

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 031 号

委托单位名称：佛山市禅城区财政局

被审核单位名称：佛山市禅城区祖庙街道城建和水务办公室

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

蔡晓璇



广湛高铁城北产业园基础设施项目
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

广湛高铁城北产业园基础设施项目 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 031 号

佛山市禅城区财政局：

我们接受委托，对 2025 年广湛高铁城北产业园基础设施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》。佛山市禅城区祖庙街道城建和水务办公室管理层对广湛高铁城北产业园基础设施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禅城区祖庙街道城建和水务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，在佛山市禅城区祖庙街道城建和水务办公室



对广湛高铁城北产业园基础设施项目专项债券收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次财务评价的广湛高铁城北产业园基础设施项目专项债券，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：

李



中国注册会计师：

陈



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年广湛高铁城北产业园基础设施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：佛山市禅城区祖庙街道城建和水务办公室

（二）项目建设地址：佛山市禅城区祖庙街道

（三）项目概况：根据《佛山市禅城区发展和改革局关于同意广湛高铁城北产业园基础设施项目可行性研究报告的复函》（禅发改函〔2022〕2号）项目，估算总投资530,000.00万元。

1. 本地社会发展规划和行业相关规划

广湛铁路是首条直接连通广佛两地城市中心的高速铁路，以佛山中心区为轴心，佛山站覆盖禅城城区、千灯湖等多个重点板块，弥补佛山西站当前北上通道的短板，成为佛山北上的新通道，未来佛山中心真正融入湾区1小时生活圈。

根据佛山市城市总体规划、禅城区城市总体规划、禅城区经济发展规划、禅城区工业园区发展规划，祖庙街道尤其要抢抓广湛高铁佛山站等重大基础设施规划建设机遇，以城北科技产业园为突破口，建造写字楼式的工业大厦，重点发展科创产业和高端制造业，打造高新产业集聚区、战略性新兴产业基地、区域性物流商贸基地，优化产业结构，补齐发展短板。要将佛山建设成为岭南风貌特色鲜明的先进制造基地、产业服务中心、岭南文化名城、美丽幸福家园。提高佛山城市化发展质量，加快广佛肇区域融合，坚持城市可持续发展，倡导生态文明，实现产业转型，优化组团城市空间结构，推动城市升级，打造设施高效的智慧城市。



2. 项目建设概况

广湛高铁是国家“八纵八横”高速铁路网，350km/h 沿海铁路客运大通道的组成部分，项目途径佛山中心城区。按照佛山市禅城区区委区政府加快建设“1+5”发展平台的部署以及国家发改委“高铁进城”要求，祖庙街道计划对佛山站周边基础设施进行重新优化升级，整合周边光电产业、汽配产业、物流产业园，升级改造为科创产业园，发展高铁经济，进一步提升中心城区城市形态。

项目实施为期 7 年，从 2019 年至 2025 年，总投资约为 530,000.00 万元，其中园区产业项目 297,346.00 万元、园区基础设施项目 232,654.00 万元。园区基础设施项目包括园区道路内联外通工程 122,110.00 万元、园区及周边排污排水工程 60,262.00 万元、公共服务设施工程 50,282.00 万元。

项目现状以老城区物业为主，产业分散，未能充分发挥产业核心、集聚产业优势；老巷子、断头路较多，未能与内外交通实现有效、完善的对接，园区内排污排水效能较低，影响园区整体生态、产业投资发展环境。

为改善园区基础设施条件，提升园区产业核心凝聚力，提升产业科技水平，祖庙街道拟实施广湛高铁城北产业园基础设施项目，项目分为园区产业项目、园区基础设施建设项目等，共 34 项工程。项目具体情况如下表所示：

广湛高铁城北产业园基础设施项目明细表

序号	项目名称	建设年限（年）	工程进度	项目总投资（万元）
项目合计				530000
一、园区产业项目				297346
1	广湛高铁城北产业园建设项目（基础设施建设）	2022-2025	在建	297346
二、园区基础设施项目				232654
2.1 园区道路内联外通工程				122110
2	鲤鱼沙地块周边配建道路	2022-2024	计划新开工	9610
3	文沙横街（文沙路至文华北路）道路提升工程	2022-2024	计划新开工	480
4	上沙街规划路（丝织横路至汾江中路）	2022-2024	计划新开工	7487
5	保利芳华苑项目东侧 15 米规划道路工程	2022-2023	已批复未开工	800



