

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 035 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

李华



佛山广湛高铁经济产业园核心区基础设施建设项目  
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

# 佛山广湛高铁经济产业园核心区基础设施建设项目 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 035 号

佛山市禅城区财政局：

我们接受委托，对 2025 年佛山广湛高铁经济产业园核心区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》。佛山市禅城区祖庙街道城建和水务办公室管理层对佛山广湛高铁经济产业园核心区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佛山广湛高铁经济产业园核心区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广湛高铁经济产业园核心区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。

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年佛山广湛高铁经济产业园核心区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《关于同意佛山广湛高铁经济产业园核心区基础设施建设项目可行性研究报告的复函》（禅发改函〔2022〕74号），项目主要内容：建设佛山站站房及站城一体配套工程主要包括高铁站房2万平方米及地下空间、上盖平台、配套停车场、公交站场等，以及产业园区改造（200万平方米）、道路改造（7196米）等站城一体配套工程。项目总投资估算829,600万元。

#### 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，以经济产业园为突破口，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、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。

项目实施后为广湛高铁经济产业园核心区提供良好的基础设施条件，为招商引资提供了坚实的基础，极大地改变了产业园区的投资环境，提高经济效益和社会效益，将进一步发挥禅城区的区域优势和资源优势，主动融入粤港澳大湾区经济圈，加快禅城区产业升级进程，提高经济总量。

2. 项目建设概况

为区域产业转型升级提速，加快国家供给侧改革。借助广湛高铁的发展契机，整并重构广湛高铁佛山站片区的功能、路网，促进佛山老城能级强化，打造经济集聚的交通枢纽门户。广湛高铁经济产业园核心区的建设内容及方向，符合城市规划发展目标的要求，有利于加快城市化建设发展步伐。

以高铁进城的契机，调整并重构广湛高铁佛山站片区的功能、路网，促进佛山老城能级强化，打造经济集聚的交通枢纽门户。本项目拟建设广湛高铁佛山站周边集疏运道路、产业园区基础设施建设及相关配套工程，主要包括东鄱路北延线工程（张槎路至工业路）等重要集疏运道路、产业园区基础设施及周边水环境配套工程等，共包含 22 个子工程，项目实施为期 6 年，从 2022 年至 2027 年，总投资约为 829,600 万元，其中佛山站周边集疏运道路工程 634,300.00 万元、佛山站周边水环境配套工程 90,000.00 万元、佛山站周边产业园区基础设施配套工程 105,300.00 万元。项目具体情况如下表所示：

佛山广湛高铁经济产业园核心区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	总投资 (万元)
合计					829,600.00
佛山站周边集疏运道路工程					634300
1	东鄱路北延线(张槎路至桂丹路)	新建道路，起于张槎路，上跨塱沙路、佛山水道及广湛高铁，在规划工业路落地与工业路平交，并向北延伸接桂丹路。道路为双向六车道，采用一级公路兼城市主干路技术标准，全长约2.83km。	2024年6月-2026年8月	前期准备阶段	214800.00

