

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 032 号

委托单位名称：佛山市禅城区财政局

被审核单位名称：佛山市禅城区石湾镇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

雷广威



佛山东平新一代信息技术产业园基础设施建设项目  
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

# 佛山东平新一代信息技术产业园基础设施建设项目 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 032 号

佛山市禅城区财政局：

我们接受委托，对 2025 年佛山东平新一代信息技术产业园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》。佛山市禅城区石湾镇街道城建和水务办公室对佛山东平新一代信息技术产业园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禅城区石湾镇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。

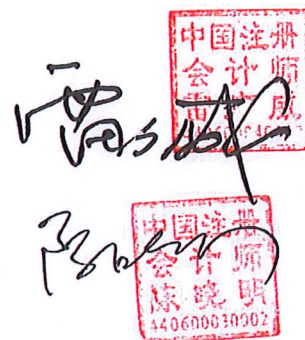
经审核，我们认为，在佛山市禅城区石湾镇街道城建和水务办公室对佛山东平新一代信息技术产业园基础设施建设项目专项债券收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次财务评价的佛山东平新一代信息技术产业园基础设施建设项目专项债券，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

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2025年佛山东平新一代信息技术产业园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：佛山市禅城区石湾镇街道城建和水务办公室

（二）项目建设地址：佛山市禅城区

（三）项目概况：根据《石湾镇街道办事处关于开展佛山东平新一代信息技术产业园基础设施建设项目请示》，该项目预计总投资额为450,000.00万元。

佛山东平新一代信息技术产业园是禅城区深入贯彻实施《粤港澳大湾区发展规划纲要》，加快推动地区经济发展的一项重大举措；是石湾镇街道立足自身优势，加快产业转型升级，实现地区产业深度分工合作、优势互补、互利共赢、协同发展的重要抓手；是区域加快城市化建设，以产城互动融合发展，实现扩容提质，助推地区经济发展的重要引擎，对地区的经济及社会发展具有重要意义。

园区主要面向大数据和新一代信息技术产业引进相关企业。将通过吸引行业内龙头企业落位产业园，积极发挥龙头企业引领示范作用，带动区域内产业转型升级，同时充分发挥以企引企作用，吸引更多产业链上下游优质企业来集群集聚发展。

佛山东平新一代信息技术产业园基础设施建设项目预计总投资额为450,000.00万元。



为实现发展新一代信息技术产业集聚发展、招商引资等目标，佛山市禅城区石湾镇街道办事处拟实施佛山东平新一代信息技术产业园基础设施建设项目，对项目范围内的产业项目和基础设施进行全面综合改造提升，包括工业遗址项目、河宕贝丘遗址活化利用工程、佛山市禅城区奇槎社区体育中心项目、沙岗污水处理厂埋地改造项目等共 47 项工程，总投资额为 450,000.00 万元，项目具体情况如下表所示：

佛山东平新一代信息技术产业园基础设施建设项目明细表

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、产业园路网建设工程					256535
1	东平路（汾江南路至佛山公园南侧）道路工程	本项目位于东平水道北岸，西起汾江南路与东平路交叉口，终于佛山公园南侧，全长约 1.68km。道路设计等级为城市次干道，双向四车道，红线宽度 21.5/26 米。	2021-2022	已开工	57000
2	东平路禅城东段（东平桥-桂澜路）提升改造工程	对东平路（东平桥至桂澜路）进行改造，缩窄路幅，双向 4 车道，道路红线宽 26 米。完善慢行空间，增加中央分隔带；对东平大桥增加垂直电梯，方便行人到达滨江空间，全长约 3.3km。	2021-2022	已开工	10000
3	东平路禅城西段（禅西大道-汾江路）提升改造工程	对东平路（禅西大道至汾江路）进行改造，双向 4 车道，道路红线宽 26 米。预留人行道，与堤线公园建设相结合；对澜石大桥增加垂直电梯，方便行人到达滨江空间；在石湾西增加步行天桥，连接地块内与滨江公共空间联系，全长约 5.7km。	2021-2022	已开工	18500
4	石湾广场石湾地铁站交通枢纽一体化项目地下通道工程	三条地下通道，分别是：穿越北面三友南路（与禅城区中心医院连接，主通道长约 27 米）；另两条通道穿越东侧茂祥路（一条连接新禅城区中心医院待建用地，长约 45 米；另一条通道连接蜂巢城市，长约 30.5 米，三友南路地下通道出入口设计为一个地面出入口（禅城区中心医院一侧人行道旁）和一个地下连接口（石湾广场一侧）结构形式，通道采用 5 米净宽断面；茂祥路两条地下通道的出入口均设计为两个地下连接口结构形式，通道均采用 5 米净宽断面。各通道净高均为 4 米，通往地面的出入口地面范围内设置玻璃雨棚，出入口采用人行梯道加垂直电梯布置形式。	2021-2022	已开工	2996
5	三友南路（镇中路至石岗路东侧）及茂祥路（三友南路至绿景西路，含镇中路连接线）道路工程	三友南路建设范围为镇中路路口至规划支路，路线全长 0.367 公里，道路标准宽度 20 米。茂祥路建设范围为三友南路路口至绿景西路路口，路线全长 0.350 公里，道路标准宽度 20 米。镇中路连接线建设范围为镇中路路口至茂祥路路口，路线全长 0.096 公里，道路标准宽度 20 米。	2021-2022	已开工	6099



