 万元,2026 年计划发行债券 220,000.00 万元,2027 年计划发行债券 220,000.00 万元，2028 年计划发行债券 225,500.00 万元，拟发行债券期限均为 30 年，假设债券利率 4.20%。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：

债券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	本次融资利率	应付利息	还本付息合计	备注
2023 年 1 月	0.00	30,000.00		30,000.00	3.34%	501.00	501.00	新增部分计息半年
2023 年 4 月	30,000.00	7,000.00		37,000.00	3.33%	116.55	116.55	新增部分计息半年
2023 年 5 月	37,000.00	23,500.00		60,500.00	3.12%	366.60	366.60	新增部分计息半年
2024 年 3 月	60,500.00	5,000.00		65,500.00	2.41%	2,028.55	2,028.55	新增部分计息半年
2024 年 8 月	65,500.00	57,600.00		123,100.00	2.30%	-	-	下半年发行，新增部分不计息
2024 年 9 月 发行	123,100.00	6,400.00		129,500.00	2.21%	-	-	下半年发行，不计息



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	本次融资利率	应付利息	还本付息合计	备注
2024年9月调整	129,500.00	3,200.00		132,700.00	2.56%	40.96	40.96	新增部分2023年6月发行, 计息半年
2024年11月调整(1)	132,700.00	900.00		133,600.00	2.41%	10.85	10.85	900万元2024年3月发行, 本年计息半年
2024年11月调整(2)	133,600.00	1,700.00		135,300.00	2.33%	19.81	19.81	1700万元2024年6月发行, 本年计息半年
2024年11月调整(3)	135,300.00	800.00		136,100.00	2.56%	10.24	10.24	800万元2024年6月发行, 本年计息半年
2024年11月调整(4)	136,100.00	1,600.00		137,700.00	2.59%	20.72	20.72	1600万元2024年6月发行, 本年计息半年
2024年11月调整(5)	137,700.00	1,900.00		139,600.00	2.21%	-	-	1900万元2024年9月发行, 本年不计息
2025	139,600.00	30,900.00		170,500.00	4.20%	4,451.07	4,451.07	新增部分计息半年
2026	170,500.00	220,000.00		390,500.00	4.20%	9,719.97	9,719.97	新增部分计息半年
2027	390,500.00	220,000.00		610,500.00	4.20%	18,959.97	18,959.97	新增部分计息半年
2028	610,500.00	225,500.00		836,000.00	4.20%	28,315.47	28,315.47	新增部分计息半年
2029	836,000.00			836,000.00		33,050.97	33,050.97	
2030	836,000.00			836,000.00		33,050.97	33,050.97	
2031	836,000.00			836,000.00		33,050.97	33,050.97	
2032	836,000.00			836,000.00		33,050.97	33,050.97	
2033	836,000.00			836,000.00		33,050.97	33,050.97	
2034	836,000.00		7,600.00	828,400.00		32,960.07	40,560.07	减少部分计息半年
2035	828,400.00			828,400.00		32,869.17	32,869.17	
2036	828,400.00			828,400.00		32,869.17	32,869.17	
2037	828,400.00			828,400.00		32,869.17	32,869.17	
2038	828,400.00			828,400.00		32,869.17	32,869.17	
2039	828,400.00		57,600.00	770,800.00		32,869.17	90,469.17	减少部分计息一年
2040	770,800.00			770,800.00		31,544.37	31,544.37	
2041	770,800.00			770,800.00		31,544.37	31,544.37	
2042	770,800.00			770,800.00		31,544.37	31,544.37	
2043	770,800.00			770,800.00		31,544.37	31,544.37	
2044	770,800.00		4,000.00	766,800.00		31,493.17	35,493.17	减少部分计息半年
2045	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	
2046	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	