序号	项目名称	建设年限（年）	工程进度	项目总投资 （万元）
6	保利芳华苑项目南侧 18 米规划道路工程	2022-2023	已批复未开工	1000
7	中山路、河滨路中修整治工程	2022-2022	已完工	1200
8	市东路（文庆桥-卫国路段）沥青路面提升工程	2022-2022	已完工	1500
9	佛平路（军桥-市东路）沥青路面提升工程	2022-2023	在建	1500
10	仁寿寺南侧规划路	2022-2024	计划新开工	7942
11	中医院周边规划道路项目	2022-2024	计划新开工	47641
12	文沙南路（文华北路-南一路）道路工程	2022-2024	计划新开工	34500
13	卫国路路面提升改造工程	2022-2022	已完工	1800
14	南沙街人行天桥工程	2022-2023	在建	3850
15	文华北路（兆祥路-海三路）沥青路面提升工程	2022-2022	已完工	2800
2.2 园区及周边排污排水工程				60262
16	城北产业园片区污水管网建设工程	2022-2024	在建	20,000
17	中山公园片区改造工程	2021-2023	在建	3997
18	扶西大冲窰水闸改造工程	2022-2024	在建	1150
19	汾江河生态环境整治工程	2022-2024	在建	6500
20	汾江河西岸岸线提升工程（二期）	2022-2023	在建	13000
21	朝东下石片区改造工程	2021-2023	在建	2700
22	祖庙街道闸站提升改造项目	2022-2024	在建	4500
23	佛山涌生态环境整治工程	2022-2024	在建	7500
24	镇安片区内河涌水生态治理项目	2019-2023	在建	915
2.3 公共服务设施工程				50282
25	莲升片区核心区老旧小区改造工程	2022-2023	计划新开工	5703
26	莲升片区活化改造一期工程示范段项目	2022-2024	在建	23913
27	普澜三街小区改造工程	2022-2022	在建	1965
28	榕亭里小区改造工程	2022-2022	在建	2845
29	体育路小区改造工程	2022-2022	在建	2656
30	乐园北街小区改造工程	2022-2022	在建	1728



序号	项目名称	建设年限（年）	工程进度	项目总投资（万元）
31	垂虹公园两侧小区改造工程	2022-2022	在建	1592
32	兰台里小区改造工程	2022-2022	在建	2525
33	新风路小区改造工程	2022-2022	在建	1355
34	佛山市轨道3号线交通衔接工程	2022-2023	在建	6000

（四）项目总投资

项目总投资约 530,000.00 万元，计划使用地方政府债券 280,000.00 万元，其余 250,000.00 万元为项目资本金，由财政资金解决，主要情况如下：

单位：万元

年度	项目资本金	债券资金	合计	备注
2021 年及以前年度	4,739.00	0.00	4,739.00	
2022 年	107.66	250,000.00	250,107.66	
2023 年	500.00	7,000.00	7,500.00	
2024 年	0.00	12,400.00	12,400.00	
2025 年	122,144.34	2,000.00	124,144.34	
2026 年	122,509.00	8,600.00	131,109.00	
合计	250,000.00	280,000.00	530,000.00	

（五）项目资金安排

项目总投资约 530,000.00 万元，本项目计划发行债券融资 280,000.00 万元，占总投资 530,000.00 万元的 52.83%。2022 年已发行地方政府债券 250,000.00 万元，其中：

- 1、2022 年 1 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（六期）金额 10,500.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.28%；
- 2、2022 年 3 月已发行广东省政府专项债券（十五期）金额 19,500.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.32%；
- 3、2022 年 5 月已发行广东省政府专项债券（二十三期）金额 155,200.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.28%；
- 4、2022 年 6 月已发行广东省政府专项债券（三十期）金额 64,800.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.22%；
- 5、2023 年 1 月已发行广东省政府专项债券（六期）金额 5,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.19%；
- 6、2023 年 4 月已发行广东省政府专项债券（十三期）金额 2,000.00 万元，债券期限