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)
6	东平路澜石大桥及东平大桥顺德岸加装行人电梯建设工程	对东平路澜石大桥及东平大桥顺德岸加装行人电梯。	2022-2022	已开工	400
7	文华南路(魁奇路至东平路)道路工程	路线全长 1.286Km。道路等级为城市主干路,双向 6 车道,设计速度为 50km/h,红线范围宽 40m。建设内容包括:道路、箱涵、排水、管综、交通工程。	2020-2022	已开工	48673
8	澜石二路(金澜南路至岭南大道)道路工程	项目位于禅城区石湾镇街道,该工程西起现状澜石二路,与金澜南路、规划的华远东路相交,止于岭南大道北。路线长约 0.757km,标准段为双向六车道,道路红线宽 36m,设计速度 50km/h,道路等级为城市主干路。建设内容包括道路、交通、排水(雨、污)等。	2020-2021	已开工	30192
9	支 35 路	新建支路,起点为镇中路,终点为东平路,规划长度约 580 米,宽度 25 米,建设内容为:道路、排水管交通标线等。	2021-2022	启动。	8600
10	支 37 路	新建支路,起点为镇中路,终点为东平路,规划长度约 550 米,宽度 25 米,建设内容为:道路、排水管、交通标线等。	2021-2022	启动。	7200
11	次九路	新建次干路,起点为支 20 路,终点为佛山大道,规划长度约 1916 米,宽度 25 米,建设内容为:道路、排水管、交通标线等。	2021-2025	启动。	21489
12	魁奇路湖景路口人行天桥延伸段工程	连接魁奇路湖景路口人行天桥,跨越弯梁路,在道路东侧建设人性步梯及垂直升降电梯。项目为新建人行天桥,路线为东西走向,天桥主桥为单跨钢桁架梁,其跨径布置为 (2.6+39+4.7)m,总长 46.3m。桁架总高 4.65m,桥面净宽 3m,总宽 5.2m。将完善区域慢行系统,推动魁奇路快速化改造,促进片区城市建设,为周边产业设施提供配套服务,提升城市的服务能力。	2020-2021	已开工	532
13	规划六路(魁奇路至东平路)改造工程	道路为南北走向,连接魁奇路和东平路,位于南海大道与桂澜路之间,是规划六路向南的延伸路段,全长约 380 米,规划宽度 30 米。内设管廊缆线沟。	2020-2021	在建	3324
14	规划六路道路工程	南起魁奇路,向北经过深华路,终于绿景东路,路线平行于南海大道及桂澜路,全长约 780 米,规划宽度 30 米,内设管廊缆线沟。	2020-2021	在建	5539
15	规划十九路道路工程	本道路位于魁奇路与东平路之间,连接桂澜路与规划二路,全长约 620 米,规划宽度 20 米。内设管廊缆线沟。	2020-2021	在建	3200



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)
16	魁奇路(荷园路至南海大道)道路公共空间改造工程	对魁奇路(荷园路至南海大道)道路公共空间进行改造提升,围绕石湾的陶瓷文化核心进行设计,通过对人行天桥、建筑外立面、跨线桥桥底空间等方面进行改造提升。	2021-2021	已开工	972
17	湾华片区(黎明二路、华新路)道路工程	项目包含黎明二路、华新路以及康居街道道路工程。黎明二路(西华涌至湾华大道)全长约470米,红线宽度25米,拟建双向4车道,华新路(西华涌至文华南路)全长约200米,红线宽度20米,拟建双向2车道,康居街(魁奇路至深宁路)全长约300米,红线宽度15米,拟改建双向2车道。项目实施内容包括:道路、排水等。	2021-2022	启动	9790
18	澜改片区(纵三路、纵四路)道路工程	项目包含纵三、纵四路,纵三路(前进路至东平路)全长约400米,红线宽度12米,拟建双向2车道,纵四路(前进路至东平路)全长约470米,红线宽度15米,拟建双向2车道。项目实施内容包括:道路、排水、管廊等。	2021-2022	启动	5923
19	断头路改造工程(一期)	一期工程包括:名典弹簧厂地块10.5米道路,鄱阳众创小镇规划支路的接通。其中:名典弹簧厂地块10.5米路全长约190米,红线宽度10.5米,拟建设双向2车道;鄱阳众创小镇规划支路,全长约220米,红线宽度15米,拟建双向2车道。项目实施内容包括:道路、排水等。	2021-2022	已开工	2085
20	和平路、跃进路及跃进横路道路改造提升工程	对江湾三路、和平路进行道路及周边环境改造提升。工程主要改造内容为:1.破除原有路面后铺设花岗岩或仿花岗岩材质砖块;2.取消道路两侧护栏;3.加高道路路缘石高度以防止车辆随意停放;4.增加港湾式停车位;5.对和平路、跃进路及跃进横路机动车道路面铺设沥青等工作。	2021-2021	已开工	3856
21	湾梁路(魁奇路至东平路)道路改造提升工程	对禅城区湾梁路(魁奇路至东平路)道路进行道路及周边环境改造提升。工程主要改造内容为:1.新建人行道,提高空间的有效利用。2.新建骑行道,增加骑行功能。3.车行道加铺沥青。4.强电落地等。	2021-2021	已开工	1549
22	深宁路(港口路-华远东路)改造提升工程	对禅城区深宁路(港口路-华远东路)进行道路及周边环境改造提升。	2021-2022	设计阶段	1000
23	湖明街改造提升工程	对湖明街进行道路及周边环境改造提升。	2021-2022	设计阶段	1000





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)
24	辖区道路主车道路面提升工程	对辖区的 11 条道路主车道进行铺设沥青。	2021-2021	已开工	2500
25	港口路及华新路道路提升工程	主要对港口路、华新路人行道等进行改造提升,总长度约 1300 米,改造总面积约 10584 平方米。	2021-2021	工程采购阶段	361
26	绿景片区慢行系统及道路基础设施提升工程	本项目对石湾镇街道绿影东街、景苑北街、景苑东街、景苑南街、景苑西街共五条道路进行改造提升工作。工程主要建设内容为:1. 机动车道铺设沥青;2. 人行道路面提升;3. 对道路雨水篦子及检查井进行提升改造;4. 对排水管道进行清淤处理;5. 对道路配套设施进行提升等。	2021-2022	设计阶段	2236
27	金澜南路(魁奇一路至澜石二路)慢行系统及道路基础设施提升工程	本项目对石湾镇街道金澜南路(魁奇一路至澜石二路段)道路进行改造提升工作,工程主要建设内容为:1. 机动车道铺设沥青;2. 人行道路面提升3. 对道路配套设施进行提升等工作。	2021-2022	设计阶段	1520
<b>二、水环境及污水整治工程</b>					<b>94019</b>
28	沙岗污水处理厂埋地改造项目	项目排污排水工程整体完成后,将污水汇入沙岗污水处理厂进行收集处理,将全面提升石湾镇整体污水收集处理能力。根据委托方介绍,预计污水收集能力约为 2555 万吨/年。	2021-2022	设计阶段	76962
29	江涌涌岸线整治工程	提升河边两岸厂房外立面、截污工程。	2020.11-2021.4	在建	444
30	屈龙角涌(平东、平西村段)环境综合改造工程	项目位于佛山市禅城区屈龙角涌平东平西村内,主要是对河涌岸线进行亮化提升。本工程内容包括道路部分、排水部分、建筑部分等。	2020-2021	已完工	385
31	永利坚涌综合整治工程	对排入永利坚涌的管道进行截污,新建渗透槽终点设置 D1200 拍门,管材 D200 排水管采用 PVC-U 塑料管,管径 D≥300 的排水管采用 II 级钢筋混凝土管,管道基础增加松木桩基础。	2021-2021	已开工	196
32	澜石小学侧排水沟综合整治工程	主要内容为园建及排水工程。	2021.4-2021.7	已开工	198
33	番村内涌岸线整治工程	对番村内涌明涌段坍塌挡土墙进行岸线修复整治,保障岸线安全及排涝顺畅,减少番村水浸的状况,同时新建沿涌人行道和跨涌桥,增设栏杆,方便周边居民出行。	2021-2022	已开工	600