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	本次融资利率	应付利息	还本付息合计	备注
2047	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	
2048	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	
2049	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	
2050	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	
2051	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	
2052	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	
2053	766,800.00		60,500.00	706,300.00		30,457.82	90,957.82	减少部分计息半年
2054	706,300.00		9,900.00	696,400.00		29,452.95	39,352.95	减少部分计息一年
2055	696,400.00		30,900.00	665,500.00		28,599.90	59,499.90	减少部分计息半年
2056	665,500.00		220,000.00	445,500.00		23,331.00	243,331.00	减少部分计息半年
2057	445,500.00		220,000.00	225,500.00		14,091.00	234,091.00	减少部分计息半年
2058	225,500.00		225,500.00	0.00		4,735.50	230,235.50	减少部分计息半年
合计	/	836,000.00	836,000.00			966,997.10	1,802,997.10	

二、项目预测评价

（一）项目收益与支出预测评价

粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目的建设，是南海区工作部署的重点，对着力构建现代化产业体系以及加快城乡现代化建设步伐具有重大意义。因此，产业园配套基础设施项目的建设至关重要，该系列项目的建设能加强丹灶地带对外部区域辐射力度，缩短行程时间，提升运行效率，使各区域交通联系更加方便快捷，同时对提升城乡形象起到重要积极作用，对加快产城融合发展起到重要的战略意义。本项目能够显著改善项目周边环境，保障区域内社会经济的稳定发展，并显著提高附近片区土地价值，以提升土地功能价值的收入及物业租金收入、停车位、充电桩收入等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

本项目为产业园区基础设施建设，收益主要来源于以下方面：①项目完工后对应的地块土地出让净收益；②自持物业出租收入；③租地自建物业出租收入；④停车位、立柱广告牌、充电桩出租收入。

(1) 土地出让收益预测与评价

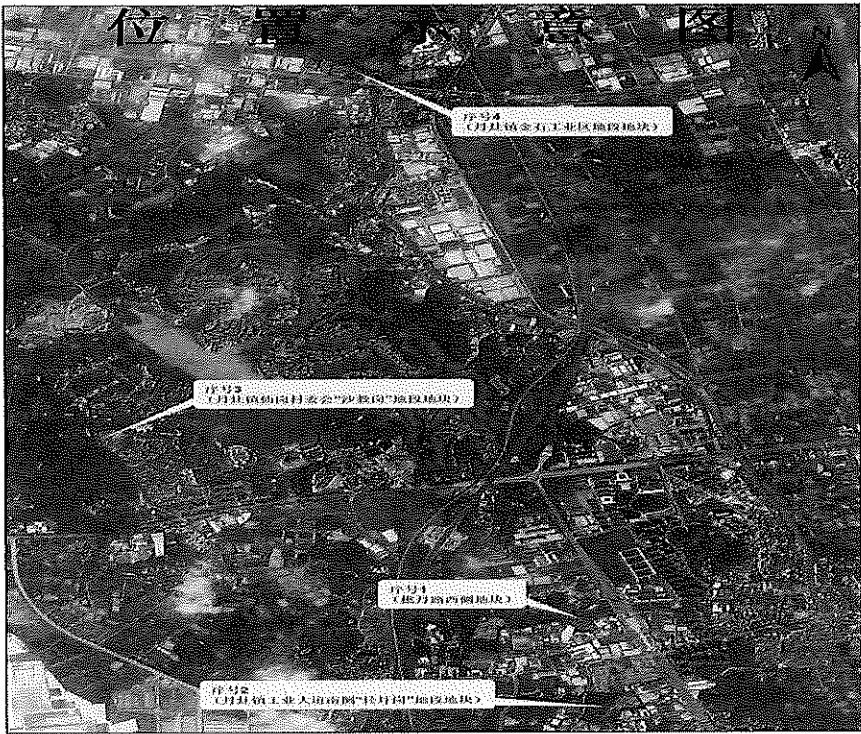
① 可出让地块出让收入

本项目的范围内预计共可出让地块净用地面积 172,313.61 平方米,用地性质为住宅用地,根据广东省大周行房地产土地资产评估有限公司出具的土地评估报告(报告编号:大周行初评字[2022]1249号),土地出让总价值为 229,267.60 万元,具体情况如下表:

