

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 017 号

委托单位名称：佛山市南海区财政局

被审核单位名称：佛山市南海区里水镇国有资产管理办公室

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

雷广威



佛山市南海电子信息产业园及配套基础设施建设项目
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

佛山市南海电子信息产业园及配套基础设施建设项目 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 017 号

佛山市南海区财政局：

我们接受委托，对 2025 年佛山市南海电子信息产业园及配套基础设施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》。佛山市南海区里水镇公有资产管理办公室对佛山市南海电子信息产业园及配套基础设施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专项债券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南海区里水镇公有资产管理办公室管理层推测性假设，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，在佛山市南海区里水镇国有资产管理办公室对佛山市南海电子信息产业园及配套基础设施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，本次财务评价的佛山市南海电子信息产业园及配套基础设施建设项目专项债券，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。



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2024年佛山市南海电子信息产业园及配套基础设施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）实施单位：佛山市南海区里水镇国有资产管理办公室

（二）建设地址：佛山市南海区里水镇

（三）建设内容及规模

2022年10月28日佛山市南海区发展和改革局出具《佛山市南海区发展和改革局关于佛山市南海电子信息产业园及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（南发改资里字〔2022〕13号）。批复项目主要建设内容及规模：对南海电子信息产业园片区进行升级改造，完善配套设施，提升该片区的产业经营环境。新建产业载体约30万平方米、产业保障房约30万平方米、电排站1座、1.5万立方米/日污水处理厂1座、基础设施管网约12公里、新建和提升道路工程约35.7公里、堤面改造约3.8公里、生态修复和顺涌约3.6公里和青年湖湿地829.6亩、配套建设4000个停车位和100个充电桩及完善片区配套电力工程等。

（四）总投资

项目启动日期为2022年12月，计划竣工日期为2027年12月，运营期2028年-2056年共29年。



项目估算总投资约 502,797.00 万元，其中：项目资本金 202,797.00 万元，计划发行债券融资 300,000.00 万元，主要情况如下：

单位：万元

年度	项目资本金	债券资金	合计
2022 年	9,236.00	-	9,236.00
2023 年	15,650.00	21,000.00	36,650.00
2024 年	20,000.00	149,600.00	169,600.00
2025 年	90,000.00	23,000.00	113,000.00
2026 年	60,000.00	50,000.00	110,000.00
2027 年	7,911.00	56,400.00	64,311.00
合计	202,797.00	300,000.00	502,797.00

（五）资金安排

项目估算总投资约 502,797.00 万元，本项目计划发行债券融资 300,000.00 万元，占总投资 502,797.00 万元的 59.67%。

2023 年已发行债券 21,000.00 万元，其中已发行 2023 年广东省政府专项债券（八期）18,000.00 万元，债券利率为 3.34%，债券期限为 30 年；已发行 2023 年广东省政府专项债券（三十六期）3,000.00 万元，债券利率为 3.06%，债券期限为 20 年。

2024 年已计划发行债券 149,600.00 万元，其中已发行 2024 年广东省政府专项债券（十六期）2,300.00 万元，债券利率为 2.67%，债券期限为 20 年；已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十五期）3,000.00 万元，债券利率为 2.62%，债券期限为 20 年；已发行 2024 年广东省政府专项债券（三十五期）125,100.00 万元，债券利率为 2.42%，债券期限为 10 年；已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）2,400.00 万元，债券利率为 2.21%，债券期限为 20 年；2024 年 9 月调整增加债券资金 11,800.00 元（发行时间 2024 年 6 月），债券利率 2.56%，债券期限为 20 年；2024 年 11 月调整增加债券资金 5,000.00 元（发行时间 2024 年 6 月），债券利率 2.56%，债券期限为 20 年。