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)
34	鄱阳村污水管网改造工程	对鄱阳村污水管进行改造,使村居管网真正实现雨污分流。	2020-2021	在建	3569
35	深村污水管网改造工程(田心片区)	对深村污水管进行改造,使村居管网真正实现雨污分流。	2020-2021	已开工	2294
36	澜石大涌鄱阳段倒虹管修复工程	对澜石大涌鄱阳段倒虹管进行修复,清淤管线约71米,修复管线约19米。	2021	已开工	109
37	石湾镇街道直涌尾涌、新市涌智能型拍门止水装置安装工程	本项目位于佛山市禅城区石湾街道,本次设计为拍门安装改造项目提供结构设计改造图纸。对绿景西街、绿景东街、魁奇路地铁站、新市涌(深宁路与岭南大道交叉处)共五个排出口升级改造,使排出口实现日常污水引进污水排放系统;在雨水量大时,排出口可以将雨水排放至河道。	2021-2021	已开工	117
38	鄱阳南窰涌与澜石大涌交界箱涵清淤工程	对鄱阳南窰涌与澜石大涌交界箱涵进行清淤,长度240米。	2021	已开工	182
39	华远涌及上游交汇水系水体活化提升项目	石湾街道西片区及中片区涌水主要通过华远泵站去到祖庙,正常引水情况下,由于水位顶托作用,加强华远泵站未开泵引水的情况下,华远涌、影荫涌(屈龙角涌~华远涌段)、屈龙角涌尾段、新市涌(玫瑰园山水居以北段)水体流动性差,上游污染物容易积聚,导致尾段水质较差,拟采用生态治理措施改善河涌水质,增加溶解氧及降解氨氮。	2021-2024	已开工	1043
40	奇槎内涌及交汇水系水质活化提升项目	通过增氧、降氨氮等生态措施,提升奇槎内涌水质。	2021-2024	计划开工	800
41	村级污水管网改造工程	根据区“一格一策”要求,对黎冲上村片区及奇槎片区网格进行雨污分流改造,在村道及街巷新建一套雨水排水系统,把地面雨水和屋面雨水排入雨水系统,原有的合流管网作为污水管,通过沿涌截污管把污水排入周边污水干管。	2021-2023	可研阶段	7000
42	屈龙角涌丽豪幼儿园排口整治项目	屈龙角涌丽豪幼儿园及周边小区存在多个混接点,雨污混接导致污水直排河涌,拟对混接点进行改造,杜绝污水出涌。	2021	已开工	120
三、公共服务优质化项目					74882
43	河宕贝丘遗址活化利用工程	在充分、有效保护遗址的基础上,对河宕贝丘遗址进行合理的活化利用并对公共开放,按功能分区将用地划分为博物馆区、遗址广场展示区等。	2020-2022		14000
44	博物馆外立面修缮工程	对博物馆的外立面包括建筑物外立面及正门、通道走廊进行修缮。	2021	已开工	44



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)
45	佛山市禅城区奇槎社区体育中心项目	规划用地面积为 27,694.49 平方米,分为两个地块,地块一为体育场馆用地,主要建设体育中心一栋等内容。地块二为主要建设垃圾收集站、公共卫生间等。在地块一、二地下建设社会停车场、公交停保场及配套设施,总建筑面积 43,825.92 平方米,地下总建筑面积 28,512.35 平方米。建设内容:体育馆、足球场、社会停车场、公交停保场及配套设施等建设内容,其中:社会停车场车位 285 个,公交车位 106 个。	2020-2022	在建	60838
四、协同发展载体建设工程					24564
46	澜石港搬迁项目(堤外)	项目拟将澜石港作关闭处理,并充分利用澜石港现有的建筑物、设施,并整合沿岸作业区进行统一改造,将旧有的港区改建成工业遗址。	2020-2021	已开工	23800
47	泛家居电商创意园北侧边坡地质灾害专项治理工程	泛家居电商创意园四周边坡地质治理工程,工程现已进场施工。施工过程中,发现治理工程项目范围外的 BP8 段、BP6(东段)、BP7 及 BP9 西段边坡均出现不同程度变形段,经专家进行险情认定,现状稳定性差,威胁周边人员财产安全,一旦失稳变形,造成损失及社会影响大,所以计划分两步处理,先紧急采取注浆处理,然后再对 BP8 段进行治理。佛山市禅城区三友南路 17 号,总长 160 米。	2021-2021 年	已开工	764
总计					450000

#### (四) 项目总投资

项目总投资约 450,000.00 万元,其中:项目自筹资金 234,000.00 万元,计划发行债券融资 216,000.00 万元,主要情况如下:

年度	项目资本金	债券资金	合计	备注
2020年及以前年度	13,672.00	0.00	13,672.00	
2021年	18,231.00	65,600.00	83,831.00	其中1月份发行22,800万元,3月份发行22,000万元,5月发行5,000万元;从2021年广东省政府专项债券(八十五期)调整5000万元
2022年	1,503.10	64,000.00	65,503.10	其中从2022年广东省政府专项债券(三十期)调整3900万元、2022年广东省政府专项债券(二十三期)调整2100万元
2023年	0.00	40,000.00	40,000.00	
2024年	0.00	7,300.00	7,300.00	
2025年	96,793.90	2,000.00	98,793.90	
2026年	103,800.00	37,100.00	140,900.00	
合计	234,000.00	216,000.00	450,000.00	