地块编号	地块名称	四至范围	拟出让净用地面积 (平方米)	土地用途	容积率	楼面地价 (元/m ²)	A、土地出让收入 (万元)	预计出让时间
地块一	樵丹路西侧地块	宗地形状为多边形,东至其他宗地,南至其他宗地,西临X512路,北临X512路	41774	住宅用地	2.4	5,940	59,569.72	2027年
地块二	丹灶镇工业大道南侧“径圩岗”地段地块	宗地形状为多边形,东至其他宗地,南至其他宗地,西临银丰路,北至其他宗地	60900	住宅用地	2.4	5,740	83,920.20	2028年
地块三	丹灶镇仙岗村委会“沙教岗”地段地块	宗地形状为多边形,东至其他宗地,南至其他宗地,西临白水塘路,北临祈福路	32358.61	住宅用地	1.2	10,110	39,250.99	2030年
地块四	丹灶镇金石工业区地段地块	宗地形状为多边形,东至其他宗地,南临金石大道,西至其他宗地,北至其他宗地。	37281	住宅用地	2.4	5,200	46,526.69	2028年
合计			172313.61	—	—	—	229,267.60	



— 出让地块位置示意图：



②可出让地块出让成本

该出让地块相对应的成本为土地开发成本,根据佛山市南海区人民政府 2011 年下发的《关于我区“三金计提”具体实施办法的批复》南府复【2011】1109 号,明确了南海区农田水利建设资金、地方教育资金和保障性安居工程资金的计提实施办法,对镇级土地出让收入按总额(当年入库)的 10%作为“三金计提”。按土地出让收入的 10%,所计提成本为 22,926.76 万元,具体计算过程如下表:

地块编号	地块名称	四至范围	拟出让净用地面积	土地用途	容积率	楼面地价(元/㎡)	A、土地出让收入(万元)	B、土地开发成本B=A*10%	收益	备注
地块一	樵丹路西侧地块	宗地形状为多边形,东至其他宗地,南至其他宗地,西临X512路,北临X512路	41774	住宅用地	2.4	5,940	59,569.72	5,956.97	53,612.75	政策性刚性支出和土地整备投入主要为土地开发成本,按土地出让收入的10%计算
地块二	丹灶镇工业大道南侧“径圩岗”地段地块	宗地形状为多边形,东至其他宗地,南至其他宗地,西临银丰路,北至其他宗地	60900	住宅用地	2.4	5,740	83,920.20	8,392.02	75,528.18	政策性刚性支出和土地整备投入主要为土地开发成本,按土地出让收入的10%计算
地块三	丹灶镇仙岗村委会“沙教岗”地段地块	宗地形状为多边形,东至其他宗地,南至其他宗地,西临白水塘路,北临祈福路	32358.61	住宅用地	1.2	10,110	39,250.99	3,925.10	35,325.89	政策性刚性支出和土地整备投入主要为土地开发成本,按土地出让收入的10%计算
地块四	丹灶镇金石工业区地段地块	宗地形状为多边形,东至其他宗地,南临金石大道,西至其他宗地,北至其他宗地	37281	住宅用地	2.4	5,200	46,526.69	4,652.67	41,874.02	政策性刚性支出和土地整备投入主要为土地开发成本,按土地出让收入的10%计算
合计			172313.61	—	—	—	229,267.60	22,926.76	206,340.84	



③土地出让净收入

根据可形成土地出让收入及成本预测，该项目形成出让地块净收入为 206,340.84 万元，即：229,267.60 万元- 22,926.76 万元=206,340.84 万元。

(2) 项目其他相关收益预测

1) 项目其他相关收益

项目运营收益主要是物业出租收入、停车位、立柱广告牌、充电桩收入，本次预测项目运营期从 2029 年至 2057 年，运营期共 29 年，通过计算我们可以得出项目其他相关收益共 2,950,365.13 万元，具体计算过程如下表：

