

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 036 号

委托单位名称：佛山市禅城区财政局

被审核单位名称：佛山市禅城区张槎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



佛山国家高新技术产业开发区禅西都市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

佛山国家高新技术产业开发区禅西都市产业园基础设施 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 036 号

佛山市禅城区财政局：

我们接受委托，对 2025 年佛山国家高新技术产业开发区禅西都市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》。佛山市禅城区张槎街道城建和水务办公室管理层对佛山国家高新技术产业开发区禅西都市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张槎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，在佛山市禅城区张槎街道城建和水务办公室对佛山国家高新技术产业开发区禅西都市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，本次财务评价的佛山国家高新技术产业开发区禅西都市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：



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年佛山国家高新技术产业开发区禅西都市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：佛山市禅城区张槎街道城建和水务办公室

（二）项目建设地址：佛山市禅城区张槎街道

（三）项目概况：根据2021年6月30日广东省人民政府印发的《广东省人民政府关于印发广东省制造业数字化转型实施方案及若干政策措施的通知》（粤府〔2021〕45号）以及2021年7月25日佛山市人民政府印发的《佛山市推进制造业数字化智能化转型发展若干措施》（佛府〔2021〕12号）、《佛山市禅城区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》等相关政策文件，为落实文件精神，大力促进高端产业发展，大力发展总部经济，禅城区张槎街道开展佛山国家高新技术产业开发区禅西都市产业园基础设施项目。

1. 本地社会发展规划和行业相关规划

本项目位于佛山市禅城区张槎街道，地处珠江三角洲腹地，东倚广州，毗邻港澳，依托珠三角地区通湘达桂、连接大西南咽喉的独特地理位置优势，定位打造成为高端制造聚集、总部企业汇聚、城市功能完善的制造业当家都市样本，助力禅城城市格调进一步提升。

《佛山市禅城区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出，一是要优化产业发展平台体系。持续在创新驱动、产业升级、高品质园区建设、投资型招商等方面发力，超前谋划一批具有竞争力的特色平台，确保“十四五”期间成

规模、出成效，打造推动禅城区高质量发展的重大引擎。二是要做强做大高技术制造业。立足佛山万亿装备制造业集群基础，重点发展光电产业、智能装备产业、新能源汽车核心零部件产业，打造根植性和竞争力强的制造业产业集群，积极开创新时代军民融合深度发展新局面。三是要大力发展总部经济。大力发展总部经济，培育本土企业总部、结算中心、管理中心、集中采购中心，争取全国性金融、电信、保险、物流等区域性企业总部落户禅城，加速形成一批优势总部企业。引进和培育一批综合总部、区域总部和功能总部，打造一批总部基地、总部楼宇、总部园区和总部孵化基地。

根据《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市加快制造业产业集群数字化智能化转型工作方案（2022—2025 年）的通知》（佛府办函〔2022〕183 号），建设现代化产业体系，坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，坚持制造业立市不动摇，聚焦佛山市优势产业集群、十大创新引领型特色制造业园区，选取若干细分行业为试点，实施三大转型路径，探索产业集群数字化智能化转型“佛山模式”，推动制造业高质量发展，增创佛山制造重镇新优势，形成以新技术、新产品、新业态、新模式为主导的先进制造业产业体系，加快打造制造业数字化转型示范城市，建设具有国际影响力的制造业创新高地。

2. 项目建设概况

佛山国家高新技术产业开发区禅西都市产业园基础设施项目包括莲塘工业园项目、海口智能科技园项目、东鄱污水厂进水泵站改建工程、南新创业园片区截污工程等共 43 个子工程，涉及产业园区改造提升工程、污水管网建设工程、道路工程等，包含改造用地面积 144 亩、新建污水管道 37653 米、暗涵整治 1300 米、新建雨水调蓄池 1 座以及新建道路 5622 米等工程。工程期限自 2022 年-2028 年，总投资额为 373,000.00 万元，项目具体情况如下表所示：

佛山国家高新技术产业开发区禅西都市产业园基础设施项目明细表

序号	项目名称	投资规模
合计		373,000.00
一、区本级项目		211,530.00
（一）交通基础设施项目小计		171,450.00
1	东鄱路北延线(张槎段)	136,450.00