2	文昌路西延线工程	项目包含文昌路西延线及支线，其中文昌路西延线起点位于现状文昌路，往西依次与佛山大道、东鄱路等相交后，终点位于支线起点交叉口范围，全长约1.3km；支线起点位于文昌路西延线交叉口，往西北方向止于海五路西延线，全长约0.8km。	2024年6月-2026年8月	前期准备阶段	154400.00
3	佛罗路(禅西大道至汾江北路)改建工程	项目西起禅西大道，东至汾江路，对现状佛罗路进行改线。道路基本沿汾江河分布，项目工程全长约4km（南海段约1.1km，禅城段约2.9km），宽22m—30m，双向六车道，局部为双向四车道，其中东鄱路至佛山大道西侧路段红线宽度为22m（保利芳华）。	2024年6月-2026年8月	前期准备阶段	96700.00
4	工业路(规划纵四路—佛山大道)道路工程	新建道路，线路全长1.55km，项目西起规划纵四路（即工业大道），东至佛山大道，道路等级一级公路兼顾城市道路功能，双向6车道。	2024年6月-2026年8月	前期准备阶段	85000.00
5	工业大道(工业路至佛罗路)工程	项目位于片区东鄱路北延线西侧，北接工业路，南至佛罗路，衔接2条高铁重要集疏运道路，是完善片区骨架路网、打通高铁集疏运体系循环的重要道路。本项目全长约750m（不含已启动的工业大道涉铁节点100m涉铁段），标准段宽度45m。	2025年6月-2027年8月	前期准备阶段	56,000.00
6	工业大道南延工程(佛罗路-塱沙路)	项目为工业大道向南延伸跨过汾江河，起于佛罗路交叉口，终点止于塱沙路，全长约350m，按双向6车道桥梁过河，两侧布置非机动车道及人行道，一般路基段红线宽25m。该项目可强化广湛高铁枢纽新城与汾江南岸张槎街道联系，加密跨江通道，进一步提升佛山站集疏运效率及高铁片区开发效益，带动张槎织梦小镇片区产业活化。	2025年6月-2027年8月	前期准备阶段	27,400.00
佛山站周边水环境配套工程					90,000.00
7	中心城区全流域排水单元攻坚项目	按照现时市水务局的治水大兵团统筹安排要求并结合之前村居管网一格一策方案，技术标准进行雨污分流改造，对祖庙街道辖区内相关街区排水单元进行系统性改造。	2025年10月-2028年12月	前期准备阶段	20,000.00
8	岭南古镇祖庙街道全流域内涝达标治理工程	主要对高铁佛山站周边片区范围内的相关暗涵排口进行系统性的排查和整改，改善河涌水质及污水进场浓度。	2025年6月-2027年12月	前期准备阶段	20,000.00
9	祖庙街道佛山站周边片区雨污分流改造项目	主要对祖庙街道佛山站周边片区排水单元开展地块庭院及建筑的雨污分流改造工作。	2027年1月-2028年12月	前期准备阶段	10,000.00

10	祖庙片区排水管网建设工程	新(改)建排水管道约 30 公里,管渠清淤约 68000 立方米,管渠缺陷修复约 5000 处,新建排水泵站及调蓄池。	2024 年 10 月-2027 年 12 月	前期准备阶段	10,000.00
11	佛山站周边河涌及闸站岸线整治工程	根据《广湛高铁佛山站片区河涌调整专项规划方案》,新开广湛河涌长约 360m,河宽 15m,同时建设相关配套闸站、改造提升片区堤防体系,保障广湛片区防洪排涝安全。	2025 年 6 月-2027 年 12 月	前期准备阶段	30,000.00
佛山站周边产业园区基础设施配套工程					105,300.00
12	东海国际周边公共立体停车楼	东海国际周边公共立体停车楼项目位于佛山大道东、海五西路南区域的东海国际小区附近,设计为 7 层立体机械车库,占地面积约 2000 平方米,车库占地面积 1200 平方米,可提供约 420 个车位。	2025年3月-2027年3月	前期准备阶段	4,500.00
13	水华路道路建设工程	本项目位于佛山市禅城区祖庙街道:新建道路呈东西走向,西起货站路,东至滨河路,全长 393.213mm,道路桩号 K0+000~K0+216.511 按规划红线宽度为 24m,采用双向四车道,道路桩号 K0+216.511~1K0+393.213,按规划红线宽度为 14.5m,道路等级为城市支路,采用双向两车道,设计速度为 20km/h。	2026年6月-2028年12月	前期准备阶段	7,000.00
14	文沙横街(文沙路至文庆路)道路提升工程	项目起点连接文沙路(桩号为 K0+006.702),终点连接文庆路(桩号为 K0+307.224)。道路全长 300.522m,双向两车道。本工程内容包括道路工程、交通工程、排水工程、照明工程、绿化工程等。	2026年6月-2028年12月	前期准备阶段	1,500.00
15	丝织横街慢行系统提升工程	丝织横街位于祖庙街道上沙社区,南至 Y954,北至上沙街,全长 375m。优化慢行线路,平衡机、非、人的路权关系,专道专用,设置护栏或绿化等方式明晰机非分隔;通过路面铺装、美化、设施带分隔等多种方式促进人非分流,减少因人非混行导致慢行不畅的情况;清除路障,将散置于人行道上的设施迁移至设施带/区,提升慢行通达性和流畅性。	2026年6月-2028年12月	前期准备阶段	600.00
16	大观街道路整治提升工程	大观街位于祖庙街道大观社区,西至丝织横街,东至惠泽园,全长 200m。优化慢行线路,平衡机、非、人的路权关系,专道专用,设置护栏或绿化等方式明晰机非分隔;通过路面铺装、美化、设施带分隔等多种方式促进人非分流,减少因人非混行导致慢行不畅的情况;清除路障,将散置于人行道上的设施迁移至设施带/区,提升慢行通达性和流畅性。	2026年6月-2028年12月	前期准备阶段	500.00
17	高铁周边道路整治提升工程	本工程位于佛山市禅城区祖庙街道,主要是对高铁周边道路进行扩建和提升改造,项目的建设内容包括道路工程、交通工程、照明工程、绿化工程、给排水工程等。	2026年6月-2028年12月	前期准备阶段	40,500.00