为20年，债券利率为3.16%；

上述已发行债券利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2024年3月已发行广东省政府专项债券（十八期）金额3,600.00万元，债券期限为10年，债券利率为2.36%，第6至10年每年偿还20%本金，按半年支付；2024年5月已发行广东省政府专项债券（二十七期）金额3,800.00万元，债券期限为10年，债券利率为2.44%，第6至10年每年偿还20%本金，按半年支付；2024年9月已发行广东省政府专项债券（七十期）5,000.00万元，债券期限为10年，债券利率为2.10%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。2025年计划申请地方债券2,000.00万元以及2026年计划申请地方债券8,600.00万元，债券期限为10年，假设债券利率为3.60%，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：本项目专项债券应还本付息情况如下：

利息计算表

年度	期初本金金额	本期发行债券金额	本期偿还本金	期末本金	偿还利息	还本付息合计	备注
2022 年	0.00	250,000.00		250,000.00	4,084.46	4,084.46	新增部分计息半年
2023 年	250,000.00	7,000.00		257,000.00	8,280.27	8,280.27	新增部分计息半年
2024 年	257,000.00	12,400.00		269,400.00	8,480.46	8,480.46	新增部分计息半年
2025 年	269,400.00	2,000.00		271,400.00	8,710.30	8,710.30	
2026 年	271,400.00	8,600.00		280,000.00	8,901.10	8,901.10	
2027 年	280,000.00			280,000.00	9,055.90	9,055.90	
2028 年	280,000.00			280,000.00	9,055.90	9,055.90	
2029 年	280,000.00			280,000.00	9,055.90	9,055.90	
2030 年	280,000.00		1,480.00	278,520.00	9,038.13	10,518.13	减少部分计息半年
2031 年	278,520.00		1,480.00	277,040.00	9,002.59	10,482.59	减少部分计息半年
2032 年	277,040.00		1,480.00	275,560.00	8,967.06	10,447.06	减少部分计息半年
2033 年	275,560.00		1,480.00	274,080.00	8,931.53	10,411.53	减少部分计息半年
2034 年	274,080.00		6,480.00	267,600.00	8,895.99	15,375.99	减少部分计息半年
2035 年	267,600.00		2,000.00	265,600.00	8,737.22	10,737.22	



利息计算表

年度	期初本金金额	本期发行债券金额	本期偿还本金	期末本金	偿还利息	还本付息合计	备注
2036 年	265,600.00		8,600.00	257,000.00	8,546.42	17,146.42	
2037 年	257,000.00			257,000.00	8,391.62	8,391.62	
2038 年	257,000.00			257,000.00	8,391.62	8,391.62	
2039 年	257,000.00			257,000.00	8,391.62	8,391.62	
2040 年	257,000.00			257,000.00	8,391.62	8,391.62	
2041 年	257,000.00			257,000.00	8,391.62	8,391.62	
2042 年	257,000.00		250,000.00	7,000.00	4,307.16	254,307.16	
2043 年	7,000.00		7,000.00	0.00	111.35	7,111.35	
合计		280,000.00	280,000.00		174,119.84	454,119.84	

二、项目预测评价

(一) 项目收益与支出预测评价

本项目能够显著改善项目周边环境，以科技园租金收入、科技园配套停车场收入、科技园智慧电杆出租收入、莲花老区物业及停车位出租收入、路边停车位收入、路边广告牌出租收入、污水收集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) 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

本项目产生的主要收益预测如下

①广湛高铁城北产业园：拟拆除原破旧物业，新建现代科技产业园约 780,000 平方米及其它配套设施，改造完成后招商引资引进高新动能企业、创新金融、科技信息、商贸总部。项目部分物业于 2025 年陆续完工并开始出租，产业园区物业建筑面积约 780,000 平方米，园区配套停车场共设置 3,120 个停车位。预测产生科技园租金收入、科技园配套停车场收入、科技园智慧电杆出租收入。

②莲花片区核心区老旧小区改造工程项目：项目拟对莲花片区核心区老旧小区的旧物业进行升级改造后出租，项目物业建筑面积共约 206,400 平方米，配套停车场共设置 2,064 个停车位，将于 2023 年改造完成，2024 年开始出租，预测产生莲花老区物业及停车位出租收入、路边停车位收入。