2025 年总计划发行专项债券融资 23,000.00 万元，假设债券利率为 4.20%，债券期



限为 30 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2026 年总计划发行专项债券融资 50,000.00 万元，假设债券利率为 4.20%，债券期限 30 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2027 年总计划发行专项债券融资 56,400.00 万元，假设债券利率为 4.20%，债券期限 30 年，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	本期新增债券	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2023 年		21,000.00		21,000.00	300.60	300.60
2024 年	21,000.00	149,600.00		170,600.00	2,491.76	2,491.76
2025 年	170,600.00	23,000.00		193,600.00	4,826.55	4,826.55
2026 年	193,600.00	50,000.00		243,600.00	6,359.55	6,359.55
2027 年	243,600.00	56,400.00		300,000.00	8,593.95	8,593.95
2028 年	300,000.00			300,000.00	9,778.35	9,778.35
2029 年	300,000.00			300,000.00	9,778.35	9,778.35
2030 年	300,000.00			300,000.00	9,778.35	9,778.35
2031 年	300,000.00			300,000.00	9,778.35	9,778.35
2032 年	300,000.00			300,000.00	9,778.35	9,778.35
2033 年	300,000.00			300,000.00	9,778.35	9,778.35
2034 年	300,000.00		125,100.00	174,900.00	8,264.64	133,364.64
2035 年	174,900.00			174,900.00	6,750.93	6,750.93
2036 年	174,900.00			174,900.00	6,750.93	6,750.93
2037 年	174,900.00			174,900.00	6,750.93	6,750.93
2038 年	174,900.00			174,900.00	6,750.93	6,750.93
2039 年	174,900.00			174,900.00	6,750.93	6,750.93
2040 年	174,900.00			174,900.00	6,750.93	6,750.93
2041 年	174,900.00			174,900.00	6,750.93	6,750.93
2042 年	174,900.00			174,900.00	6,750.93	6,750.93
2043 年	174,900.00		3,000.00	171,900.00	6,750.93	9,750.93
2044 年	171,900.00		24,500.00	147,400.00	6,374.09	30,874.09
2045 年	147,400.00			147,400.00	6,036.00	6,036.00
2046 年	147,400.00			147,400.00	6,036.00	6,036.00
2047 年	147,400.00			147,400.00	6,036.00	6,036.00
2048 年	147,400.00			147,400.00	6,036.00	6,036.00
2049 年	147,400.00			147,400.00	6,036.00	6,036.00
2050 年	147,400.00			147,400.00	6,036.00	6,036.00
2051 年	147,400.00			147,400.00	6,036.00	6,036.00
2052 年	147,400.00			147,400.00	6,036.00	6,036.00
2053 年	147,400.00		18,000.00	129,400.00	5,735.40	23,735.40
2054 年	129,400.00			129,400.00	5,434.80	5,434.80
2055 年	129,400.00		23,000.00	106,400.00	4,951.80	27,951.80
2056 年	106,400.00		50,000.00	56,400.00	3,418.80	53,418.80
2057 年	56,400.00		56,400.00	-	1,184.40	57,584.40
合计		300,000.00	300,000.00		225,652.80	525,652.80



二、项目预测评价

（一）收益与支出预测评价

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。以项目广告费收入、停车费收入、产业载体出租收入、产业保障房出租收入、充电桩收入和污水处理费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）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

其他相关收入及成本预测

（1）项目其他相关收入

本项目运营收入来源广告费收入、停车费收入、产业载体出租收入、产业保障房出租收入、充电桩收入和污水处理费收入。

项目计划于 2027 年整体完成，根据各子工程项目的完工时间，项目开始运营从 2028 年直至债券最后一期还本的前一年限止（即 2056 年），项目运营期限 29 年，项目运营总收入为 1,364,330.03 万元，具体计算过程如下表：



单位：万元

项 目	标准	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、广告费收入		3,250.00	3,750.00	4,250.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00
广告位出租率		65.00%	75.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2、增长率	每3年增长 10%	0%	0%	0%	10%	0%	0%
3、单价(万元/年)		5.00	5.00	5.00	5.50	5.50	5.50
二、停车费收入		1,872.00	2,160.00	2,448.00	2,851.20	2,851.20	2,851.20
停车位出租率		65.00%	75.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量		4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
2、增长率	每3年增长 10%	0%	0%	0%	10%	0%	0%
3、单价(万元/年)		0.72	0.72	0.72	0.79	0.79	0.79
三、产业载体出租收入		7,020.00	8,100.00	9,180.00	10,692.00	10,692.00	10,692.00
产业载体出租率		65.00%	75.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量		300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
2、增长率	每3年增长 10%	0%	0%	0%	10%	0%	0%
3、单价(万元/年)		0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
四、产业保障房出租收入		5,850.00	6,750.00	7,650.00	8,910.00	8,910.00	8,910.00
产业保障房出租率		65.00%	75.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量		300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
2、增长率	每3年增长 10%	0%	0%	0%	10%	0%	0%
3、单价(万元/年)		0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
五、充电桩收入		772.20	891.00	1,009.80	1,176.12	1,176.12	1,176.12
充电桩出租率		65.00%	75.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2、增长率	每3年增长 10%	0%	0%	0%	10%	0%	0%
3、单价(万元/个*年)		11.88	11.88	11.88	13.07	13.07	13.07
六、污水处理费收入		4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,752.00	4,752.00	4,752.00
1、数量		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
2、增长率	每3年增长 10%	0%	0%	0%	10%	0%	0%
3、单价(万元/天)		12.00	12.00	12.00	13.20	13.20	13.20
收入合计		23,084.20	25,971.00	28,857.80	33,331.32	33,331.32	33,331.32

续表：

单位：万元

项 目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、广告费收入	5,445.00	5,445.00	5,445.00	5,989.50	5,989.50	5,989.50	6,588.45
广告位出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2、增长率	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%
3、单价(万元/年)	6.05	6.05	6.05	6.66	6.66	6.66	7.32
二、停车费收入	3,136.32	3,136.32	3,136.32	3,449.95	3,449.95	3,449.95	3,794.95
停车位出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
2、增长率	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%
3、单价(万元/年)	0.87	0.87	0.87	0.96	0.96	0.96	1.05
三、产业载体出租收入	11,761.20	11,761.20	11,761.20	12,937.32	12,937.32	12,937.32	14,231.05
产业载体出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
2、增长率	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%
3、单价(万元/年)	0.04	0.04	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05
四、产业保障房出租收入	9,801.00	9,801.00	9,801.00	10,781.10	10,781.10	10,781.10	11,859.21
产业保障房出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
2、增长率	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%
3、单价(万元/年)	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
五、充电桩收入	1,293.73	1,293.73	1,293.73	1,423.11	1,423.11	1,423.11	1,565.42
充电桩出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2、增长率	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%
3、单价(万元/个*年)	14.37	14.37	14.37	15.81	15.81	15.81	17.39
六、污水处理费收入	5,227.20	5,227.20	5,227.20	5,749.92	5,749.92	5,749.92	6,324.91
1、数量	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
2、增长率	10%	0%	0%	10%	0%	0%	10%
3、单价(万元/天)	14.52	14.52	14.52	15.97	15.97	15.97	17.57
收入合计	36,664.45	36,664.45	36,664.45	40,330.90	40,330.90	40,330.90	44,363.99