2	禅西大道-同济路节点工程	35,000.00
(二) 水环境项目		40,080.00
3	东鄱污水厂进水泵站改建工程	2,324.00
4	佛山科学技术学院校区排水系统改造工程	3,815.00
5	南新创业园片区截污工程	380.00
6	南北二涌北段截污工程	558.00
7	南北大涌（潭州水道入口段）截污工程	300.00
8	西三涌暗渠口改造工程	151.00
9	西二涌暗渠口改造工程	160.00
10	西一涌暗渠口改造工程	27.00
11	东鄱及城北污水处理厂片区配套污水管网工程（一期）	7,365.00
12	张槎片区提质增效项目	20,000.00
13	佛山市禅城区排水设施提升工程（一期）—张槎片区	5,000.00
二、镇街项目		161,470.00
(一) 交通基础设施项目		77,900.00
14	岳庙片区纵向道路工程	6,300.00
15	华富南路道路建设工程	16,000.00
16	海口大道北路改造工程	500.00
17	张槎中心区市政设施完善工程	1,000.00
18	聚锦小学二期规划道路工程	2,400.00
19	规划十路（聚锦片区建陶厂地块南侧）道路工程	1,300.00
20	规划十三路（聚锦片区建陶厂地块北侧）道路工程	1,200.00
21	大江路（车公涌至季华路）改造工程	9,400.00
22	玉带路（张槎路至塱沙路）雨污水管网及道路提升工程	4,800.00
23	江沙路（南北大涌至槎湾路段）道路工程	32,000.00
24	五峰路（佛山大道-槎湾路）道路改造工程	3,000.00
(二) 水环境项目		11,500.00
25	白坭涌引水工程	800.00
26	鸭利咀涌（聚锦路至江沙路）岸线整治工程	600.00
27	城西二号泵站片区污水管网修复完善工程	2,000.00
28	张槎一路沿线排水单元整治工程	1,500.00

29	九江基明涌段节制闸改造工程	300.00
30	蓝箭电子工业尾水管网铺设工程	300.00
31	张槎西片区工业尾水管网铺设工程	500.00
32	张槎片区内河涌整治工程	3,000.00
33	创意产业园及周边雨污水分流改造工程	2,500.00
(三) 其他项目		60,269.00
34	东平河（张槎段）外滩生态修复工程	3,000.00
35	张槎街道村（居）旧改项目	10,000.00
36	张槎塍沙消防站建设工程	1,500.00
37	张槎片区高压线迁改工程（一期）	10,000.00
38	张槎片区数字广播建设工程	500.00
39	110kV 佛张线#13 塔-#22 塔架空线迁改电缆工程	3,069.00
40	张槎东部片区 110KV 佛桥甲乙线、佛丹联线架空线迁改电缆工程	27,200.00
41	辖区桥下空间及零散地块综合改造利用项目	5,000.00
(四) 产业项目		11,801.00
42	莲塘工业园	5,301.00
43	海口智能科技园	6,500.00

（四）项目总投资

项目总投资约 373,000.00 万元，计划使用地方政府债券 239,000.00 万元，其余 134,000.00 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
2025 年	67,850.00	85,300.00	153,150.00	
2026 年	30,000.00	60,000.00	90,000.00	
2027 年	20,150.00	43,700.00	63,850.00	
2028 年	16,000.00	50,000.00	66,000.00	
合计	134,000.00	239,000.00	373,000.00	

（五）项目资金安排

本项目计划发行债券融资 239,000.00 万元，占总投资 373,000.00 万元的 64.08%，其中 2025 年计划发行 85,300.00 万元（债券期限为 10 年，假设债券利率为 2.36%），2026