③其他片区路边广告牌出租收入。

④城北产业园片区污水管网建设工程，新建污水检查井及管道设施、污水管网工程等，工程完成后可收集处理广湛高铁城北产业园内污水，将污水汇入城北污水处理厂进行收集处理，将全面提升祖庙街道整体污水收集处理能力，相应获取污水收集处理费收益。根据委托方提供数据，建成后，自 2024 年开始预计污水收集处理量为 5 万吨/天（即 1,825 万吨/年），预测产生污水收集处理费收入。

本次预测收入期从 2024 年至 2042 年，运营期共 19 年，通过计算可以预测收入共 928,209.54 万元，具体计算过程如下：

单位：万元

序号	项目	运营期									
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	科技园出租	0.00	24,336.00	26,208.00	28,080.00	32,947.20	32,947.20	32,947.20	36,241.92	36,241.92	36,241.92
2	园区配套停车场	0.00	898.56	1,048.32	1,198.08	1,198.08	1,198.08	1,257.98	1,257.98	1,257.98	1,257.98
3	园区智慧电杆	0.00	2,268.00	2,430.00	2,592.00	2,721.60	2,721.60	2,721.60	2,857.68	2,857.68	2,857.68
4	莲花老区物业出租	2,229.12	2,600.64	2,972.16	2,972.16	2,972.16	3,120.77	3,120.77	3,120.77	3,120.77	3,120.77
5	莲花老区停车位出租	594.43	693.50	792.58	792.58	792.58	832.20	832.20	832.20	832.20	832.20
6	其他片区路边停车位	77.33	420.84	480.96	480.96	480.96	505.01	505.01	505.01	505.01	505.01
7	路边广告牌出租	50.00	156.00	182.00	208.00	208.00	228.80	228.80	228.80	228.80	228.80



8	污水收集处理费		4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50
合计		2,950.88	35,936.04	38,676.52	40,886.28	45,883.08	46,116.16	46,176.06	49,606.86	49,606.86	49,606.86

续表:

序号	项目	运营期									合计	测算说明
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年		
1	科技园出租	39,866.11	39,866.11	39,866.11	43,852.72	43,852.72	43,852.72	48,238.00	48,238.00	48,238.00	682,061.85	见说明 1
2	园区配套停车场	1,257.98	1,320.88	1,320.88	1,320.88	1,320.88	1,320.88	1,386.93	1,386.93	1,386.93	22,596.21	见说明 2
3	园区智慧电杆	3,000.56	3,000.56	3,000.56	3,150.59	3,150.59	3,150.59	3,308.12	3,308.12	3,308.12	52,405.65	见说明 3
4	莲花老区物业出租	3,276.81	3,276.81	3,276.81	3,276.81	3,276.81	3,440.65	3,440.65	3,440.65	3,440.65	59,496.74	见说明 4
5	莲花小区停车位出租	873.82	873.82	873.82	873.82	873.82	917.51	917.51	917.51	917.51	15,865.81	见说明 5
6	路边停车位	530.26	530.26	530.26	530.26	530.26	556.77	556.77	556.77	556.77	9,344.48	见说明 6
7	路边广告牌出租	251.68	251.68	251.68	251.68	251.68	276.85	276.85	276.85	276.85	4,313.80	见说明 7
8	污水收集处理费	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	82,125.00	见说明 8
合计		53,619.72	53,682.62	53,682.62	57,819.26	57,819.26	58,078.47	62,687.33	62,687.33	62,687.33	928,209.54	

测算说明:

说明 1: 面积约 780,000 平方米, 出租率按 65%、70%、75%, 第 4 年开始进入稳定发展期, 出租率按 80%。预测物业初始月租金为 40 元/平方米/月, 租金预测每 3 年递增 10%。

说明 2: 预计配置 3,120 个停车位, 车位首年出租率为 60%, 第二年为 70%, 第三年至以后为 80%, 预测租金按 400 元/个/月, 预测租金每 5 年递增 5%。

说明 3: 各出租项目的前两年出租率分别按 70%、75%, 第三年后均稳定为 80%, 收入每 3 年递增 5%。

1) 园区智慧电杆, 预计设置 150 根。采用 LED 显示发布广告, 不含税 6,000.00 元/期, 每期 10 天计算, 一年约 30 期, 预测年收入为 2700 万元;

2) 安防监控租赁: 预测按不含税 500 元/月/个收费, 预计设置 50 个安防监控点, 预测年收入为 30 万元;