单位：万元

年度	自持物业出租收入	租地自建物业出租收入	停车位、立柱广告牌、充电桩收入	合计
2029	10,335.84	36,132.00	15,760.58	62,228.42
2030	10,981.82	38,390.25	15,760.58	65,132.65
2031	11,627.81	40,648.50	15,760.58	68,036.89
2032	12,790.60	44,713.35	15,760.58	73,264.53
2033	12,790.60	44,713.35	15,760.58	73,264.53
2034	12,790.60	44,713.35	17,336.63	74,840.58
2035	14,069.66	49,184.69	17,336.63	80,590.98
2036	14,069.66	49,184.69	17,336.63	80,590.98
2037	14,069.66	49,184.69	17,336.63	80,590.98
2038	15,478.68	54,109.86	17,336.63	86,925.17
2039	15,478.68	54,109.86	19,070.30	88,658.84
2040	15,478.68	54,109.86	19,070.30	88,658.84
2041	17,027.24	59,522.81	19,070.30	95,620.35
2042	17,027.24	59,522.81	19,070.30	95,620.35
2043	17,027.24	59,522.81	19,070.30	95,620.35
2044	18,729.47	65,473.28	20,977.33	105,180.08
2045	18,729.47	65,473.28	20,977.33	105,180.08
2046	18,729.47	65,473.28	20,977.33	105,180.08
2047	20,603.61	72,024.39	20,977.33	113,605.33
2048	20,603.61	72,024.39	20,977.33	113,605.33
2049	20,603.61	72,024.39	23,073.54	115,701.54
2050	22,663.79	79,225.88	23,073.54	124,963.21
2051	22,663.79	79,225.88	23,073.54	124,963.21
2052	22,663.79	79,225.88	23,073.54	124,963.21
2053	24,929.15	87,145.63	23,073.54	135,148.32



年度	自持物业出租收入	租地自建物业出租收入	停车位、立柱广告牌、充电桩收入	合计
2054	24,929.15	87,145.63	25,379.05	137,453.83
2055	24,929.15	87,145.63	25,379.05	137,453.83
2056	27,422.07	95,860.20	25,379.05	148,661.32
2057	27,422.07	95,860.20	25,379.05	148,661.32
合计	526,666.21	1,841,090.82	582,608.10	2,950,365.13

说明一、物业出租收入

①载体建设项目其中 422490 平方米为自持物业，1461500 平方米为租地自建物业，含产业载体和配套用房。

②产业载体用途主要为工业用房，参考出租单价为 25 元/平方米/月；配套用房用途主要为办公用房、员工宿舍等，参考出租单价为 30 元/平方米/月，以上租金价格每 3 年递增 10%。

③出租率首年 80%，第二年 85%，第三年 90%，往后保持 90%。

说明二、停车位、立柱广告牌、充电桩收入

①停车位

A. 停车收费从 2029 年开始计算，运营 29 年，停车位数量 9420 个。

B. 预计出租单价 10 元/个/日，每 5 年递增 10%。

C. 出租率按 0.7 考虑。

②广告牌

A. 广告牌出租收费从 2029 年开始计算，运营 29 年，广告牌数量 477 个。

B. 预计出租单价 30 万元/个/年，每 5 年递增 10%。

C. 出租率按 0.9 考虑。

③充电桩

A. 充电桩收费从 2029 年开始计算，运营 29 年，数量 1884 个。

B. 预计出租单价 300 元/个/月，每 5 年递增 10%。

C. 出租率按 0.7 考虑。

2) 项目运营成本预测

项目运营成本主要是管理人员经费、运营管理费、推广宣传费等成本，本次预测项目运营期从 2029 年至 2057 年，运营期共 29 年，通过计算我们可以得出项目其他相关成