续表:

单位: 万元

项 目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一、广告费收入	6,588.45	6,588.45	7,247.30	7,247.30	7,247.30	7,972.02	7,972.02
广告位出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2、增长率	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%
3、单价(万元/年)	7.32	7.32	8.05	8.05	8.05	8.86	8.86
二、停车费收入	3,794.95	3,794.95	4,174.44	4,174.44	4,174.44	4,591.89	4,591.89
停车位出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
2、增长率	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%
3、单价(万元/年)	1.05	1.05	1.16	1.16	1.16	1.28	1.28
三、产业载体出租收入	14,231.05	14,231.05	15,654.16	15,654.16	15,654.16	17,219.57	17,219.57
产业载体出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
2、增长率	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%
3、单价(万元/年)	0.05	0.05	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
四、产业保障房出租收入	11,859.21	11,859.21	13,045.13	13,045.13	13,045.13	14,349.64	14,349.64
产业保障房出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
2、增长率	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%
3、单价(万元/年)	0.04	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
五、充电桩收入	1,565.42	1,565.42	1,721.96	1,721.96	1,721.96	1,894.15	1,894.15
充电桩出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2、增长率	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%
3、单价(万元/个*年)	17.39	17.39	19.13	19.13	19.13	21.05	21.05
六、污水处理费收入	6,324.91	6,324.91	6,957.40	6,957.40	6,957.40	7,653.14	7,653.14
1、数量	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
2、增长率	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%
3、单价(万元/天)	17.57	17.57	19.33	19.33	19.33	21.26	21.26
收入合计	44,363.99	44,363.99	48,800.39	48,800.39	48,800.39	53,680.42	53,680.42

续表:

单位: 万元

项 目	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
一、广告费收入	7,972.02	8,769.23	8,769.23	8,769.23	9,646.15	9,646.15	9,646.15
广告位出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2、增长率	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%
3、单价(万元/年)	8.86	9.74	9.74	9.74	10.72	10.72	10.72
二、停车费收入	4,591.89	5,051.07	5,051.07	5,051.07	5,556.18	5,556.18	5,556.18
停车位出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
2、增长率	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%
3、单价(万元/年)	1.28	1.40	1.40	1.40	1.54	1.54	1.54
三、产业载体出租收入	17,219.57	18,941.53	18,941.53	18,941.53	20,835.68	20,835.68	20,835.68
产业载体出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
2、增长率	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%
3、单价(万元/年)	0.06	0.07	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08
四、产业保障房出租收入	14,349.64	15,784.61	15,784.61	15,784.61	17,363.07	17,363.07	17,363.07
产业保障房出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
2、增长率	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%
3、单价(万元/年)	0.05	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
五、充电桩收入	1,894.15	2,083.57	2,083.57	2,083.57	2,291.93	2,291.93	2,291.93
充电桩出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
1、数量	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2、增长率	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%
3、单价(万元/个*年)	21.05	23.15	23.15	23.15	25.47	25.47	25.47
六、污水处理费收入	7,653.14	8,418.46	8,418.46	8,418.46	9,260.30	9,260.30	9,260.30
1、数量	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
2、增长率	0%	10%	0%	0%	10%	0%	0%
3、单价(万元/天)	21.26	23.38	23.38	23.38	25.72	25.72	25.72
收入合计	53,680.42	59,048.47	59,048.47	59,048.47	64,953.31	64,953.31	64,953.31



续表:

单位: 万元

项 目	2055年	2056年	合计
一、广告费收入	10,610.76	10,610.76	202,294.47
广告位出租率	90.00%	90.00%	
1、数量	1,000.00	1,000.00	
2、增长率	10%	0%	
3、单价(万元/年)	11.79	11.79	
二、停车费收入	6,111.80	6,111.80	116,521.61
停车位出租率	90.00%	90.00%	
1、数量	4,000.00	4,000.00	
2、增长率	10%	0%	
3、单价(万元/年)	1.70	1.70	
三、产业载体出租收入	22,919.25	22,919.25	436,956.05
产业载体出租率	90.00%	90.00%	
1、数量	300,000.00	300,000.00	
2、增长率	10%	0%	
3、单价(万元/年)	0.08	0.08	
四、产业保障房出租收入	19,099.38	19,099.38	364,130.04
产业保障房出租率	90.00%	90.00%	
1、数量	300,000.00	300,000.00	
2、增长率	10%	0%	
3、单价(万元/年)	0.07	0.07	
五、充电桩收入	2,521.12	2,521.12	48,065.17
充电桩出租率	90.00%	90.00%	
1、数量	100.00	100.00	
2、增长率	10%	0%	
3、单价(万元/个*年)	28.01	28.01	
六、污水处理费收入	10,186.33	10,186.33	196,362.69
1、数量	360.00	360.00	
2、增长率	10%	0%	
3、单价(万元/天)	28.30	28.30	
收入合计	71,448.64	71,448.64	1,364,330.03