18	祖庙街道汾江桥东侧新建提升泵站工程	在汾江桥东侧，汾江河南岸新设置一座排涝提升泵站，以解决汾江河南侧，梁园一带水浸问题，协助提升汾江路箱涵排涝能力。	2026年6月-2028年12月	前期准备阶段	400.00
19	鲤鱼沙地块北侧规划道路	位于祖庙街道鲤鱼沙地块市区储备地(保利)北侧规划路，长约 250 米，按规划红线宽度 12m，道路等级为城市支路，采用双向两车道	2026 年 12 月-2027 年 12 月	前期准备阶段	2500
20	广湛高铁片区规划路	广湛高铁片区纵一路、纵二路、纵三路、纵二路东侧道路、横一路等路网建设	2026 年 6 月-2027 年 12 月	前期准备阶段	15300
21	佛山市禅城区租赁电动自行车智能监管项目	对区内公共自行车站点进行活化，加装共享充电设施，配套场所治安、消防等安全防护，对原有供电新路进行扩载改造；对区内自行车棚框架外观进行重新设计并重建；对站点内广告经营进行优化升级；对原有公共自行车站点加装光伏用电系统。	2024年10月-2025年12月	前期准备阶段	2500
22	城北光储充一体化绿色公交枢纽站项目	建设一座占地面积约 1.3 万平方米的光储充一体化综合交通站场，计划建设四层停车楼，项目计容总建筑面积约 2.6 万平方米，容积率 2.0，具备公交车充电及停保功能，建设光伏发电、蓄电设备以及充电桩。项目可为 260 台公交车提供停车、管理、维修保养、安检、充电、加氢等服务，其中可为 40 辆氢能公交车提供停车、加氢服务，可为 220 辆电动公交车提供绿色低碳的停车、充电服务	2024年10月-2025年12月	前期准备阶段	30000

#### (四) 项目总投资

项目总投资约 829,600.00 万元，计划使用地方政府债券 450,000.00 万元，其余 379,600.00 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
2025 年	80,000.00	135,900.00	215,900.00	
2026 年	80,000.00	100,000.00	180,000.00	
2027 年	80,000.00	94,100.00	174,100.00	
2028 年	89,600.00	60,000.00	149,600.00	
2029 年	50,000.00	60,000.00	110,000.00	
合计	379,600.00	450,000.00	829,600.00	

#### (五) 项目资金安排

本项目计划发行债券融资 450,000.00 万元，占总投资 829,600.00 万元的 54.24%，

其中 2025 年计划发行 135,900.00 万元（债券期限均为 10 年，假设债券利率为 2.36%），2026 年计划发行 100,000.00 万元（债券期限为 20 年，假设债券利率为 2.50%），2027 年计划发行 94,100.00 万元（债券期限为 20 年，假设债券利率为 2.50%），2028 年计划发行 60,000 万元（债券期限为 20 年，假设债券利率为 2.50%），2029 年计划发行 60,000 万元（债券期限为 20 年，假设债券利率为 2.50%），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：

融资项目还本付息计算总表

单位：万元

年度	期初本金余额	2025年计划发行	2026年计划发行	2027年计划发行	2028年计划发行	2029年计划发行	本期偿还本金	期末本金余额
2025年	0.00	135,900.00						135,900.00
2026年	135,900.00		100,000.00					235,900.00
2027年	235,900.00			94,100.00				330,000.00
2028年	330,000.00				60,000.00			390,000.00
2029年	390,000.00					60,000.00		450,000.00
2030年	450,000.00							450,000.00
2031年	450,000.00							450,000.00
2032年	450,000.00							450,000.00
2033年	450,000.00							450,000.00
2034年	450,000.00							450,000.00
2035年	450,000.00						135,900.00	314,100.00
2036年	314,100.00							314,100.00
2037年	314,100.00							314,100.00
2038年	314,100.00							314,100.00
2039年	314,100.00							314,100.00
2040年	314,100.00							314,100.00
2041年	314,100.00							314,100.00
2042年	314,100.00							314,100.00
2043年	314,100.00							314,100.00
2044年	314,100.00							314,100.00
2045年	314,100.00							314,100.00
2046年	314,100.00						100,000.00	214,100.00
2047年	214,100.00						94,100.00	120,000.00
2048年	120,000.00						60,000.00	60,000.00
2049年	60,000.00						60,000.00	0.00
合计		135,900.00	100,000.00	94,100.00	60,000.00	60,000.00	450,000.00	