本共 696, 707. 41 万元，具体计算过程如下表：

单位：万元

年度	物业出租的管理成本				停车位、充电桩、广告牌的 管理成本	合计
	人员工资成本	运营管理费用	推广宣传费	物业出租成本-支付租金		
2029	1,000.00	350.00	464.68	13,153.50	601.76	15,569.94
2030	1,000.00	350.00	493.72	13,153.50	601.76	15,598.98
2031	1,000.00	350.00	522.76	13,153.50	601.76	15,628.02
2032	1,050.00	367.50	575.04	14,468.85	646.18	17,107.57
2033	1,050.00	367.50	575.04	14,468.85	646.18	17,107.57
2034	1,050.00	367.50	575.04	14,468.85	661.94	17,123.33
2035	1,102.50	385.88	632.54	15,915.74	710.79	18,747.45
2036	1,102.50	385.88	632.54	15,915.74	710.79	18,747.45
2037	1,102.50	385.88	632.54	15,915.74	710.79	18,747.45
2038	1,157.63	405.17	695.89	17,511.69	764.54	20,534.92
2039	1,157.63	405.17	695.89	17,511.69	781.87	20,552.25
2040	1,157.63	405.17	695.89	17,511.69	781.87	20,552.25
2041	1,215.51	425.43	765.50	19,265.49	840.98	22,512.91
2042	1,215.51	425.43	765.50	19,265.49	840.98	22,512.91
2043	1,215.51	425.43	765.50	19,265.49	840.98	22,512.91
2044	1,276.29	446.70	842.03	21,194.67	925.08	24,684.77
2045	1,276.29	446.70	842.03	21,194.67	925.08	24,684.77
2046	1,276.29	446.70	842.03	21,194.67	925.08	24,684.77
2047	1,340.10	469.04	926.28	23,316.77	996.62	27,048.81
2048	1,340.10	469.04	926.28	23,316.77	996.62	27,048.81
2049	1,340.10	469.04	926.28	23,316.77	1,017.59	27,069.78
2050	1,407.11	492.49	1,018.90	25,649.33	1,096.28	29,664.11
2051	1,407.11	492.49	1,018.90	25,649.33	1,096.28	29,664.11
2052	1,407.11	492.49	1,018.90	25,649.33	1,096.28	29,664.11
2053	1,477.47	517.11	1,120.75	28,218.64	1,182.83	32,516.80
2054	1,477.47	517.11	1,120.75	28,218.64	1,205.88	32,539.85
2055	1,477.47	517.11	1,120.75	28,218.64	1,205.88	32,539.85
2056	1,551.34	542.97	1,232.82	31,042.26	1,301.09	35,670.48
2057	1,551.34	542.97	1,232.82	31,042.26	1,301.09	35,670.48
小计	36,182.51	12,663.90	23,677.59	598,168.56	26,014.85	696,707.41

说明：一、物业出租的管理成本

- ①人员配置按 100 人考虑，年平均工资及福利费按 10 万元/人计算，每 3 年递增 5%；
- ②运营管理费用主要包括水电费、办公费、管理费等，按人员工资的 35%考虑；



③推广宣传费按出租收入 1%计算；

④租赁物业土地租金为 15 元/平方米，每 3 年递增 10%。

说明二、停车位、充电桩、广告牌的管理成本

①人员配置按 47 人考虑，年平均工资及福利费按 7 万元/人计算，每 3 年递增 10%；

②运营管理费用主要包括水电费、办公费、管理费、维修费等，按人员成本的 35% 考虑；

③推广宣传费按出租收入 1%计算。

3) 项目其他相关收入净收益预测

通过上面对项目其他相关收入及项目对应运营成本的预测，我们得出项目其他相关收入的净收益为 2,253,657.72 万元，即：

$$2,950,365.13 \text{ 万元} - 696,707.41 \text{ 万元} = 2,253,657.72 \text{ 万元}。$$

(3) 项目净收益

根据上述预测，该项目总净收益为 2,459,998.56 万元，详见下表：

项目	金额（万元）	备注
一、项目总收入	3,179,632.73	
自持物业出租收入	526,666.21	
租地自建物业收入	1,841,090.82	
停车位、立柱广告牌、充电桩收入	582,608.10	
项目土地出让收入	229,267.60	
二、项目总成本	719,634.17	
人员工资成本	36,182.51	物业出租的管理成本
运营管理费用	12,663.90	
推广宣传费	23,677.59	
物业出租成本-支付租金	598,168.56	
停车位、充电桩、广告牌的管理成本	26,014.85	
项目土地出让成本	22,926.76	
三、项目净损益	2,459,998.56	