说明:

本项目 2022 年 12 月开工, 2027 年 12 月竣工, 项目收益从 2028 年开始计算, 假设除污水处理费外, 首年出租率 65%, 第二年出租率 75%, 第三年出租率 85%, 之后出租率稳定在 90%。项目各项收入每 3 年增长 10%, 具体如下:

1. 广告招租收入: 本项目共建设广告牌 1000 个, 首年每个广告牌租金收入为 5 万元;
2. 停车位收入: 本项目共建设 4000 个停车位, 首年每个停车位租金收入为 7200 元;
3. 产业载体出租收入: 本项目共建设产业载体 300000 平方米, 首年每平方米租金收入 360 元;
4. 产业保障房出租收入: 本项目共建设产业保障房 300000 平方米, 首年每平方米租金收入 300 元;
5. 充电桩收入: 本项目共建设充电桩 100 个, 按照每泊每日充电 300 千瓦时, 充电服务费按照 1.1 元/千瓦时计算, 一年按 360 天, 首年每个充电桩租金收入 11.88 万元;
6. 污水处理费收入: 本项目按照每日处理量 1.5 万吨, 每吨收费 8 元, 一年按 360



天，首年污水处理费为 4320 万元。

(2) 项目运营成本支出预测

本项目运营成本主要有广告费运维成本、停车运维成本、产业载体运维成本、产业保障房运维成本、充电桩运维成本、污水处理维护管理费、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及房产税。

项目计划于 2027 年整体完成，根据各子工程项目的完工时间，项目开始运营从 2028 年直至债券最后一期还本的前一年限止（即 2056 年），项目运营期限 29 年，项目运营总成本为 579,731.91 万元，具体计算过程如下表：

单位：万元

项 目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、广告费运维成本	1,094.40	1,094.40	1,094.40	1,203.84
二、停车运维成本	1,294.40	1,294.40	1,294.40	1,423.84
三、产业载体运维成本	2,829.00	2,829.00	2,829.00	3,111.90
四、产业保障房运维成本	2,619.40	2,619.40	2,619.40	2,881.34
五、充电桩运维成本	759.60	759.60	759.60	835.56
六、污水处理维护管理费	432.00	432.00	432.00	475.20
七、增值税	1,072.45	1,301.68	1,530.92	1,810.09
八、城市维护建设税	53.62	65.08	76.55	90.50
九、教育费附加	32.17	39.05	45.93	54.30
十、地方教育费附加	21.45	26.03	30.62	36.20
十一、房产税	1,416.88	1,634.86	1,852.84	2,158.02
总成本合计	11,625.37	12,095.50	12,565.66	14,080.79

续表：

单位：万元

项 目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、广告费运维成本	1,203.84	1,203.84	1,324.22	1,324.22
二、停车运维成本	1,423.84	1,423.84	1,566.22	1,566.22
三、产业载体运维成本	3,111.90	3,111.90	3,423.09	3,423.09
四、产业保障房运维成本	2,881.34	2,881.34	3,169.47	3,169.47
五、充电桩运维成本	835.56	835.56	919.12	919.12
六、污水处理维护管理费	475.20	475.20	522.72	522.72
七、增值税	1,810.09	1,810.09	1,991.10	1,991.10
八、城市维护建设税	90.50	90.50	99.56	99.56
九、教育费附加	54.30	54.30	59.73	59.73
十、地方教育费附加	36.20	36.20	39.82	39.82
十一、房产税	2,158.02	2,158.02	2,373.82	2,373.82
总成本合计	14,080.79	14,080.79	15,488.87	15,488.87



续表:

单位: 万元

项 目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、广告费运维成本	1,324.22	1,456.64	1,456.64	1,456.64
二、停车运维成本	1,566.22	1,722.84	1,722.84	1,722.84
三、产业载体运维成本	3,423.09	3,765.40	3,765.40	3,765.40
四、产业保障房运维成本	3,169.47	3,486.42	3,486.42	3,486.42
五、充电桩运维成本	919.12	1,011.03	1,011.03	1,011.03
六、污水处理维护管理费	522.72	574.99	574.99	574.99
七、增值税	1,991.10	2,190.22	2,190.22	2,190.22
八、城市维护建设税	99.56	109.51	109.51	109.51
九、教育费附加	59.73	65.71	65.71	65.71
十、地方教育费附加	39.82	43.80	43.80	43.80
十一、房产税	2,373.82	2,611.20	2,611.20	2,611.20
总成本合计	15,488.87	17,037.76	17,037.76	17,037.76

续表:

单位: 万元

项 目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、广告费运维成本	1,602.30	1,602.30	1,602.30	1,762.53
二、停车运维成本	1,895.12	1,895.12	1,895.12	2,084.63
三、产业载体运维成本	4,141.94	4,141.94	4,141.94	4,556.13
四、产业保障房运维成本	3,835.06	3,835.06	3,835.06	4,218.57
五、充电桩运维成本	1,112.13	1,112.13	1,112.13	1,223.34
六、污水处理维护管理费	632.49	632.49	632.49	695.74
七、增值税	2,409.23	2,409.23	2,409.23	2,650.16
八、城市维护建设税	120.46	120.46	120.46	132.51
九、教育费附加	72.28	72.28	72.28	79.50
十、地方教育费附加	48.18	48.18	48.18	53.00
十一、房产税	2,872.32	2,872.32	2,872.32	3,159.55
总成本合计	18,741.51	18,741.51	18,741.51	20,615.66