3) 微基站租赁: 预计按不含税 3 万元/个/年收费, 预计设有 50 个微基站, 预测年收入为 150 万元;



4) WiFi 广告植入费用：通过 WIFI 植入多条广告的方式盈利，用户在免费使用 WiFi 时，首先看到广告，以每个月植入三条广告为例，按不含税 1000 元/条/月计取，共设有 50 个 WiFi 站点，年收入为 180 万元；

5) 环境监测租赁：预计数量为 30 个，预测按不含税 5,000.00 元/月计取，年收入为 180 万元。

说明 4：建筑面积预计约 206,400 平方米，2024 年开始出租，预测首年租金 15 元/平方米/月，租金预测每 5 年递增 5%，前两年出租率分别为 60%、70%，第三年开始出租率稳定为 80%。

说明 5：室内停车位预计配置 2,064 个停车位，车位首年（2024 年）出租率为 60%，第二年为 70%，第三年至以后为 80%，租金预测按 400 元/个/月，租金预测每 5 年递增 5%。

说明 6：估算预计至 2024 年，新增路边停车位数量为 179 个，2025 年起，增至 835 个。前两年出租率分别按 60%、70%，第三年出租率开始均按 80%，车位租金按 600 元/个/月，预测租金每 5 年递增 5%考虑。

说明 7：2024 年预计广告牌数量为 5 个，自 2025 年开始，广告牌数量为 13 个，预测按 20 万元/块/年估算，前三年出租率分别按 50%、60%、70%，第四年开始出租率按 80%，预测租金每五年递增 10%。

说明 8：预计自 2025 年开始预计污水收集处理量为 5 万吨/天（即 1825 万吨/年），参照当前市场价按单价 2.5 元/吨估算。

3. 项目运营成本预测

项目运营成本按照收入一定比例估算项目所需综合运营费用（包括相关税费和管理费等），本次预测项目运营成本期从 2024 年至 2042 年，运营期共 19 年，通过计算可以得出项目收入对应运营成本共 319,573.60 万元，具体计算过程如下：

单位：万元



序号	项目	建设期+运营期									
		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、运营费用		882.77	10,659.61	11,472.36	12,125.68	13,618.44	13,687.32	13,705.29	14,727.73	14,727.73	14,727.73
1	科技园出租	0.00	7,300.80	7,862.40	8,424.00	9,884.16	9,884.16	9,884.16	10,872.58	10,872.58	10,872.58
2	园区配套停车场	0.00	269.57	314.50	359.42	359.42	359.42	377.39	377.39	377.39	377.39
3	园区智慧电杆	0.00	567.00	607.50	648.00	680.40	680.40	680.40	714.42	714.42	714.42
4	莲花老区物业出租	668.74	780.19	891.65	891.65	891.65	936.23	936.23	936.23	936.23	936.23
5	莲花老区停车位出租	178.33	208.05	237.77	237.77	237.77	249.66	249.66	249.66	249.66	249.66
6	其他片区路边停车位	23.20	126.25	144.29	144.29	144.29	151.50	151.50	151.50	151.50	151.50
7	路边广告牌出租	12.50	39.00	45.50	52.00	52.00	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20
8	污水收集处理费	0.00	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75
二、税费		147.54	1,659.93	1,796.95	1,907.44	2,157.28	2,168.93	2,171.93	2,343.47	2,343.47	2,343.47
1	增值税及其附加税费	147.54	1,659.93	1,796.95	1,907.44	2,157.28	2,168.93	2,171.93	2,343.47	2,343.47	2,343.47
经营成本合计		1,030.31	12,319.54	13,269.31	14,033.32	15,775.72	15,856.25	15,877.22	17,071.20	17,071.20	17,071.20

续表:

序号	项目	运营期										测算说明
		2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计	
一、运营费用		15,923.30	15,942.17	15,942.17	17,175.67	17,175.67	17,252.17	18,626.95	18,626.95	18,626.95	275,626.86	
1	科技园出租	11,959.83	11,959.83	11,959.83	13,155.82	13,155.82	13,155.82	14,471.40	14,471.40	14,471.40	204,618.57	说明1
2	园区配套停车场	377.39	396.26	396.26	396.26	396.26	396.26	416.08	416.08	416.08	6,778.82	说明1
3	园区智慧电杆	750.14	750.14	750.14	787.65	787.65	787.65	827.03	827.03	827.03	13,101.42	说明2
4	莲花老区物业出租	983.04	983.04	983.04	983.04	983.04	1,032.20	1,032.20	1,032.20	1,032.20	17,849.03	说明3
5	莲花老区停车位出租	262.15	262.15	262.15	262.15	262.15	275.25	275.25	275.25	275.25	4,759.74	说明3
6	其他片区路边停车位	159.08	159.08	159.08	159.08	159.08	167.03	167.03	167.03	167.03	2,803.34	说明4
7	路边广告牌出租	62.92	62.92	62.92	62.92	62.92	69.21	69.21	69.21	69.21	1,078.44	说明5
8	污水收集处理费	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	24,637.50	说明6
二、税费		2,544.11	2,547.26	2,547.26	2,754.09	2,754.09	2,767.05	2,997.49	2,997.49	2,997.49	43,946.74	
1	增值税及其附加税费	2,544.11	2,547.26	2,547.26	2,754.09	2,754.09	2,767.05	2,997.49	2,997.49	2,997.49	43,946.74	说明7
经营成本合计		18,467.41	18,489.43	18,489.43	19,929.76	19,929.76	20,019.22	21,624.44	21,624.44	21,624.44	319,573.60	

测算说明:

参照当前市场上类似物业的运营情况,按照收入一定比例估算项目所需综合运营费用,其中:

说明 1-2: 广湛高铁城北产业园: 科技园出租营运管理成本主要是参照我区某产业园的进行测算,该产业园 2020 年收入为 536 万元,运营费用为 116 万元,运营费用占收入的 21.6%; 2021 年收入为 689 万元,运营费用为 197 万元,运营费用占收入的 28.6%,考虑该产业园与本项目区位接近,故科技园出租营运管理按项目收入的 30%,



园区配套停车场管理成本，以 2025 年进入稳定期为例，3120 个停车位配置管理人员 8 人，人均工资福利为 6 万元/年，共 48 万元/年；路边车位维修护理费按一个停车位 0.06 万元/年）计算，3120 个停车位为 187.2 万元/年；每年费用合计 235.2 万元，占收入 898.56 万元的 26.2%，故运营成本按项目收入的 30%进行预测。

产业园区智慧电杆：智慧电杆运营成本包括电费、维护费及人工费用。以 2025 年为例，按 150 根灯杆，每根灯杆一天的用电量约为 5 度电，按 1 元/度计算，电费为 27.38 万元，维护费（包含电杆、安防监控点、微基站、环境监测站维护费等）150 根灯杆，按每个灯杆 3 万元/年计算，共 450 万元，维护人员工资福利 40 万元/年（4 人，按每人 10 万元/年计算），合计 517.38 万元，占年收入 2268 万元的 22.8%，故运营费用按项目收入的 25%进行预测，按 19 年计算期估算，广湛高铁城北产业园运营费用为 224,498.81 万元。

说明 3：莲升片区核心区老旧小区改造工程项目（物业出租）：以 2024 年为例，参考佛山市禅城区某物业人员配备情况，计算得到人员工资成本为 200 万元（共配备 20 人，人员工资按 10 万元每人/年计算），管理费用、维护费用、宣传费用、其他费用等成本合计 495.36 万元（按每月 2 元/平方米计算），则物业出租综合运营成本合计 695.36 万元，占项目收入 2229.12 万元的 31.2%，故运营费用按项目收入的 30%进行预测。

莲升片区核心区老旧小区改造工程项目（车位出租）：以 2024 年为例，2064 个停车位配置管理人员 6 人，人均工资福利为 6 万元/年，共 36 万元/年；路边车位维修护理费按一个停车位 0.06 万元/年）计算，2064 个停车位为 123.84 万元/年；每年费用合计 159.84 万元，占收入 594.43 万元的 26.9%，故运营成本按项目收入的 30%进行预测。按 19 年计算期估算，项目综合运营费用为 22,608.77 万元。

说明 4：路边停车位：以 2024 年为例，179 个停车位配置管理人员 2 人，人均工资福利为 6 万元/年，共 12 万元/年；路边车位维修护理费按一个停车位 0.06 万元/年）计算，179 个停车位为 10.74 万元/年；每年费用合计 22.74 万元，占收入 77.33 万元的 29.4%，故运营成本按项目收入的 30%进行预测。按 19 年计算期估算，项目综合运营费用为 2,803.34 万元。