(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 2022 年至 2058 年现金流量情况。

单位：万元

项目/年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、经营活动产生的现金流量净额								46,658.48	49,533.67	52,408.67
1、经营活动中收到的现金								62,228.42	65,132.65	68,036.89
2、经营活动中支付的现金								15,569.94	15,598.98	15,628.02
二、投资活动产生的现金流量净额	-7,752.60	-62,015.94	-79,100.00	-80,900.00	-270,000.00	-270,000.00	-275,500.00	-150,000.00	-150,000.00	-150,000.00
1、收回投资收到的现金										
2、支付项目建设资金	7,752.60	62,015.94	79,100.00	80,900.00	270,000.00	270,000.00	275,500.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
三、融资活动产生的现金流量净额	7,752.60	61,031.79	76,968.88	76,448.93	260,280.03	251,040.03	247,184.53	116,949.03	116,949.03	116,949.03
1、收到项目资本金	7,752.60	1,515.94	0.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
2、收到债券融资款		60,500.00	79,100.00	30,900.00	220,000.00	220,000.00	225,500.00			
3、支出债券发行费										
4、偿还债券本金										
5、支付债券利息		984.15	2,131.12	4,451.07	9,719.97	16,959.97	28,315.47	33,050.97	33,050.97	33,050.97
四、土地收益净额						53,612.75	117,402.20		35,325.89	
1、土地出让收益						59,569.72	130,446.89		39,250.99	
2、土地出让过程中成本						5,956.97	13,044.69		3,925.10	
五、现金及现金等价物净增加额	0.00	-984.15	-2,131.12	-4,451.07	-9,719.97	34,652.78	89,086.73	13,607.51	51,808.59	19,357.90
1、现金的期初余额		0.00	-984.15	-3,115.27	-7,566.34	-17,286.31	17,366.47	106,453.20	120,060.71	171,869.30
2、现金的期末余额		-984.15	-3,115.27	-7,566.34	-17,286.31	17,366.47	106,453.20	120,060.71	171,869.30	191,227.20

续表 1

项目/年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、经营活动产生的现金流量净额	56,156.96	56,156.96	57,717.25	61,843.53	61,843.53	61,843.53	66,390.25	68,106.59	68,106.59
1、经营活动中收到的现金	73,264.53	73,264.53	74,840.58	80,590.98	80,590.98	80,590.98	86,925.17	88,658.84	88,658.84
2、经营活动中支付的现金	17,107.57	17,107.57	17,123.33	18,747.45	18,747.45	18,747.45	20,534.92	20,552.25	20,552.25
二、投资活动产生的现金流量净额	-97,241.46								
1、收回投资收到的现金									
2、支付项目建设资金	97,241.46								
三、融资活动产生的现金流量净额	64,190.49	-33,050.97	-40,560.07	-32,869.17	-32,869.17	-32,869.17	-32,869.17	-90,469.17	-31,544.37
1、收到项目资本金	97,241.46								
2、收到债券融资款									
3、支出债券发行费									
4、偿还债券本金			7,600.00					57,600.00	
5、支付债券利息	33,050.97	33,050.97	32,960.07	32,869.17	32,869.17	32,869.17	32,869.17	32,869.17	31,544.37
四、土地收益净额									
1、土地出让收益									
2、土地出让过程中成本									
五、现金及现金等价物净增加额	23,105.99	23,105.99	17,157.18	28,974.36	28,974.36	28,974.36	33,521.08	-22,362.58	36,562.22
1、现金的期初余额	191,227.20	214,333.19	237,439.18	254,596.36	283,570.72	312,545.08	341,519.44	375,040.52	352,677.94
2、现金的期末余额	214,333.19	237,439.18	254,596.36	283,570.72	312,545.08	341,519.44	375,040.52	352,677.94	389,240.16