### （五）项目资金安排

项目总投资约 450,000.00 万元，本项目计划发行债券融资 216,000 万元，占总投资 450,000.00 万元的 48%，2021 年已债券融资 65,600.00 万元（其中：2021 年 4 月发行债券 29,000.00 万元，债券利率为 3.89%；2021 年 6 月发行债券 19,000.00 万元，债券利率为 3.76%；2021 年 8 月发行债券 9,400.00 万元，债券利率为 3.45%；2021 年 10 月发行债券 3,200.00 万元，债券利率为 3.63%；从 2021 年广东省政府专项债券（八十五期）调整 5000 万元，债券利率为 3.45%；债券期限均为 20 年），2022 年已发行债券 64,000.00 万元（其中：2022 年 1 月发行债券 28,000.00 万元，债券利率为 3.28%；2022 年 3 月发行债券 22,000.00 万元，债券利率为 3.32%；2022 年 5 月发行债券 5,000.00 万元，债券利率为 3.28%；从 2022 年广东省政府专项债券（三十期）调整 3900 万元，债券利率为 3.22%；从 2022 年广东省政府专项债券（二十三期）调整 2100 万元，债券利率为 3.28%；2022 年 10 月发行债券 3,000.00 万元，债券利率为 3.12%；债券期限均为 20 年），2023 年 5 月已债券融资 40,000.00 万元，债券利率为 3.00%；债券期限为 20 年；2024 年已债券融资 7,300.00 万元（其中：3 月发行债券 2,500.00 万元，债券利率为 2.27%；9 月发行债券 4,000.00 万元，债券利率为 1.78%；债券期限均为 5 年，利息按年支付，本金到期一次性支付；11 月从 2024 年广东省政府专项债券（七十期）广湛高铁枢纽城西产业园基础设施工程调整债券 800 万元，债券期限 10 年，债券利率 2.10%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；），2025 年计划债券融资 2,000.00 万元，2026 年计划债券融资 37,100.00 万元，债券期限均为 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：

#### 融资还本付息计算情况表

单位：万元



年度	期初本金余额	2021年已发 债券金额1	2021年已发 债券金额2	2021年已发 债券金额3	2021年已发 债券金额4	2022年1月 已发债券金 额	2022年3月 已发债券金 额	2022年5月 已发债券金 额	2022年10月 已发债券金 额	2023年5月 已发债券金 额	2024年3月 已发债券金 额	2024年9月 已发债券金 额	2024年11月 拟调整债券 金额	已调整债券 金额1	已调整债券 金额（6 月）	已调整债券 金额（5 月）	本期发债券金 额
2021	0.00	29,000.00	19,000.00	9,400.00	3,200.00									5,000.00			
2022	65,600.00					28,000.00	22,000.00	5,000.00	3,000.00						3,900.00	2,100.00	
2023	129,600.00									40,000.00							
2024	169,600.00										2,500.00	4,000.00	800.00				
2025	176,900.00																2,000.00
2026	178,900.00																37,100.00
2027	216,000.00																
2028	216,000.00																
2029	216,000.00																
2030	209,500.00																
2031	209,500.00																
2032	209,500.00																
2033	209,500.00																
2034	209,500.00																
2035	208,700.00																
2036	206,700.00																
2037	169,600.00																
2038	169,600.00																
2039	169,600.00																
2040	169,600.00																
2041	169,600.00																
2042	104,000.00																
2043	40,000.00																
合计		29,000.00	19,000.00	9,400.00	3,200.00	28,000.00	22,000.00	5,000.00	3,000.00	40,000.00	2,500.00	4,000.00	800.00	5,000.00	3,900.00	2,100.00	39,100.00

续表 1:

年度	本期偿还本金	期末本金余额	2021年 已发债 券利率1	2021年 已发债 券利率2	2021年 已发债 券利率3	2021年 已发债 券利率4	2022年 1月已 发债券 利率	2022年 3月已 发债券 利率	2022年 5月已 发债券 利率	2022年 10月已 发债券 利率	已调整 债券利 率1	已调整 债券利 率（6 月）	已调整 债券利 率（5 月）	2023年 5月已 发债券 利率	2024年 3月已 发债券 利率	2024年 9月已 发债券 利率	2024年 11月调 整债券 利率	本期发 债利率	应付利息	还本付息合计	备注
2021		65,600.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%					3.45%								1,141.48	1,141.48	调整债券不计息，其 余计息半年
2022		129,600.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%						3,459.09	3,459.09	调整债券5000万元计 息全年，3000万元不 计息，其余计息半年
2023		169,600.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%					5,156.32	5,156.32	计息半年
2024		176,900.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%	2.27%	1.78%	2.10%		5,756.32	5,756.32	不计息
2025		178,900.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%	2.27%	1.78%	2.10%	3.60%	5,937.07	5,937.07	计息半年
2026		216,000.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%	2.27%	1.78%	2.10%	3.60%	6,640.87	6,640.87	计息半年
2027		216,000.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%	2.27%	1.78%	2.10%	3.60%	7,308.67	7,308.67	
2028		216,000.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%	2.27%	1.78%	2.10%	3.60%	7,308.67	7,308.67	
2029	6,500.00	209,500.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%	2.27%	1.78%	2.10%	3.60%	7,308.67	13,808.67	计息全年
2030		209,500.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%			2.10%	3.60%	7,180.72	7,180.72	计息全年
2031		209,500.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%			2.10%	3.60%	7,180.72	7,180.72	
2032		209,500.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%			2.10%	3.60%	7,180.72	7,180.72	
2033		209,500.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%			2.10%	3.60%	7,180.72	7,180.72	
2034	800.00	208,700.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%			2.10%	3.60%	7,180.72	7,980.72	计息全年
2035	2,000.00	206,700.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%				3.60%	7,127.92	9,127.92	计息半年
2036	37,100.00	169,600.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%					6,424.12	43,524.12	计息半年
2037		169,600.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%					5,756.32	5,756.32	
2038		169,600.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%					5,756.32	5,756.32	
2039		169,600.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%					5,756.32	5,756.32	
2040		169,600.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%					5,756.32	5,756.32	
2041	65,600.00	104,000.00	3.89%	3.76%	3.45%	3.63%	3.28%	3.32%	3.28%	3.12%	3.45%	3.22%	3.28%	3.00%					4,614.84	70,214.84	调整债券计息全年， 其余计息半年
2042	64,000.00	40,000.00					3.28%	3.32%	3.28%	3.12%		3.22%	3.28%	3.00%					2,297.23	66,297.23	3000万元计息全年， 其余计息半年
2043	40,000.00	0.00												3.00%					600.00	40,600.00	计息半年
合计	216,000.00																		130,010.15	346,010.15	