年计划发行 60,000.00 万元(债券期限为 10 年,假设债券利率为 2.36%),2027 年计划发行 43,700.00 万元(债券期限为 10 年,假设债券利率为 2.36%),2028 年计划发行 50,000.00 万元(债券期限为 15 年,假设债券利率为 2.45%),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	本期偿还本金	期末本金余额
2025年	0.00	85,300.00					85,300.00
2026年	85,300.00		60,000.00				145,300.00
2027年	145,300.00			43,700.00			189,000.00
2028年	189,000.00				50,000.00		239,000.00
2029年	239,000.00						239,000.00
2030年	239,000.00						239,000.00
2031年	239,000.00						239,000.00
2032年	239,000.00						239,000.00
2033年	239,000.00						239,000.00
2034年	239,000.00						239,000.00
2035年	239,000.00					85,300.00	153,700.00
2036年	153,700.00					60,000.00	93,700.00
2037年	93,700.00					43,700.00	50,000.00
2038年	50,000.00						50,000.00
2039年	50,000.00						50,000.00
2040年	50,000.00						50,000.00
2041年	50,000.00						50,000.00
2042年	50,000.00						50,000.00
2043年	50,000.00					50,000.00	0.00
合计		85,300.00	60,000.00	43,700.00	50,000.00	239,000.00	

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	应付利息	还本付息合计
2025年	2.36%				1,006.54	1,006.54
2026年	2.36%	2.36%			2,721.08	2,721.08
2027年	2.36%	2.36%	2.36%		3,944.74	3,944.74
2028年	2.36%	2.36%	2.36%	2.45%	5,072.90	5,072.90
2029年	2.36%	2.36%	2.36%	2.45%	5,685.40	5,685.40
2030年	2.36%	2.36%	2.36%	2.45%	5,685.40	5,685.40
2031年	2.36%	2.36%	2.36%	2.45%	5,685.40	5,685.40
2032年	2.36%	2.36%	2.36%	2.45%	5,685.40	5,685.40
2033年	2.36%	2.36%	2.36%	2.45%	5,685.40	5,685.40
2034年	2.36%	2.36%	2.36%	2.45%	5,685.40	5,685.40
2035年	2.36%	2.36%	2.36%	2.45%	4,678.86	89,978.86
2036年		2.36%	2.36%	2.45%	2,964.32	62,964.32
2037年			2.36%	2.45%	1,740.66	45,440.66
2038年				2.45%	1,225.00	1,225.00
2039年				2.45%	1,225.00	1,225.00
2040年				2.45%	1,225.00	1,225.00
2041年				2.45%	1,225.00	1,225.00
2042年				2.45%	1,225.00	1,225.00
2043年				2.45%	612.50	50,612.50
合计					62,979.00	301,979.00

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。

二、项目预测评价

（一）项目收益与支出预测评价

本项目以产业园租金收入、配套停车场及道路边停车位租金收入、立柱广告牌租金收入、广告灯箱租金收入、污水处理费、充电桩收入、智慧电杆租金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 2042 年，运营期共 15 年，计算期项目总收入合计为 1,117,660.00 万元，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
产业园租金收入	12,285.00	41,160.00	44,100.00	51,744.00	54,978.00	54,978.00
配套停车场及道路边 停车位租金收入	781.20	2,686.50	3,033.60	3,567.96	3,567.96	3,567.96
立柱广告牌租金收入	980.00	1,575.00	2,240.00	3,272.50	3,272.50	3,272.50
广告灯箱租金收入	105.84	378.00	457.92	541.93	541.93	541.93

污水处理费	4,562.50	4,562.50	4,562.50	5,018.75	5,018.75	5,018.75
充电桩收入	84.10	210.24	336.38	420.48	420.48	420.48
智慧电杆租金收入	2,928.00	2,928.00	2,928.00	3,220.80	3,220.80	3,220.80
运营收入合计	21,726.64	53,500.24	57,658.40	67,786.42	71,020.42	71,020.42

续表 1:

项 目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
产业园租金收入	60,475.80	60,475.80	60,475.80	66,523.38	66,523.38	66,523.38
配套停车场及道路边停车位租金收入	3,924.76	3,924.76	3,924.76	4,317.23	4,317.23	4,317.23
立柱广告牌租金收入	3,599.75	3,599.75	3,599.75	3,959.73	3,959.73	3,959.73
广告灯箱租金收入	596.12	596.12	596.12	655.73	655.73	655.73
污水处理费	5,520.63	5,520.63	5,520.63	6,072.69	6,072.69	6,072.69
充电桩收入	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48	420.48
智慧电杆租金收入	3,542.88	3,542.88	3,542.88	3,897.17	3,897.17	3,897.17
运营收入合计	78,080.42	78,080.42	78,080.42	85,846.41	85,846.41	85,846.41