说明 5：路边广告牌出租：路边广告牌运营费用主要是电费及日常维护，按一个广告牌 20 个平方的规格来算，每天亮 12 个小时，一天的用电量约为 20 度电，按 1 元/度



计算，以 2024 年为例，5 个广告牌每年电费 3.65 万元、日常维护费 0.5 万/年（按每个广告牌维护费 0.1 万元/年计算），工作人员工资福利 6 万元/年，运营费用合计 10.15 万元/年，占项目收入 50 万元的 20.3%，故运营费用按项目收入的 25%进行预测。按 19 年计算期估算，项目综合运营费用为 1,078.44 万元。

说明 6：城北产业园片区污水管网建设工程：按目前污水处理费市场价为 2.5 元/吨，参照城北污水处理厂中期评估报告，每吨水包括人工费、药剂费、电费、化验费、设备维护费等，费用按项目收入的 30%进行预测。综合运营费用按项目收入的 30%，按 19 年计算期估算，项目综合运营费用为 24,637.5 万元。

说明 7：估算支付的增值税及其附加税费为收入的 5%，除污水收集处理费外；污水收集处理费属于提供资源综合利用劳务，按现时增值税优惠政策属于可享受增值税即征即退政策退税比例 30%、50%、70%、100%、4 个档次，估算支付的增值税及其附加为收入的 2%。

4. 项目损益情况：根据上述预测，该项目净收益为 608,635.94 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、基金收入四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 2021 年至 2043 年现金流量情况如下；

单位:万元

项目/ 年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动中产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	1,920.57	23,616.50	25,407.21	26,852.96
1、经营活动中收到的现金				2,950.88	35,936.04	38,676.52	40,886.28
2、经营活动中支				882.77	10,659.61	11,472.36	12,125.88



项目/ 年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
付的现金							
3、 缴纳税金				147.54	1,659.93	1,796.95	1,907.44
二、投资活动 产生的现金流量净额	-4,739.00	-250,107.66	-7,500.00	-12,400.00	-124,144.34	-131,109.00	0.00
1、 收回投资收到的现金							
2、 支付项目建设资金	4,739.00	250,107.66	7,500.00	12,400.00	124,144.34	131,109.00	
三、融资活动 产生的现金流量净额	4,739.00	246,023.20	-780.27	3,919.54	115,434.04	122,207.90	-9,055.90
1、 收到项目资本金	4,739.00	107.66	500.00	0.00	122,144.34	122,509.00	
2、 收到债券融资款	0.00	250,000.00	7,000.00	12,400.00	2,000.00	8,600.00	
3、 支出债券发行费							
4、 偿还债券本金							
5、 支付债券利息	0.00	4,084.46	8,280.27	8,480.46	8,710.30	8,901.10	9,055.90
四、土地收益 净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	-4,084.46	-8,280.27	-6,559.89	14,906.20	16,506.11	17,797.06



项目/ 年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1、 现金的 期初余 额	0.00	0.00	-4,084.46	-12,364.73	-18,924.62	-4,018.42	12,487.69
2、 现金的 期末余 额	0.00	-4,084.46	-12,364.73	-18,924.62	-4,018.42	12,487.69	30,284.75

续表：

项目/年 份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营 活动中产 生的现金 流量净额	30,107.36	30,259.91	30,298.84	32,535.66	32,535.66	32,535.66	35,152.31
1、经 营活动中 收到的现 金	45,883.08	46,116.16	46,176.06	49,606.86	49,606.86	49,606.86	53,619.72
2、经 营活动中 支付的现 金	13,618.44	13,687.32	13,705.29	14,727.73	14,727.73	14,727.73	15,923.30
3、缴 纳税金	2,157.28	2,168.93	2,171.93	2,343.47	2,343.47	2,343.47	2,544.11
二、投资 活动产生 的现金流 量净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-9,055.90	-9,055.90	-10,518.13	-10,482.59	-10,447.06	-10,411.53	-15,375.99
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			1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	6,480.00
5、支 付债券利 息	9,055.90	9,055.90	9,038.13	9,002.59	8,967.06	8,931.53	8,895.99
四、土地 收益净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
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	21,051.46	21,204.01	19,780.71	22,053.07	22,088.60	22,124.13	19,776.32
1、现金的期初余额	30,284.75	51,336.21	72,540.22	92,320.93	114,374.00	136,462.60	158,586.73
2、现金的期末余额	51,336.21	72,540.22	92,320.93	114,374.00	136,462.60	158,586.73	178,363.05