## 二、项目预测评价

### （一）项目收益与支出预测评价

佛山东平新一代信息技术产业园基础设施建设项目主要收入的项目有沙岗污水处理厂埋地改造项目收入、奇槎社区体育中心项目收入、工业遗址项目收入、泛家居电商创意园产业项目收入、东平云谷产业园项目收入、河宕贝丘遗址活化利用工程收入、园区智慧电杆收入、路边广告灯箱出租收入、路边停车位收入以及入廊费及维护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

本项目运营收入来源沙岗污水处理厂埋地改造项目收入、奇槎社区体育中心项目收入、工业遗址项目收入、泛家居电商创意园产业项目收入、东平云谷产业园项目收入、河宕贝丘遗址活化利用工程收入、园区智慧电杆收入、路边广告灯箱出租收入、路边停车位收入以及入廊费及维护费收入。

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 2022 年直至债券最后一期还本的前一年限止，即 2042 年，项目收益期限 21 年，项目运营总收益



为 678,170.91 万元，具体计算过程如下表：

项目	运营期											
	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
合计	2,593.56	21,173.87	23,815.04	26,031.05	29,438.01	29,438.01	30,142.94	31,647.86	31,647.86	32,418.56	34,071.96	34,071.96
沙岗污水处理厂埋地改造项目收入	0.00	6,387.50	6,387.50	6,387.50	6,387.50	6,387.50	6,387.50	6,387.50	6,387.50	6,387.50	6,387.50	6,387.50
奇槎社区体育中心项目收入	0.00	806.05	967.26	1,128.47	1,241.32	1,241.32	1,241.32	1,365.45	1,365.45	1,365.45	1,502.00	1,502.00
工业遗址项目收入	0.00	205.20	246.24	287.28	316.01	316.01	316.01	347.61	347.61	347.61	382.37	382.37
泛家居电商创意园产业项目收入	1,920.00	2,304.00	2,688.00	2,956.80	2,956.80	2,956.80	3,252.48	3,252.48	3,252.48	3,577.73	3,577.73	3,577.73
东平云谷产业园项目收入	0.00	7,129.86	8,555.83	9,981.80	10,979.98	10,979.98	10,979.98	12,077.98	12,077.98	12,077.98	13,285.78	13,285.78
河宕贝丘遗址活化利用工程收入	0.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
园区智慧电杆收入	0.00	1,024.80	1,171.20	1,171.20	1,264.90	1,264.90	1,264.90	1,366.09	1,366.09	1,366.09	1,475.38	1,475.38
路边广告灯箱出租收入	414.00	2,192.40	2,505.60	2,706.05	2,954.88	2,954.88	3,191.27	3,191.27	3,191.27	3,446.57	3,446.57	3,446.57
路边停车位收入	259.56	1,016.06	1,185.41	1,303.95	1,728.62	1,728.62	1,901.48	1,901.48	1,901.48	2,091.63	2,091.63	2,091.63
入廊费及维护费收入	0.00	0.00	0.00	0.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,815.00	1,815.00

续表：

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		
合计	34,914.62	36,731.17	36,731.17	37,652.58	39,648.42	39,648.42	40,656.03	42,848.91	42,848.91	678,170.91	
沙岗污水处理厂埋地改造项目收入	6,387.50	6,387.50	6,387.50	6,387.50	6,387.50	6,387.50	6,387.50	6,387.50	6,387.50	127,750.00	见说明1
奇槎社区体育中心项目收入	1,502.00	1,652.20	1,652.20	1,652.20	1,817.42	1,817.42	1,817.42	1,999.16	1,999.16	29,635.27	见说明2
工业遗址项目收入	382.37	420.61	420.61	420.61	462.67	462.67	462.67	508.94	508.94	7,544.41	见说明3
泛家居电商创意园产业项目收入	3,935.50	3,935.50	3,935.50	4,329.05	4,329.05	4,329.05	4,761.96	4,761.96	4,761.96	75,352.56	见说明4
东平云谷产业园项目收入	13,285.78	14,614.36	14,614.36	14,614.36	16,075.80	16,075.80	16,075.80	17,683.38	17,683.38	262,135.95	见说明5
河宕贝丘遗址活化利用工程收入	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	2,160.00	见说明6
园区智慧电杆收入	1,475.38	1,593.41	1,593.41	1,593.41	1,720.88	1,720.88	1,720.88	1,858.55	1,858.55	29,346.28	见说明7
路边广告灯箱出租收入	3,722.30	3,722.30	3,722.30	4,020.08	4,020.08	4,020.08	4,341.69	4,341.69	4,341.69	69,893.54	见说明8
路边停车位收入	2,300.79	2,300.79	2,300.79	2,530.87	2,530.87	2,530.87	2,783.96	2,783.96	2,783.96	42,048.41	见说明9
入廊费及维护费收入	1,815.00	1,996.50	1,996.50	1,996.50	2,196.15	2,196.15	2,196.15	2,415.77	2,415.77	32,304.49	见说明10

说明 1、沙岗污水处理厂埋地改造项目收入：项目于 2022 年完工，预计 2023 年可形成污水处理能力约为 2555 万吨/年，按照禅城区居民污水处理费 2.5 元/吨；