续表 2

项目/年份	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一、经营活动产生的现金流量净额	73,107.44	73,107.44	73,107.44	80,495.31	80,495.31	80,495.31	86,556.52	86,556.52	88,531.76
1、经营活动中收到的现金	95,620.35	95,620.35	95,620.35	105,180.08	105,180.08	105,180.08	113,605.33	113,605.33	115,701.54
2、经营活动中支付的现金	22,512.91	22,512.91	22,512.91	24,684.77	24,684.77	24,684.77	27,048.81	27,048.81	27,069.78
二、投资活动产生的现金流量净额									
1、收回投资收到的现金									
2、支付项目建设资金									
三、融资活动产生的现金流量净额	-31,544.37	-31,544.37	-31,544.37	-35,493.17	-31,441.97	-31,441.97	-31,441.97	-31,441.97	-31,441.97
1、收到项目资本金									
2、收到债券融资款									
3、支出债券发行费									
4、偿还债券本金			0.00	4,000.00					
5、支付债券利息	31,544.37	31,544.37	31,544.37	31,493.17	31,441.97	31,441.97	31,441.97	31,441.97	31,441.97
四、土地收益净额									
1、土地出让收益									
2、土地出让过程中成本									
五、现金及现金等价物净增加额	41,563.07	41,563.07	41,563.07	45,002.14	49,053.34	49,053.34	55,114.55	55,114.55	57,189.79
1、现金的期初余额	389,240.16	430,803.23	472,366.30	513,929.37	558,931.51	607,984.85	657,038.19	712,152.74	767,267.29
2、现金的期末余额	430,803.23	472,366.30	513,929.37	558,931.51	607,984.85	657,038.19	712,152.74	767,267.29	824,457.08



续表 3

项目/年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、经营活动产生的现金流量净额	95,299.10	95,299.10	95,299.10	102,631.62	104,913.98	104,913.98	112,990.84	112,990.84	
1、经营活动中收到的现金	124,963.21	124,963.21	124,963.21	135,148.32	137,453.83	137,453.83	148,661.32	148,661.32	
2、经营活动中支付的现金	29,664.11	29,664.11	29,664.11	32,516.80	32,539.85	32,539.85	35,670.48	35,670.48	
二、投资活动产生的现金流量净额									
1、收回投资收到的现金									
2、支付项目建设资金									
三、融资活动产生的现金流量净额	-31,441.97	-31,441.97	-31,441.97	-90,957.82	-39,352.05	-59,499.90	-243,331.00	-234,091.00	-230,235.50
1、收到项目资本金									
2、收到债券融资款									
3、支出债券发行费									
4、偿还债券本金				60,500.00	9,900.00	30,900.00	220,000.00	220,000.00	225,500.00
5、支付债券利息	31,441.97	31,441.97	31,441.97	30,457.82	29,452.95	28,599.90	23,331.00	14,091.00	4,735.50
四、土地收益净额									
1、土地出让收益									
2、土地出让过程中成本									
五、现金及现金等价物净增加额	63,857.13	63,857.13	63,857.13	11,673.70	65,561.03	45,414.08	-130,340.16	-121,100.16	-230,235.50
1、现金的期初余额	824,457.08	888,314.21	952,171.34	1,016,028.47	1,027,702.17	1,093,263.20	1,138,677.28	1,008,337.12	687,236.96
2、现金的期末余额	888,314.21	952,171.34	1,016,028.47	1,027,702.17	1,093,263.20	1,138,677.28	1,008,337.12	887,236.96	657,001.46