说明：每年 1-6 月发行的债券，首期利息于本年支付（年度利息的 50%），归还债券的年度支付最后一期利息（年度利息的 50%）；7-12 月发行的债券，当年不支付利息，首期利息于次年支付。

融资项目还本付息计算总表（续表）

单位：万元

年度	2025年计划 发行利率	2026年计划 发行利率	2027年计划发 行利率	2028年计划 发行利率	2029年计划 发行利率	应付利息	还本付息合计
2025年	2.36%					1,603.62	1,603.62
2026年	2.36%	2.50%				4,457.24	4,457.24
2027年	2.36%	2.50%	2.50%			6,883.49	6,883.49
2028年	2.36%	2.50%	2.50%	2.50%		8,809.74	8,809.74
2029年	2.36%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	10,309.74	10,309.74
2030年	2.36%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	11,059.74	11,059.74
2031年	2.36%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	11,059.74	11,059.74
2032年	2.36%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	11,059.74	11,059.74
2033年	2.36%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	11,059.74	11,059.74
2034年	2.36%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	11,059.74	11,059.74
2035年	2.36%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	9,456.12	145,356.12
2036年		2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	7,852.50	7,852.50
2037年		2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	7,852.50	7,852.50
2038年		2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	7,852.50	7,852.50
2039年		2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	7,852.50	7,852.50
2040年		2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	7,852.50	7,852.50
2041年		2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	7,852.50	7,852.50
2042年		2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	7,852.50	7,852.50
2043年		2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	7,852.50	7,852.50
2044年		2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	7,852.50	7,852.50
2045年		2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	7,852.50	7,852.50
2046年		2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	6,602.50	106,602.50
2047年			2.50%	2.50%	2.50%	4,176.25	98,276.25
2048年				2.50%	2.50%	2,250.00	62,250.00
2049年					2.50%	750.00	60,750.00
合计						189,122.40	639,122.40

## 二、项目预测评价

### （一）项目收益与支出预测评价

本项目以物业出租收入、园区配套停车场出租收入、园区智慧电杆经营收入、充电桩经营收入、广告牌出租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

本次预测收入期从 2028 年至 2048 年，运营期共 21 年，计算期项目总收入合计为 2,773,096.63 元，具体如下表所示

单位：万元

项 目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
物业出租收入	48,000.00	67,200.00	67,200.00	85,680.00	85,680.00	85,680.00
园区配套停车场出租收入	840.00	1,008.00	1,176.00	1,411.20	1,411.20	1,411.20
园区智慧电杆经营收入	1,845.00	2,583.00	2,583.00	3,099.60	3,099.60	3,099.60
充电桩经营收入	17,640.00	29,988.00	29,988.00	31,487.40	31,487.40	31,487.40
广告牌出租收入	500.00	700.00	700.00	892.50	892.50	892.50
<b>运营收入合计</b>	<b>68,825.00</b>	<b>101,479.00</b>	<b>101,647.00</b>	<b>122,570.70</b>	<b>122,570.70</b>	<b>122,570.70</b>

续表1:

项 目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
物业出租收入	89,964.00	89,964.00	89,964.00	94,462.20	94,462.20	94,462.20
园区配套停车场出租收入	1,481.76	1,481.76	1,481.76	1,555.85	1,555.85	1,555.85
园区智慧电杆经营收入	3,254.58	3,254.58	3,254.58	3,417.31	3,417.31	3,417.31
充电桩经营收入	33,061.77	33,061.77	33,061.77	34,714.86	34,714.86	34,714.86
广告牌出租收入	937.13	937.13	937.13	983.98	983.98	983.98
<b>运营收入合计</b>	<b>128,699.24</b>	<b>128,699.24</b>	<b>128,699.24</b>	<b>135,134.20</b>	<b>135,134.20</b>	<b>135,134.20</b>

续表2:

项 目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
物业出租收入	99,185.31	99,185.31	99,185.31	104,144.58	104,144.58
园区配套停车场出租收入	1,633.64	1,633.64	1,633.64	1,715.32	1,715.32
园区智慧电杆经营收入	3,588.17	3,588.17	3,588.17	3,767.58	3,767.58
充电桩经营收入	36,450.60	36,450.60	36,450.60	38,273.13	38,273.13
广告牌出租收入	1,033.18	1,033.18	1,033.18	1,084.84	1,084.84

运营收入合计	141,890.90	141,890.90	141,890.90	148,985.45	148,985.45
--------	------------	------------	------------	------------	------------

续表3:

项 目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
物业出租收入	104,144.58	109,351.80	109,351.80	109,351.80	1,930,763.67
园区配套停车场出租收入	1,715.32	1,801.09	1,801.09	1,801.09	31,820.58
园区智慧电杆经营收入	3,767.58	3,955.96	3,955.96	3,955.96	70,260.60
充电桩经营收入	38,273.13	40,186.79	40,186.79	40,186.79	720,139.65
广告牌出租收入	1,084.84	1,139.08	1,139.08	1,139.08	20,112.13
运营收入合计	148,985.45	156,434.72	156,434.72	156,434.72	2,773,096.63

测算说明:

#### (1) 物业出租收入

佛山广湛高铁经济产业园拟拆除原破旧物业，项目整体范围内项目物业建筑面积共约 2000000 平方米，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。项目拟于 2028 年建成。参照区域及周边类似科技园区出租经营情况结合项目具体状况，2028 年项目部分可投入运营（以 50%的出租率计算），项目 2029 年-2030 年为培育期，出租率按 70%，第 4 年开始进入稳定发展期，出租率按 85%。物业初始月租金为 40 元/平方米·月，租金每 3 年递增 5%。

#### (2) 园区配套停车场出租收入

园区预计配置 3500 个停车位，2028 年项目部分可投入运营（以 50%的出租率计算），2029 年出租率为 60%，2030 年为 70%，2031 年至以后为 80%，租金按 400 元/个·月，租金每 3 年递增 5%考虑。

#### (3) 园区智慧电杆经营收入

产业园区经升级后，园区内可配套智慧电杆，产生出租收入，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，项目完工后预计设置智慧电杆 150 根。其中：

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 35 期，年收入为 3150 万元。

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 50 个安防监控点，年收入为 30 万元。

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 50 个微基站，年收入为 150 万元。

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。

环境监测租赁：本项目的智慧电杆安装环境监测 30 个，按不含税 5000 元/月计取，年收入为 180 万元。

综上，以上各项目年收入合计为 3690 万元/年。2028 年项目部分可投入运营（以 50%的出租率计算），2029 年-2030 年出租率按 70%，后均稳定为 80%，单价收入每 3 年递增 5%。

#### （4）充电桩经营收入

按佛山广湛高铁经济产业园整体停车位的设置情况，本项目预计合计可以配置充电桩 2800 个，根据佛山市禅城区充电桩市场经营收入水平估算，项目运营期按 70 元/车次、日转次数 5 次、2028 年项目部分可投入运营（以 50%的出租率计算），后续充电桩整体使用率按 85%计算，单价收入每 3 年递增 5%。一年按 360 天计算。

#### （5）广告牌出租收入

根据项目建设方案及进度安排，随着道路建设工程的推进，可相应配套路边及公交广告牌出租。其中：

路边广告牌收入。至 2028 年即项目竣工验收，将有广告牌数量为 50 个，广告牌出租租金收入按 20 万元/年估算。2028 年项目部分可投入运营（以 50%的出租率计算），2029 年-2030 年出租率按 70%计算，后续出租率按 85%，租金单价每 3 年递增 5%。

### 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 2028 年至 2048 年，运营期共 21 年，通过计算可以得出项目收入对应运营成本共 618,478.75 万元，具体计算过程如下： 单位：万元

项 目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
物业出租成本	7,200.00	10,080.00	10,080.00	12,852.00	12,852.00	12,852.00
园区配套停车场出租成本	210.00	252.00	294.00	352.80	352.80	352.80
园区智慧电杆经营成本	461.25	645.75	645.75	774.90	774.90	774.90
充电桩经营成本	3,528.00	5,997.60	5,997.60	6,297.48	6,297.48	6,297.48
广告牌出租成本	100.00	140.00	140.00	178.50	178.50	178.50
增值税及附加	3,854.20	5,682.82	5,692.23	6,863.96	6,863.96	6,863.96
<b>运营支出合计</b>	<b>15,353.45</b>	<b>22,798.17</b>	<b>22,849.58</b>	<b>27,319.64</b>	<b>27,319.64</b>	<b>27,319.64</b>