续表:

单位: 万元

项 目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、广告费运维成本	1,762.53	1,762.53	1,938.78	1,938.78
二、停车运维成本	2,084.63	2,084.63	2,293.09	2,293.09
三、产业载体运维成本	4,556.13	4,556.13	5,011.74	5,011.74
四、产业保障房运维成本	4,218.57	4,218.57	4,640.43	4,640.43
五、充电桩运维成本	1,223.34	1,223.34	1,345.67	1,345.67
六、污水处理维护管理费	695.74	695.74	765.31	765.31
七、增值税	2,650.16	2,650.16	2,915.17	2,915.17
八、城市维护建设税	132.51	132.51	145.76	145.76
九、教育费附加	79.50	79.50	87.46	87.46
十、地方教育费附加	53.00	53.00	58.30	58.30
十一、房产税	3,159.55	3,159.55	3,475.51	3,475.51
总成本合计	20,615.66	20,615.66	22,677.22	22,677.22



续表:

单位: 万元

项 目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、广告费运维成本	1,938.78	2,132.66	2,132.66	2,132.66
二、停车运维成本	2,293.09	2,522.40	2,522.40	2,522.40
三、产业载体运维成本	5,011.74	5,512.91	5,512.91	5,512.91
四、产业保障房运维成本	4,640.43	5,104.47	5,104.47	5,104.47
五、充电桩运维成本	1,345.67	1,480.24	1,480.24	1,480.24
六、污水处理维护管理费	765.31	841.85	841.85	841.85
七、增值税	2,915.17	3,206.69	3,206.69	3,206.69
八、城市维护建设税	145.76	160.33	160.33	160.33
九、教育费附加	87.46	96.20	96.20	96.20
十、地方教育费附加	58.30	64.13	64.13	64.13
十一、房产税	3,475.51	3,823.06	3,823.06	3,823.06
总成本合计	22,677.22	24,944.94	24,944.94	24,944.94

续表:

单位: 万元

项 目	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、广告费运维成本	2,345.93	2,345.93	2,345.93	2,580.52
二、停车运维成本	2,774.64	2,774.64	2,774.64	3,052.10
三、产业载体运维成本	6,064.20	6,064.20	6,064.20	6,670.62
四、产业保障房运维成本	5,614.92	5,614.92	5,614.92	6,176.41
五、充电桩运维成本	1,628.26	1,628.26	1,628.26	1,791.09
六、污水处理维护管理费	926.03	926.03	926.03	1,018.63
七、增值税	3,527.36	3,527.36	3,527.36	3,880.10
八、城市维护建设税	176.37	176.37	176.37	194.01
九、教育费附加	105.82	105.82	105.82	116.40
十、地方教育费附加	70.55	70.55	70.55	77.60
十一、房产税	4,205.37	4,205.37	4,205.37	4,625.90
总成本合计	27,439.45	27,439.45	27,439.45	30,183.38

续表:

单位: 万元

项 目	2056 年	合计
一、广告费运维成本	2,580.52	49,744.94
二、停车运维成本	3,052.10	58,835.74
三、产业载体运维成本	6,670.62	128,590.17
四、产业保障房运维成本	6,176.41	119,063.06
五、充电桩运维成本	1,791.09	34,527.03
六、污水处理维护管理费	1,018.63	19,636.27
七、增值税	3,880.10	73,765.31
八、城市维护建设税	194.01	3,688.27
九、教育费附加	116.40	2,212.95
十、地方教育费附加	77.60	1,475.24
十一、房产税	4,625.90	88,192.93
总成本合计	30,183.38	579,731.91



说明：

1. 广告位运营费用成本，根据项目每年运营广告牌情况，第一年（2028年）按配置广告牌管理人员120人估算，工资8万元/人/年；福利费根据《企业会计准则》的规定，职工福利费按照工资总额的14%计提。则第一年工资福利费= $80000 \times 120 \times (1+14\%) \div 10000=1094.4$ 万元，工资及福利费考虑每3年递增10%；广告位运营费用成本占其收入的比例：第一年33.67%，第二年29.18%，第三年25.75%，后面年份占比24.32%；

2. 停车运维成本，根据项目每年运营车位情况，第一年（2028年）按配置停车场管理人员120人估算，工资8万元/人/年；福利费根据《企业会计准则》的规定，职工福利费按照工资总额的14%计提。则第一年工资福利费= $80000 \times 120 \times (1+14\%) \div 10000=1094.4$ 万元，停车位的设备维护费约成本维护费约200万元/年，成本考虑每3年递增10%；停车运维成本占其收入的比例：第一年69.15%，第二年59.93%，第三年52.88%，后面年份占比49.94%；