2、奇槎社区体育中心项目收入：项目于 2022 年完工，预计 2023 年开始运营，项目内设有游泳馆（预计门票为 40 元/人，每天 50 人次，一年按 180 天计）、舞蹈、健身和瑜伽馆（预计每年每人 3000 元，每年 500 人次）、青少年体育培训中心（预计每人每期 400 元，每期 30 人，每年 300 期）、篮球馆（预计每场租金 200 元，每天 4 场，一年按 360 天计）、羽毛球馆（预计每场 30 元/场，每天 30 场次，一年按 360 天计）、小剧场（预计每人 45 元，每天 60 人次，一年按 110 天计）、亲子乐园（预计每人 50 元，每天 40 人次，一年按 360 天计）、足球场（预计每场 400 元，每天 4 场，一年按 320 天计）、网球场（预计每场 200 元，每天 10 场，一年按 320 天计）、停车场（预计新增车位 285 个，每个车位日收费 30 元，一年按 360 天计）、场地出租费用（预计可用于招聘会、展览会、大型



会议等,每天8万元,每年60天),项目整体预计第一年使用率为50%,第二年使用率为60%,第三年以后稳定在70%,每3年递增10%测算;

3、工业遗址项目收入:项目于2022年完工,预计2023年可新增5700平方米物业出租,月租金为60元/㎡,第一年出租率为50%,第二年出租率为60%,第三年以后稳定在70%,每3年递增10%测算;

4、泛家居电商创意园产业项目收入:项目于2021年完工,预计2022年园区内产业物业可出租面积约50000㎡,每月租金为55元/㎡;配套停车位预计为500个,每个车位日收费30元,一年按360天计;项目整体预计第一年使用率为50%,第二年使用率为60%,第三年以后稳定在70%,每3年递增10%测算;

5、东平云谷产业园项目收入:项目于2022年完工,预计2023年园区内产业物业可出租面积约242515㎡,每月租金为40元/㎡;配套停车位预计为2425个,每个车位日收费30元,一年按360天计;项目整体预计第一年使用率为50%,第二年使用率为60%,第三年以后稳定在70%,每3年递增10%测算;

6、河宕贝丘遗址活化利用工程收入:项目于2022年完工,预计2023年开始运营,每月参观人数约3000人次,门票每人30元;

7、园区智慧电杆收入:智慧电杆收入:含智慧电杆LED广告收入、安防监控租赁、微基站租赁、WIFI广告植入、环境监测租赁,项目计划2022年12月完工,完工后预计设置智慧电杆140根。智慧电杆LED广告租赁:采用LED显示发布广告,不含税6000元/期,每期10天计算,一年约30期,本项目设有70个LED显示发布广告;安防监控租赁:参考同类型地区收费情况,按不含税500元/月/个收费,本项目设有20个安防监控点;微基站租赁:参考同类型地区收费情况,按不含税3万元/个/年收费,本项目共设有20个微基站;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20个WiFi站点;环境监测租赁:本项目的智慧电杆安装环境监测10个,按不含税5000元/月计取。各出租项目的第一年出租率均为70%,第二年后均稳定为80%,租金每3年递增8%;

8、路边广告灯箱出租收入:项目逐步完工,预计2022年广告灯箱数量为115个,2023年开始广告灯箱数量为522个,2026年开始广告灯箱数量为570个,租金收入按6万元/年,第一年出租率为60%,第二年出租率为70%,第三年以后稳定在80%,每3年递增8%测算;

9、路边停车位收入:项目逐步完工,预计2022年可新增路边规划停车位数量为721个;2023年起新增车位数量2352个;2026年起新增车位数量为3118个,每个车位日收费20元,一年按360天计,第一年使用率为50%,第二年使用率为60%,第三年以后稳定在70%,每3年递增10%测算;

10、入廊费及维护费收入:项目于2025年道路整体完工后,预计2026年新建综合管廊约3873米,可增加入廊费收入1300万/年以及维护费收入200万/年,每3年递增10%预测。

### 3、项目运营成本支出预测

本项目运营成本主要有沙岗污水处理厂埋地改造项目成本、奇槎社区体育中心项目成本、工业遗址项目成本、泛家居电商创意园产业项目成本、东平云谷产业园项目收入、河宕贝丘遗址活化利用工程成本、园区智慧电杆成本、路边广告灯箱出租成本、路边停车位成本以及入廊费及维护费成本。

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2022年直至债券最后一期还本的前一年限止,即2042年,项目收益期限21年,项目运营总成本为210,826.23万元,具体计算过程如下表:





序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	沙岗污水处理厂埋地改造项目成本	51,100.00	0.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00
2	奇槎社区体育中心项目成本	5,927.02	0.00	161.21	193.45	225.69	248.26	248.26	248.26	273.09	273.09	273.09	300.40
3	工业遗址项目成本	1,508.85	0.00	41.04	49.25	57.46	63.20	63.20	63.20	69.52	69.52	69.52	76.47
4	泛家居电商创意园产业项目成本	15,070.53	384.00	460.80	537.60	591.36	591.36	591.36	650.50	650.50	650.50	715.55	715.55
5	东平云谷产业园项目收入	117,961.16	0.00	3,208.44	3,850.12	4,491.81	4,940.99	4,940.99	4,940.99	5,435.09	5,435.09	5,435.09	5,978.60
6	河宕贝丘遗址活化利用工程成本	432.00	0.00	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60
7	园区智慧电杆成本	4,401.94	0.00	153.72	175.68	175.68	189.74	189.74	189.74	204.91	204.91	204.91	221.31
8	路边广告灯箱出租成本	6,989.39	41.40	219.24	250.56	270.61	295.49	295.49	319.13	319.13	319.13	344.66	344.66
9	路边停车位成本	4,204.87	25.96	101.61	118.54	130.40	172.86	172.86	190.15	190.15	190.15	209.16	209.16
10	入廊费及维护费成本	3,230.47	0.00	0.00	0.00	0.00	150.00	150.00	150.00	165.00	165.00	165.00	181.50
合计	经营成本合计	210,826.23	451.36	6,922.66	7,751.80	8,519.61	9,228.50	9,228.50	9,328.57	9,883.99	9,883.99	9,993.58	10,604.25