续表1：

项 目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
物业出租成本	13,494.60	13,494.60	13,494.60	14,169.33	14,169.33	14,169.33
园区配套停车场出租成本	370.44	370.44	370.44	388.96	388.96	388.96
园区智慧电杆经营成本	813.65	813.65	813.65	854.33	854.33	854.33
充电桩经营成本	6,612.35	6,612.35	6,612.35	6,942.97	6,942.97	6,942.97
广告牌出租成本	187.43	187.43	187.43	196.80	196.80	196.80
增值税及附加	7,207.16	7,207.16	7,207.16	7,567.52	7,567.52	7,567.52
<b>运营支出合计</b>	<b>28,685.63</b>	<b>28,685.63</b>	<b>28,685.63</b>	<b>30,119.91</b>	<b>30,119.91</b>	<b>30,119.91</b>

续表3:

项 目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
物业出租成本	14,877.80	14,877.80	14,877.80	15,621.69	15,621.69
园区配套停车场出租成本	408.41	408.41	408.41	428.83	428.83
园区智慧电杆经营成本	897.04	897.04	897.04	941.90	941.90
充电桩经营成本	7,290.12	7,290.12	7,290.12	7,654.63	7,654.63
广告牌出租成本	206.64	206.64	206.64	216.97	216.97
增值税及附加	7,945.90	7,945.90	7,945.90	8,343.18	8,343.18
<b>运营支出合计</b>	<b>31,625.91</b>	<b>31,625.91</b>	<b>31,625.91</b>	<b>33,207.20</b>	<b>33,207.20</b>

续表4:

项 目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	合计
物业出租成本	15,621.69	16,402.77	16,402.77	16,402.77	<b>289,614.57</b>
园区配套停车场出租成本	428.83	450.27	450.27	450.27	<b>7,955.13</b>
园区智慧电杆经营成本	941.90	988.99	988.99	988.99	<b>17,565.18</b>
充电桩经营成本	7,654.63	8,037.36	8,037.36	8,037.36	<b>144,027.93</b>
广告牌出租成本	216.97	227.82	227.82	227.82	<b>4,022.48</b>
增值税及附加	8,343.18	8,760.35	8,760.35	8,760.35	155,293.46
<b>运营支出合计</b>	<b>33,207.20</b>	<b>34,867.56</b>	<b>34,867.56</b>	<b>34,867.56</b>	<b>618,478.75</b>

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:

(1) 物业出租成本: 主要为人员成本。管理费用、维护费用、宣传费用、其他费用等成本。项目物业建筑面积共约 2000000 平方米,2028 年项目部分可投入运营(以 50%的出租率计算),项目 2029 年-2030 年为培育期,出租率按 70%,第 4 年开始进入稳定发展期,出租率按 85%。项目综合成本按每月出租面积 6 元/平方米计算,每 3 年递增 5%,2028 年预计综合成本为 7200 万元。

(2) 园区配套停车场出租成本：主要为人员成本、管理费用、维护费用、宣传费用、其他费用等成本，项目配套车位 3500 个，2028 年项目部分可投入运营（以 50% 的出租率计算），车位 2029 年出租率为 60%，2030 年为 70%，2031 年至以后为 80%，停车场综合成本按可出租车位 100 元/个/月计算，预计 2028 年的成本为 210 万元，每 3 年递增 5%。

(3) 园区智慧电杆经营成本：主要为电费和维护费，参照市场上目前智慧电杆日常维护和故障修复成本。2028 年园区内设置智慧电杆 150 根，综合成本费用按可出租智慧电杆 6.15 万元/根/年估算，2028 年项目部分可投入运营（以 50% 的出租率计算），各出租项目的 2029 年-2030 年出租率按 70%，2031 年开始均稳定为 80%，预计 2028 年园区智慧电杆经营成本为 461 万元，每 3 年递增 5%。