3. 产业载体运维成本，根据项目每年产业载体出租情况，第一年（2028年）员工按300人估算，工资7万元/人/年；福利费根据《企业会计准则》的规定，职工福利费按照工资总额的14%计提。则第一年工资福利费= $70000 \times 300 \times (1+14\%) \div 10000=2394$ 万元，；项目建成后由第三方进行维护管理，维护费支出约300万元/年，主要用于产业载体维护等；管理费3000元/亩/年，园区面积450.00亩即135万元/年，上述成本按每3年增长率10%；产业载体运维成本占其收入的比例：第一年40.30%，第二年34.93%，第三年30.82%，后面年份占比29.10%；

4. 产业保障房运维成本，根据项目每年产业保障房出租情况，第一年（2028年）员工按280人估算，工资7万元/人/年；福利费根据《企业会计准则》的规定，职工福利费按照工资总额的14%计提。则第一年工资福利费= $70000 \times 280 \times (1+14\%) \div 10000=2234.4$ 万元，；项目建成后由第三方进行维护管理，维护费支出约250万元/年，主要用于产业保障房维护等；管理费3000元/亩/年，园区面积450.00亩即135万元/年，上述成本按每3年增长率10%；产业保障房运维成本占其收入的比例：第一年44.78%，第二年38.81%，第三年34.24%，后面年份占比32.24%；

5. 充电桩运营成本，充电桩运营费用包括充电桩系统维护、场地维护、人员工资福利费用等，结合项目实际情况，充电桩系统维护、场地维护费按照4800元/个/年估计。根



据项目建设情况预计 2026 年可运营充电桩数量 100 个，则第一年充电桩系统维护、场地维护费用为 $100 \times 3000 \div 10000 = 30.00$ 万元。人员工资福利费用：根据项目每年运营车位情况，第一年（2028 年）按配置停车场管理人员 80 人估算，工资 8 万元/人/年；福利费根据《企业会计准则》的规定，职工福利费按照工资总额的 14% 计提。则第一年工资福利费 $= 80000 \times 80 \times (1 + 14\%) \div 10000 = 729.6$ 万元。上述成本按每 3 年增长率 10%；充电桩运营成本占其收入的比例：第一年 98.37%，第二年 85.25%，第三年 75.22%，后面年份占比 71.04%；

6. 本项目的污水处理维护管理费为管网的维护费用、人员经费、直接原材料及燃料动力以及当管网堵塞对其进行疏通的费用，假设采用外包方式参照其他同类型污水处理厂的占比，按每年污水处理收入的 10% 估算；

7. 增值税按销项税额减进项税额计算，销项税率：充电桩收入按 13% 计算，停车费收入、产业载体出租收入、产业保障房出租收入按 9% 计算，广告费收入、污水处理费收入按 6% 计算；进项税率：广告费运维成本、停车运维成本、产业载体运维成本、产业保障房运维成本、充电桩运维成本、污水处理维护管理费中涉及 13%、6%、3% 等较多税率，此处分别按权重 4：3：3 进行预测。城市维护建设税 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。根据《财政部 国家税务总局关于印发〈资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录〉的通知》（财税〔2015〕78 号）规定）污水处理可享受增值税即征即退 70% 政策，因需要满足相关条件后方可享受即征即退，故本测算不考虑该因素。

8. 房产税按出租收入（不含税）的 12% 计算。

9. 由于政府基金性收入属于应缴财政款，故本测算不考虑企业所得税。

（3）项目净收益

根据上述预测，该项目总净收益为 784,598.12 万元，详见下表：

项目	单位	合计
一、项目运营预期收入	万元	1,364,330.03
其中：1、广告费收入	万元	202,294.47
其中：2、停车费收入	万元	116,521.61
其中：3、产业载体出租收入	万元	436,956.05
其中：4、产业保障房出租收入	万元	364,130.04
其中：5、充电桩收入	万元	48,065.17



其中：6、污水管理费收入	万元	196,362.69
二、项目运营总费用	万元	579,731.91
其中：1、广告费运维成本	万元	49,744.94
其中：2、停车运维成本	万元	58,835.74
其中：3、产业载体运维成本	万元	128,590.17
其中：4、产业保障房运维成本	万元	119,063.06
其中：5、充电桩运维成本	万元	34,527.03
其中：6、污水处理维护管理费	万元	19,636.27
其中：7、增值税	万元	73,765.31
其中：8、城市维护建设税	万元	3,688.27
其中：9、教育费附加	万元	2,212.95
其中：10、地方教育费附加	万元	1,475.24
其中：11、房产税	万元	88,192.93
三、可用于资金平衡收益	万元	784,598.12

（二）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。

单位：万元

项目/年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流量净额	-	-	-	-
1、经营活动中收到的现金		-	-	-
2、经营活动中支付的现金		-	-	-
3、税金		-	-	-
二、投资活动产生的现金流量净额	-9,236.00	-36,650.00	-169,600.00	-113,000.00
1、收回投资收到的现金		-	-	-
2、支付项目建设资金	9,236.00	36,650.00	169,600.00	113,000.00
三、融资活动产生的现金流量净额	9,236.00	36,349.40	167,108.25	108,173.45
1、收到项目资本金	9,236.00	15,650.00	20,000.00	90,000.00
2、收到债券融资款		21,000.00	149,600.00	23,000.00
3、偿还债券本金				
4、支付债券利息		300.60	2,491.76	4,826.55
四、现金及现金等价物净增加额	-	-300.60	-2,491.76	-4,826.55
1、现金的期初余额		-	-300.60	-2,792.36
2、现金的期末余额	-	-300.60	-2,792.36	-7,618.91