续表：

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	测算说明
1	沙岗污水处理厂埋地改造项目成本	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	2,555.00	见说明1
2	奇槎社区体育中心项目成本	300.40	300.40	330.44	330.44	330.44	363.48	363.48	363.48	399.83	399.83	见说明2
3	工业遗址项目成本	76.47	76.47	84.12	84.12	84.12	92.53	92.53	92.53	101.79	101.79	见说明3
4	泛家居电商创意园产业项目成本	715.55	787.10	787.10	787.10	865.81	865.81	865.81	952.39	952.39	952.39	见说明4
5	东平云谷产业园项目收入	5,978.60	5,978.60	6,576.46	6,576.46	6,576.46	7,234.11	7,234.11	7,234.11	7,957.52	7,957.52	见说明5
6	河宕贝丘遗址活化利用工程成本	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	见说明6
7	园区智慧电杆成本	221.31	221.31	239.01	239.01	239.01	258.13	258.13	258.13	278.78	278.78	见说明7
8	路边广告灯箱出租成本	344.66	372.23	372.23	372.23	402.01	402.01	402.01	434.17	434.17	434.17	见说明8
9	路边停车位成本	209.16	230.08	230.08	230.08	253.09	253.09	253.09	278.40	278.40	278.40	见说明9
10	入廊费及维护费成本	181.50	181.50	199.65	199.65	199.65	219.62	219.62	219.62	241.58	241.58	见说明10
合计	经营成本合计	10,604.25	10,724.29	11,395.69	11,395.69	11,527.19	12,265.38	12,265.38	12,409.43	13,221.06	13,221.06	

说明 1、沙岗污水处理厂埋地改造项目成本：综合运营费用按项目收入的 40%预测；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，费用上限为 1.02 元/吨，下限为 0.98 元/吨，如按 1 元/吨计算，占收入的 40%，故运营费用按项目收入的 40%进行预测；

2、奇槎社区体育中心项目成本：综合运营费用按项目收入的 20%预测；以 2023 年为例，按水电费每个月水电费 5 万元计算，每年水电费 60 万元；工作人员工资福利 50 万元/年；体育中心维护费 36 万元/年（按 3 万元/月计算）；其他杂费支出 12 万元（按 1 万元/月计算），合计 158 万元，占收入 806.06 万元的 19.6%，故运营费用按项目收入的 20%进行预测；

3、工业遗址项目成本：综合运营费用按项目收入的 20%预测；

4、泛家居电商创意园产业项目成本：综合运营费用按项目收入的 20%预测；

5、东平云谷产业园项目收入：综合运营费用按项目收入的 45%预测；以 2023 年为例，园区内产业物业的物业费按每月 10 元/㎡计算，每年费用合计 2910.18 万元；配套停车位以 2023 年为例，2425 个停车位配置管理人员 6 人，人均工资福利为 6 万元/年，年工资福利共 36 万元，维修护理费按一个停车位 0.03 万元/年计算，2425 个停车位年维修护理费为 72.75 万元，年运营费用合计约 108.75 万元，占收入 1309.5 万元的 8.3%，故配套停车位运营费用按项目收入的 10%进行预测，每年



费用约 130.95 万元；一年费用合计约 3041.13 万元，占收入 7129.88 万元的 42.7%，故综合运营费用按项目收入的 45%预测；

6、河宕贝丘遗址活化利用工程成本：综合运营费用按项目收入的 20%预测；

7、园区智慧电杆成本：综合运营费用按项目收入的 15%预测；以 2023 年为例，主要是电费 25.55 万元（按 140 根灯杆一天的用电量约为 5 度电，按 1 元/度计算，电费为 25.55 万元）、灯杆维护费 42 万元/年（140 根灯杆，按每个灯杆 0.3 万元/年维护费计算）、安防监控点维护费 10 万/年（20 个，按每个点维护费为 0.5 万元/年计算）、微基站维护费 20 万/年（20 个，按每个点维护费为 1 万元/年计算）、环境监测站 10 万元/年（10 个，按每个点维护费为 1 万元/年计算）、WIFI 费用 6 万元/年（20 个站点，按每个点费用 0.3 万元/年计算）、维护人员工资福利 20 万元/年（2 人，按每人 10 万元/年计算），合计 133.55 万元，占 2023 年收入 1024.8 万元的 13%，故运营费用按项目收入的 15%进行预测；

8、路边广告灯箱出租成本：综合运营费用按项目收入的 10%预测；以 2023 年为例，按一个广告灯箱 10 个平方的规格来算，每天亮 12 个小时，一天的用电量约为 10 度电，按 1 元/度计算，522 个广告牌每年电费 190.53 万元、日常维护费 26.1 万/年（按每个灯箱维护费 500 元/年计算），工作人员工资福利 10 万元/年，运营费用合计 226.63 万元/年，占项目收入 2,192.4 万元的 10.3%，故运营费用按项目收入的 10%进行预测。；

9、路边停车位成本：综合运营费用按项目收入的 10%预测；以 2023 年为例，2352 个停车位配置管理人员 5 人，人均工资福利为 6 万元/年，共 30 万元；维修护理费按一个停车位 0.03 万元/年计算，2352 个停车位维修护理费为 70.56 万元；年费用合计 100.56 万元，占收入 1016.06 万元的 9.9%，故运营费用按项目收入的 10%进行预测；

10、入廊费及维护费成本：综合运营费用按项目收入的 10%预测；主要是维护费 120 万元/年（10 万元/月）、人员工资福利 30 万元/年，合计 150 万元/年，占年收入 10%，故运营费用按项目收入的 10%进行预测；