续表：

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金流量净额	35,193.19	35,193.19	37,889.50	37,889.50	38,059.25
1、经营活动中收到的现金	53,682.62	53,682.62	57,819.26	57,819.26	58,078.47
2、经营活动中支付的现金	15,942.17	15,942.17	17,175.67	17,175.67	17,252.17
3、缴纳税金	2,547.26	2,547.26	2,754.09	2,754.09	2,767.05
二、投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-10,737.22	-17,146.42	-8,391.62	-8,391.62	-8,391.62
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	2,000.00	8,600.00			
5、支付债券利息	8,737.22	8,546.42	8,391.62	8,391.62	8,391.62
四、土地收益净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、土地出让收益					



项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
2、土地出让过程中成本					
五、现金及现金等价物净增加额	24,455.97	18,046.77	29,497.88	29,497.88	29,667.63
1、现金的期初余额	178,363.05	202,819.02	220,865.79	250,363.67	279,861.55
2、现金的期末余额	202,819.02	220,865.79	250,363.67	279,861.55	309,529.18

续表

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金流量净额	41,062.89	41,062.89	41,062.89	0.00
1、经营活动中收到的现金	62,687.33	62,687.33	62,687.33	0.00
2、经营活动中支付的现金	18,626.95	18,626.95	18,626.95	0.00
3、缴纳税金	2,997.49	2,997.49	2,997.49	0.00
二、投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-8,391.62	-8,391.62	-254,307.16	-7,111.35
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			250,000.00	7,000.00
5、支付债券利息	8,391.62	8,391.62	4,307.16	111.35
四、土地收益净额	0.00	0.00	0.00	0.00
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	32,671.27	32,671.27	-213,244.27	-7,111.35
1、现金的期初余额	309,529.18	342,200.45	374,871.72	161,627.45



项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
2、现金的期末余额	342,200.45	374,871.72	161,627.45	154,516.10

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。

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608,635.94万元,能够覆盖债券本息金额454,119.84万元,债务本息偿付保障倍数1.34倍,项目实现正常运营前,项目融资还本付息资金通过政府性基金预算安排。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。

年度	借贷本息支付			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2022 年		4,084.46	4,084.46	0.00
2023 年		8,280.27	8,280.27	0.00
2024 年		8,480.46	8,480.46	1,920.57
2025 年		8,710.30	8,710.30	23,616.50
2026 年		8,901.10	8,901.10	25,407.21
2027 年		9,055.90	9,055.90	26,852.96
2028 年		9,055.90	9,055.90	30,107.36
2029 年		9,055.90	9,055.90	30,259.91
2030 年	1,480.00	9,038.13	10,518.13	30,298.84
2031 年	1,480.00	9,002.59	10,482.59	32,535.66
2032 年	1,480.00	8,967.06	10,447.06	32,535.66
2033 年	1,480.00	8,931.53	10,411.53	32,535.66
2034 年	6,480.00	8,895.99	15,375.99	35,152.31



年度	借贷本息支付			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2035 年	2,000.00	8,737.22	10,737.22	35,193.19
2036 年	8,600.00	8,546.42	17,146.42	35,193.19
2037 年		8,391.62	8,391.62	37,889.50
2038 年		8,391.62	8,391.62	37,889.50
2039 年		8,391.62	8,391.62	38,059.25
2040 年		8,391.62	8,391.62	41,062.89
2041 年	0.00	8,391.62	8,391.62	41,062.89
2042 年	250,000.00	4,307.16	254,307.16	41,062.89
2043 年	7,000.00	111.35	7,111.35	0.00
合 计	280,000.00	174,119.84	454,119.84	608,635.94
本息覆盖倍数		1.34		

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 		
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 佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)

工作单位 通合伙)

Working unit

身份证号码 360424650502008

Identity card No.



证书编号:
No. of Certificate

440600030002

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 一九九六年四月三日
Date of issuance

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 445121199205042622
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
/ /