续表:

单位: 万元

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金流量净额	-	-	11,458.83	13,875.50
1、经营活动中收到的现金	-	-	23,084.20	25,971.00
2、经营活动中支付的现金	-	-	9,028.80	9,028.80
3、税金	-	-	2,596.57	3,066.70
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	-6,359.55	-8,593.95	-9,778.35	-9,778.35
1、收到项目资本金				
2、收到债券融资款				
3、偿还债券本金				
4、支付债券利息	6,359.55	8,593.95	9,778.35	9,778.35
四、现金及现金等价物净增加额	-6,359.55	-8,593.95	1,680.48	4,097.15
1、现金的期初余额	-7,618.91	-13,978.46	-22,572.41	-20,891.93
2、现金的期末余额	-13,978.46	-22,572.41	-20,891.93	-16,794.78

续表:

单位: 万元

项目/年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金流量净额	16,292.14	19,250.53	19,250.53	19,250.53
1、经营活动中收到的现金	28,857.80	33,331.32	33,331.32	33,331.32
2、经营活动中支付的现金	9,028.80	9,931.68	9,931.68	9,931.68
3、税金	3,536.86	4,149.11	4,149.11	4,149.11
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	-9,778.35	-9,778.35	-9,778.35	-9,778.35
1、收到项目资本金				
2、收到债券融资款				
3、偿还债券本金				
4、支付债券利息	9,778.35	9,778.35	9,778.35	9,778.35
四、现金及现金等价物净增加额	6,513.79	9,472.18	9,472.18	9,472.18
1、现金的期初余额	-16,794.78	-10,280.99	-808.81	8,663.38
2、现金的期末余额	-10,280.99	-808.81	8,663.38	18,135.56



续表:

单位: 万元

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金流量净额	21,175.58	21,175.58	21,175.58	23,293.14
1、经营活动中收到的现金	36,664.45	36,664.45	36,664.45	40,330.90
2、经营活动中支付的现金	10,924.84	10,924.84	10,924.84	12,017.32
3、税金	4,564.03	4,564.03	4,564.03	5,020.44
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	-133,364.64	-6,750.93	-6,750.93	-6,750.93
1、收到项目资本金				
2、收到债券融资款				
3、偿还债券本金	125,100.00			
4、支付债券利息	8,264.64	6,750.93	6,750.93	6,750.93
四、现金及现金等价物净增加额	-112,189.06	14,424.65	14,424.65	16,542.21
1、现金的期初余额	18,135.56	-94,053.50	-79,628.85	-65,204.20
2、现金的期末余额	-94,053.50	-79,628.85	-65,204.20	-48,661.99

续表:

单位: 万元

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金流量净额	23,293.14	23,293.14	25,622.48	25,622.48
1、经营活动中收到的现金	40,330.90	40,330.90	44,363.99	44,363.99
2、经营活动中支付的现金	12,017.32	12,017.32	13,219.04	13,219.04
3、税金	5,020.44	5,020.44	5,522.47	5,522.47
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	-6,750.93	-6,750.93	-6,750.93	-6,750.93
1、收到项目资本金				
2、收到债券融资款				
3、偿还债券本金				
4、支付债券利息	6,750.93	6,750.93	6,750.93	6,750.93
四、现金及现金等价物净增加额	16,542.21	16,542.21	18,871.55	18,871.55
1、现金的期初余额	-48,661.99	-32,119.79	-15,577.58	3,293.96
2、现金的期末余额	-32,119.79	-15,577.58	3,293.96	22,165.51



续表:

单位: 万元

项目/年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金流量净额	25,622.48	28,184.73	28,184.73	28,184.73
1、经营活动中收到的现金	44,363.99	48,800.39	48,800.39	48,800.39
2、经营活动中支付的现金	13,219.04	14,540.94	14,540.94	14,540.94
3、税金	5,522.47	6,074.72	6,074.72	6,074.72
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	-6,750.93	-9,750.93	-30,874.09	-6,036.00
1、收到项目资本金				
2、收到债券融资款				
3、偿还债券本金		3,000.00	24,500.00	
4、支付债券利息	6,750.93	6,750.93	6,374.09	6,036.00
四、现金及现金等价物净增加额	18,871.55	18,433.80	-2,689.36	22,148.73
1、现金的期初余额	22,165.51	41,037.05	59,470.85	56,781.49
2、现金的期末余额	41,037.05	59,470.85	56,781.49	78,930.21

续表:

单位: 万元

项目/年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金流量净额	31,003.20	31,003.20	31,003.20	34,103.53
1、经营活动中收到的现金	53,680.42	53,680.42	53,680.42	59,048.47
2、经营活动中支付的现金	15,995.02	15,995.02	15,995.02	17,594.53
3、税金	6,682.20	6,682.20	6,682.20	7,350.41
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	-6,036.00	-6,036.00	-6,036.00	-6,036.00
1、收到项目资本金				
2、收到债券融资款				
3、偿还债券本金				
4、支付债券利息	6,036.00	6,036.00	6,036.00	6,036.00
四、现金及现金等价物净增加额	24,967.20	24,967.20	24,967.20	28,067.53
1、现金的期初余额	78,930.21	103,897.41	128,864.61	153,831.81
2、现金的期末余额	103,897.41	128,864.61	153,831.81	181,899.34