(4) 充电桩经营成本：主要为充电桩电费、维修费用等成本，自 2028 年开始，本项目预计合计可以配置充电桩 2800 个，充电桩电费、人工及维修护理费 14 元/车次，日转次数 5 次估算，成本每 3 年递增 5%。2028 年项目部分可投入运营（以 50% 的出租率计算），后续整体出租率按 85% 计算。预计 2028 年经营成本为 3,528 万元。

(5) 广告牌出租成本：自 2028 年开始，广告牌数量为 50 个，广告牌人工及维修护理费按可出租广告牌 4 万/个/年估算，2028 年项目部分可投入运营（以 50% 的出租率计算），2029 年-2030 年出租率按 70% 计算，2031 年开始均稳定为 85%，预计 2028 年广告牌出租成本为 100 万元，每 3 年递增 5%。

(6) 税费：估算支付的增值税为收入的 5%。城建税及教育费附加按应缴增值税的 12% 计算。

4. 项目损益情况：根据上述预测，该项目净收益为 2,154,617.88 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 2025 年至 2049 年现金流量情况如下；

单位：万元



项目/年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、经营活动产生的现金流量净额		-		53,471.55	78,680.83	78,797.42
1. 经营活动收到的现金				68,825.00	101,479.00	101,647.00
2. 经营活动支付的现金				11,499.25	17,115.35	17,157.35
3. 缴纳税金				3,854.20	5,682.82	5,692.23
二、投资活动产生的现金流量净额	-215,900.00	-180,000.00	-174,100.00	-149,600.00	-110,000.00	-
1. 收回投资收到的现金						
2. 支付项目建设资金	215,900.00	180,000.00	174,100.00	149,600.00	110,000.00	
三、融资活动产生的现金流量净额	214,296.38	175,542.76	167,216.51	140,790.26	99,690.26	-11,059.74
1. 收到项目资本金	80,000.00	80,000.00	80,000.00	89,600.00	50,000.00	
2. 收到债券融资款	135,900.00	100,000.00	94,100.00	60,000.00	60,000.00	
3. 支出债券发行费						
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	1,603.62	4,457.24	6,883.49	8,809.74	10,309.74	11,059.74
四、土地增值收入				-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-1,603.62	-4,457.24	-6,883.49	44,661.81	68,371.09	67,737.68
1. 现金的期初余额		-1,603.62	-6,060.86	-12,944.35	31,717.46	100,088.55
2. 现金的期末余额	-1,603.62	-6,060.86	-12,944.35	31,717.46	100,088.55	167,826.23

续表 1:

项目/年份	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、经营活动产生的现金流量净额	95,251.06	95,251.06	95,251.06	100,013.61	100,013.61	100,013.61
1. 经营活动收到的现金	122,570.70	122,570.70	122,570.70	128,699.24	128,699.24	128,699.24
2. 经营活动支付的现金	20,455.68	20,455.68	20,455.68	21,478.47	21,478.47	21,478.47
3. 缴纳税金	6,863.96	6,863.96	6,863.96	7,207.16	7,207.16	7,207.16
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	-11,059.74	-11,059.74	-11,059.74	-11,059.74	-145,356.12	-7,852.50
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					135,900.00	
5. 支付债券利息	11,059.74	11,059.74	11,059.74	11,059.74	9,456.12	7,852.50
四、土地增值收入	-	-		-		
五、现金及现金等价物净增加额	84,191.32	84,191.32	84,191.32	88,953.87	-45,342.51	92,161.11
1. 现金的期初余额	167,826.23	252,017.55	336,208.87	420,400.19	509,354.06	464,011.55
2. 现金的期末余额	252,017.55	336,208.87	420,400.19	509,354.06	464,011.55	556,172.66

续表 2:

项目/年份	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、经营活动产生的现金流量净额	105,014.29	105,014.29	105,014.29	110,264.99	110,264.99	110,264.99
1. 经营活动收到的现金	135,134.20	135,134.20	135,134.20	141,890.90	141,890.90	141,890.90
2. 经营活动支付的现金	22,552.39	22,552.39	22,552.39	23,680.01	23,680.01	23,680.01
3. 缴纳税金	7,567.52	7,567.52	7,567.52	7,945.90	7,945.90	7,945.90
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	-7,852.50	-7,852.50	-7,852.50	-7,852.50	-7,852.50	-7,852.50
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						
5. 支付债券利息	7,852.50	7,852.50	7,852.50	7,852.50	7,852.50	7,852.50
四、土地增值收入						
五、现金及现金等价物净增加额	97,161.79	97,161.79	97,161.79	102,412.49	102,412.49	102,412.49
1. 现金的期初余额	556,172.66	653,334.45	750,496.24	847,658.03	950,070.52	1,052,483.01
2. 现金的期末余额	653,334.45	750,496.24	847,658.03	950,070.52	1,052,483.01	1,154,895.50