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，建设未取得收益期间的利息支出由其他资金垫付。

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。

具体计算过程见本息保障倍数测算表：

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
2023		984.15	984.15	-
2024		2,131.12	2,131.12	-
2025		4,451.07	4,451.07	-
2026		9,719.97	9,719.97	-
2027		18,959.97	18,959.97	53,612.75
2028		28,315.47	28,315.47	117,402.20
2029		33,050.97	33,050.97	46,658.48
2030		33,050.97	33,050.97	84,859.56
2031		33,050.97	33,050.97	52,408.87
2032		33,050.97	33,050.97	56,156.96
2033		33,050.97	33,050.97	56,156.96
2034	7,600.00	32,960.07	40,560.07	57,717.25
2035		32,869.17	32,869.17	61,843.53
2036		32,869.17	32,869.17	61,843.53
2037		32,869.17	32,869.17	61,843.53
2038		32,869.17	32,869.17	66,390.25
2039	57,600.00	32,869.17	90,469.17	68,106.59
2040		31,544.37	31,544.37	68,106.59
2041		31,544.37	31,544.37	73,107.44
2042		31,544.37	31,544.37	73,107.44
2043		31,544.37	31,544.37	73,107.44
2044	4,000.00	31,493.17	35,493.17	80,495.31



年度	本期偿还本金	应付利息	还本付息合计	项目结余
2045		31,441.97	31,441.97	80,495.31
2046		31,441.97	31,441.97	80,495.31
2047		31,441.97	31,441.97	86,556.52
2048		31,441.97	31,441.97	86,556.52
2049		31,441.97	31,441.97	88,631.76
2050		31,441.97	31,441.97	95,299.10
2051		31,441.97	31,441.97	95,299.10
2052		31,441.97	31,441.97	95,299.10
2053	60,500.00	30,457.82	90,957.82	102,631.52
2054	9,900.00	29,452.95	39,352.95	104,913.98
2055	30,900.00	28,599.90	59,499.90	104,913.98
2056	220,000.00	23,331.00	243,331.00	112,990.84
2057	220,000.00	14,091.00	234,091.00	112,990.84
2058	225,500.00	4,735.50	230,235.50	-
合计	836,000.00	966,997.10	1,802,997.10	2,459,998.56
本息覆盖倍数			1.36	

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 2,459,998.56 万元，能够覆盖债券本息金额 1,802,997.10 万元，债务本息偿付保障倍数 1.36 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。

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。



统一社会信用代码 91440604796246988J		营 业 执 照 (副 本) (副本号:1-1)		 <small>扫描、识别登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。</small>	
名 称	佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)	出 资 额	贰佰零壹万元人民币		
类 型	普通合伙企业	成 立 日 期	2006年12月08日		
执行事务合伙人	陈晓明	主要经营场所	佛山市禅城区汾江南路18号一座1303室、1304室		
经 营 范 围	服务:审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;法律、行政法规规定的其他审计业务;承办会计咨询、会计服务业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)				
		登记机关	2024		
					
http://www.gsxt.gov.cn		http://www.gsxt.gov.cn			

国家企业信用信息公示系统网址: 国家市场监督管理总局监制

		证书序号:0004751	
会 计 师 事 务 所 执 业 证 书		说 明	
名 称	佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)	1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。	
首席合伙人:	陈晓明	2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。	
主任会计师:		3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。	
经 营 场 所:	佛山市禅城区汾江南路 18 号一座1303 室、1304 室	4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。	
组 织 形 式:	普通合伙	发证机关: 	
执业证书编号:	44060032	二〇一八年三月六日	
批准执业文号:	粤财会[2006]132 号	中华人民共和国财政部制	
批准执业日期:	2006 年 12 月 08 日		



姓 名 陈晓明

Full name

性 别 男

Sex

出 生 日 期 1965-05-02

Date of Birth

工 作 单 位 佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身 份 证 号 码 360424650502009

Identity card No.



证书编号:
No. of Certificate

440600030002

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

一九九六年四月三日

2011年4月30日换发





姓 名 蔡晓璇
Full name
性 别 女
Sex
出 生 日 期 1992-05-04
Date of birth
工 作 单 位 佛山市瑞志会计师事务所
Working unit (普通合伙)
身 份 证 号 码 445121199205042023
Identity card No.



440600320008

证书编号:
No. of Certificate 广东省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CP 2023 01 30

发证日期:
Date of issuance 年 月 日