续表:

单位: 万元

项目/年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金流量净额	34,103.53	34,103.53	37,513.86	37,513.86
1、经营活动中收到的现金	59,048.47	59,048.47	64,953.31	64,953.31
2、经营活动中支付的现金	17,594.53	17,594.53	19,353.98	19,353.98
3、税金	7,350.41	7,350.41	8,085.47	8,085.47
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	-6,036.00	-6,036.00	-6,036.00	-23,735.40
1、收到项目资本金				
2、收到债券融资款				
3、偿还债券本金				18,000.00
4、支付债券利息	6,036.00	6,036.00	6,036.00	5,735.40
四、现金及现金等价物净增加额	28,067.53	28,067.53	31,477.86	13,778.46
1、现金的期初余额	181,899.34	209,966.88	238,034.41	269,512.27
2、现金的期末余额	209,966.88	238,034.41	269,512.27	283,290.73

续表:

单位: 万元

项目/年份	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金流量净额	37,513.86	41,265.26	41,265.26	-
1、经营活动中收到的现金	64,953.31	71,448.64	71,448.64	
2、经营活动中支付的现金	19,353.98	21,289.37	21,289.37	
3、税金	8,085.47	8,894.01	8,894.01	
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	-5,434.80	-27,951.80	-53,418.80	-57,584.40
1、收到项目资本金				
2、收到债券融资款				
3、偿还债券本金		23,000.00	50,000.00	56,400.00
4、支付债券利息	5,434.80	4,951.80	3,418.80	1,184.40
四、现金及现金等价物净增加额	32,079.06	13,313.46	-12,153.54	-57,584.40
1、现金的期初余额	283,290.73	315,369.80	328,683.26	315,369.80
2、现金的期末余额	315,369.80	328,683.26	316,529.72	257,785.40

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。

还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
2023 年	-	300.60	300.60	-
2024 年	-	2,491.76	2,491.76	-
2025 年	-	4,826.55	4,826.55	-
2026 年	-	6,359.55	6,359.55	-
2027 年	-	8,593.95	8,593.95	-
2028 年	-	9,778.35	9,778.35	11,458.83
2029 年	-	9,778.35	9,778.35	13,875.50
2030 年	-	9,778.35	9,778.35	16,292.14
2031 年	-	9,778.35	9,778.35	19,250.53
2032 年	-	9,778.35	9,778.35	19,250.53
2033 年	-	9,778.35	9,778.35	19,250.53
2034 年	125,100.00	8,264.64	133,364.64	21,175.58
2035 年	-	6,750.93	6,750.93	21,175.58
2036 年	-	6,750.93	6,750.93	21,175.58
2037 年	-	6,750.93	6,750.93	23,293.14
2038 年	-	6,750.93	6,750.93	23,293.14
2039 年	-	6,750.93	6,750.93	23,293.14
2040 年	-	6,750.93	6,750.93	25,622.48
2041 年	-	6,750.93	6,750.93	25,622.48
2042 年	-	6,750.93	6,750.93	25,622.48
2043 年	3,000.00	6,750.93	9,750.93	28,184.73
2044 年	24,500.00	6,374.09	30,874.09	28,184.73
2045 年	-	6,036.00	6,036.00	28,184.73
2046 年	-	6,036.00	6,036.00	31,003.20
2047 年	-	6,036.00	6,036.00	31,003.20
2048 年	-	6,036.00	6,036.00	31,003.20
2049 年	-	6,036.00	6,036.00	34,103.53
2050 年	-	6,036.00	6,036.00	34,103.53
2051 年	-	6,036.00	6,036.00	34,103.53
2052 年	-	6,036.00	6,036.00	37,513.86
2053 年	18,000.00	5,735.40	23,735.40	37,513.86
2054 年	-	5,434.80	5,434.80	37,513.86
2055 年	23,000.00	4,951.80	27,951.80	41,265.26
2056 年	50,000.00	3,418.80	53,418.80	41,265.26
2057 年	56,400.00	1,184.40	57,584.40	-
合计	300,000.00	225,652.80	525,652.80	784,598.12
本息覆盖倍数			1.49	

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 784,598.12 万元，能够覆盖债券本息金额 525,652.80 万元，债务本息



偿付保障倍数 1.49 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)		 扫描二维码登录“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。	
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		
					

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 雷广威

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1956-11-21

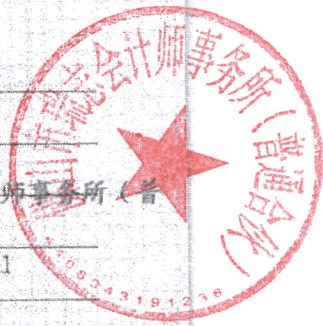
Date of Birth 佛山市瑞志会计师事务所(普

工作单位 通合伙)

Working unit

身份证号码 440601561121061

Identity card No.



证书编号:
No. of Certificate

440600040009

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

一九九四年六月二十三日
/y /m /d

2011年4月30日换发





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 360424650502005

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