#### 4、项目运营总净收益

根据上述预测，该项目总净收益为 467,344.68 万元，即：

$$678,170.91 \text{ 万元} - 210,826.23 \text{ 万元} = 467,344.68 \text{ 万元}$$

### （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 2043 年现金流量情况。

单位：万元



项目/年份	2020年前	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
一、经营活动产生的现金流量净额			2,142.20	14,251.21	16,063.24	17,511.44	20,209.51	20,209.51
1、经营活动中收到的现金			2,593.56	21,173.87	23,815.04	26,031.05	29,438.01	29,438.01
2、经营活动中支付的现金			451.36	6,922.66	7,751.80	8,519.61	9,228.50	9,228.50
3、缴纳税金								
二、投资活动产生的现金流量净额	-13,672.00	-83,831.00	-65,503.10	-40,000.00	-7,300.00	-98,793.90	-140,900.00	
1、收回投资收到的现金								
2、支付项目建设资金	13,672.00	83,831.00	65,503.10	40,000.00	7,300.00	98,793.90	140,900.00	
三、融资活动产生的现金流量净额	13,672.00	82,689.52	62,044.01	34,843.68	1,543.68	92,856.83	134,259.13	-7,308.67
1、收到项目资本金	13,672.00	18,231.00	1,503.10	0.00	0.00	96,793.90	103,800.00	
2、收到债券融资款	0.00	65,600.00	64,000.00	40,000.00	7,300.00	2,000.00	37,100.00	
3、支出债券发行费								
4、偿还债券本金								
5、支付债券利息		1,141.48	3,459.09	5,156.32	5,756.32	5,937.07	6,640.87	7,308.67
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	0.00	-1,141.48	-1,316.89	9,094.89	10,306.92	11,574.37	13,568.64	12,900.84
1、现金的期初余额		0.00	-1,141.48	-2,458.37	6,636.52	16,943.44	28,517.81	42,086.45
2、现金的期末余额	0.00	-1,141.48	-2,458.37	6,636.52	16,943.44	28,517.81	42,086.45	54,987.29

续表 1:

项目/年份	2028	2029	2030	2032	2033	2034	2035
一、经营活动产生的现金流量净额	20,814.37	21,763.87	21,763.87	23,467.71	23,467.71	24,190.33	25,335.48
1、经营活动中收到的现金	30,142.94	31,647.86	31,647.86	34,071.96	34,071.96	34,914.62	36,731.17
2、经营活动中支付的现金	9,328.57	9,883.99	9,883.99	10,604.25	10,604.25	10,724.29	11,395.69
3、缴纳税金							
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	-7,308.67	-14,608.67	-7,180.72	-7,180.72	-7,180.72	-7,180.72	-9,127.92
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		7,300.00					2,000.00
5、支付债券利息	7,308.67	7,308.67	7,180.72	7,180.72	7,180.72	7,180.72	7,127.92
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	13,505.70	7,155.20	14,583.15	16,286.99	16,286.99	17,009.61	16,207.56
1、现金的期初余额	54,987.29	68,492.99	75,648.19	105,475.60	121,762.59	138,049.58	155,059.19
2、现金的期末余额	68,492.99	75,648.19	90,231.34	121,762.59	138,049.58	155,059.19	171,266.75



续表 2:

项目/年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一、经营活动产生的现金流量净额	25,335.48	26,125.39	27,383.04	27,383.04	28,246.60	29,627.85	29,627.85	
1、经营活动中收到的现金	36,731.17	37,652.58	39,648.42	39,648.42	40,656.03	42,848.91	42,848.91	
2、经营活动中支付的现金	11,395.69	11,527.19	12,265.38	12,265.38	12,409.43	13,221.06	13,221.06	
3、缴纳税金								
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	-43,524.12	-5,756.32	-5,756.32	-5,756.32	-5,756.32	-70,214.84	-66,297.23	-40,600.00
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	37,100.00					65,600.00	64,000.00	40,000.00
5、支付债券利息	6,424.12	5,756.32	5,756.32	5,756.32	5,756.32	4,614.84	2,297.23	600.00
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	-18,188.64	20,369.07	21,626.72	21,626.72	22,490.28	-40,586.99	-36,669.38	-40,600.00
1、现金的期初余额	171,266.75	153,078.11	173,447.18	195,073.90	216,700.62	239,190.90	198,603.91	161,934.53
2、现金的期末余额	153,078.11	173,447.18	195,073.90	216,700.62	239,190.90	198,603.91	161,934.53	121,334.53

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467,344.68万元,能够覆盖债券本息金额346,010.15万元,债务本息偿付保障倍数1.35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
2021		1,141.48	1,141.48	0.00	调整债券不计息, 其余计息半年
2022		3,459.09	3,459.09	2,142.20	调整债券5000万元计息全年, 3000万元不计息, 其余计息半年
2023		5,156.32	5,156.32	14,251.21	计息半年
2024		5,756.32	5,756.32	16,063.24	不计息
2025		5,937.07	5,937.07	17,511.44	计息半年
2026		6,640.87	6,640.87	20,209.51	
2027		7,308.67	7,308.67	20,209.51	
2028		7,308.67	7,308.67	20,814.37	
2029	6,500.00	7,308.67	13,808.67	21,763.87	计息全年
2030		7,180.72	7,180.72	21,763.87	计息全年
2031		7,180.72	7,180.72	22,424.98	
2032		7,180.72	7,180.72	23,467.71	
2033		7,180.72	7,180.72	23,467.71	
2034	800.00	7,180.72	7,980.72	24,190.33	计息全年
2035	2,000.00	7,127.92	9,127.92	25,335.48	计息半年
2036	37,100.00	6,424.12	43,524.12	25,335.48	计息半年
2037		5,756.32	5,756.32	26,125.39	
2038		5,756.32	5,756.32	27,383.04	
2039		5,756.32	5,756.32	27,383.04	
2040		5,756.32	5,756.32	28,246.60	
2041	65,600.00	4,614.84	70,214.84	29,627.85	调整债券计息全年, 其余计息半年
2042	64,000.00	2,297.23	66,297.23	29,627.85	3000万元计息全年, 其余计息半年
2043	40,000.00	600.00	40,600.00		计息半年
合计	216,000.00	130,010.15	346,010.15	467,344.68	
本息覆盖倍数			1.35		

### 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>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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



## 会计师事务所 执业证书

名称: 佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 陈晓明

主任会计师:

经营场所: 佛山市禅城区汾江南路18号一座1303室、1304室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 44060032

批准执业文号: 粤财会[2006]132号

批准执业日期: 2006年12月08日

证书序号: 0004751

### 说明

- 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。
- 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。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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》。

发证机关:



二〇一八年三月六日

中华人民共和国财政部制





姓 名 陈晓明

Full name

性 别 男

Sex

出 生 日 期 1965-05-01

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 360424650502805

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 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

2011年4月30日换发