续表 3:

项目/年份	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	115,778.25	115,778.25	115,778.25	121,567.16	121,567.16	121,567.16	-
1. 经营活动收到的现金	148,985.45	148,985.45	148,985.45	156,434.72	156,434.72	156,434.72	-
2. 经营活动支付的现金	24,864.02	24,864.02	24,864.02	26,107.21	26,107.21	26,107.21	
3. 缴纳税金	8,343.18	8,343.18	8,343.18	8,760.35	8,760.35	8,760.35	
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	-7,852.50	-7,852.50	-7,852.50	-106,602.50	-98,276.25	-62,250.00	-60,750.00
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			-	100,000.00	94,100.00	60,000.00	60,000.00
5. 支付债券利息	7,852.50	7,852.50	7,852.50	6,602.50	4,176.25	2,250.00	750.00
四、土地增值收入							
五、现金及现金等价物净增加额	107,925.75	107,925.75	107,925.75	14,964.66	23,290.91	59,317.16	-60,750.00
1. 现金的期初余额	1,154,895.50	1,262,821.25	1,370,747.00	1,478,672.75	1,493,637.41	1,516,928.32	1,576,245.48
2. 现金的期末余额	1,262,821.25	1,370,747.00	1,478,672.75	1,493,637.41	1,516,928.32	1,576,245.48	1,515,495.48

说明：建设未取得收益期间的利息支出由其他资金垫付，故建设期不会出现现金流断裂情况。

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 2,154,617.88 万元，能够覆盖债券本息金额 639,122.40 万元，债务本息偿付保障倍数 3.37 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	
2025 年		1,603.62	1,603.62	
2026 年		4,457.24	4,457.24	
2027 年		6,883.49	6,883.49	
2028 年		8,809.74	8,809.74	53,471.55
2029 年		10,309.74	10,309.74	78,680.83
2030 年		11,059.74	11,059.74	78,797.42
2031 年		11,059.74	11,059.74	95,251.06
2032 年		11,059.74	11,059.74	95,251.06
2033 年		11,059.74	11,059.74	95,251.06
2034 年		11,059.74	11,059.74	100,013.61
2035 年	135,900.00	9,456.12	145,356.12	100,013.61
2036 年		7,852.50	7,852.50	100,013.61
2037 年		7,852.50	7,852.50	105,014.29
2038 年		7,852.50	7,852.50	105,014.29
2039 年		7,852.50	7,852.50	105,014.29
2040 年		7,852.50	7,852.50	110,264.99
2041 年		7,852.50	7,852.50	110,264.99
2042 年		7,852.50	7,852.50	110,264.99
2043 年		7,852.50	7,852.50	115,778.25
2044 年		7,852.50	7,852.50	115,778.25
2045 年		7,852.50	7,852.50	115,778.25
2046 年	100,000.00	6,602.50	106,602.50	121,567.16
2047 年	94,100.00	4,176.25	98,276.25	121,567.16
2048 年	60,000.00	2,250.00	62,250.00	121,567.16
2049 年	60,000.00	750.00	60,750.00	
合 计	450,000.00	189,122.40	639,122.40	2,154,617.88

年度	借贷本息支付			项目结余
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数		3.37		

### 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

禅城区市场监督管理局

http://www.gsxt.gov.cn

市场主体公示系统

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

广东省财政厅

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 1965-05-02

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 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

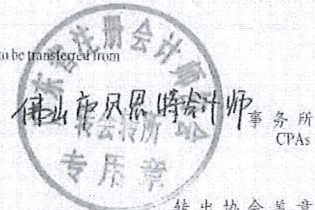






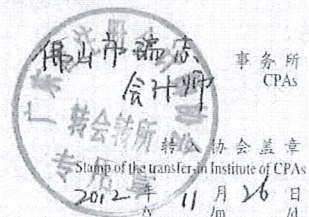
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2012年11月26日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



姓名 李华  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1976-13-05  
Date of birth  
工作单位 佛山市广思特会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 360104197603054929  
Identity card No.



证书编号:  
No. of Certificate 440600190001

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 2005年05月13日

2012年4月30日换发