续表2:

项 目	2040 年	2041 年	2042 年	合计
产业园租金收入	73,175.72	73,175.72	73,175.72	859,769.70
配套停车场及道路边停车位租金收入	4,748.95	4,748.95	4,748.95	56,178.00
立柱广告牌租金收入	4,355.70	4,355.70	4,355.70	50,358.04
广告灯箱租金收入	721.30	721.30	721.30	8,487.00
污水处理费	6,679.96	6,679.96	6,679.96	83,563.59
充电桩收入	420.48	420.48	420.48	5,676.48
智慧电杆租金收入	4,286.88	4,286.88	4,286.88	53,627.19
运营收入合计	94,388.99	94,388.99	94,388.99	1,117,660.00

测算说明:

(1) 产业园租金收入

项目整体范围内物业建筑面积共约 1400000 平方米，项目拟于 2025 年开工建设，2026 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 年项目部分物业建筑面积约 450000 平方米可投入使用（以 65%的出租率计算），2029 年起全部物业投入运营。项目 2029 年-2031 年为培育期，出租率分别按 70%、75%、80%计算，2032 年开始进入稳定发展期，出租率按 85%。物业初始月租金为 35 元/平方米·月，

租金每 3 年递增 10%。

（2）配套停车场及道路边停车位租金收入

项目建成后共有 6360 个停车位可进行停车收费，预计 2028 年有 1860 个车位可投入使用，2029 年有 5970 个，2030 年有 6320 个，2031 年起全部车位投入使用。2028 年至 2030 年车位出租率分别为 70%、75%、80%，2031 年至以后为 85%，租金按 500 元/个/月，租金每 3 年递增 10%考虑。

（3）立柱广告牌租金收入

根据项目建设方案及进度安排，随着道路建设工程的推进，可相应配套立柱广告牌出租。项目建成后共有立柱广告牌数量为 100 个，预计 2028 年有 40 个立柱广告牌可投入使用，2029 年有 60 个，2030 年有 80 个，2031 年起全部立柱广告牌投入使用。2028 年至 2030 年立柱广告牌出租率分别为 70%、75%、80%，2031 年至以后为 85%，立柱广告牌出租租金收入按 35 万元/个/年估算，租金每 3 年递增 10%。

（4）广告灯箱租金收入

项目规划建设路边及园区广告灯箱共 161 个，预计 2028 年有 42 个广告灯箱可投入使用，2029 年有 140 个，2030 年有 159 个，2031 年起全部广告灯箱投入使用。2028 年至 2030 年广告灯箱出租率分别为 70%、75%、80%，2031 年至以后为 85%，广告灯箱出租租金收入按 3.6 万元/个/年估算，租金每 3 年递增 10%。

（5）污水处理费收入

随着污水管网整治工程的推进，可相应产生污水收集处理费收益。项目于 2028 年开始投入使用获得污水收集处理费。污水处理量按 5 万吨/日，污水处理费参照当前污水综合收集处理市场价，按单价 2.5 元/吨估算，单价每 3 年递增 10%。

（6）充电桩收入

本项目建成后约有 1440 个充电桩可对外经营，2028 年至 2030 年可投入使用的数量分别为 288 个、720 个、1152 个，2028 年起全部投入使用。参考市场相关案例，本项目每个端口收费按 2 元/车次计算，日平均充电车辆 4 辆估算。

（7）智慧电杆经营收入

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 140 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 30 期，年收入为 2520.00 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 30 个微基站，年收入为 90 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 30 个 WiFi 站点，年收入为 108 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 2928 万元/年，年租金每 3 年递增 10%。

3. 项目运营成本预测

本项目运营成本主要有产业园运营成本、配套停车场及道路边停车位运营成本、立柱广告牌运营成本、广告灯箱运营成本、污水处理运营成本、充电桩运营成本、智慧电杆运营成本、增值税及附加等，本次预测项目运营成本期从 2028 年至 2042 年，运营期共 15 年，通过计算可以得出项目收入对应运营成本共 267,453.49 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	2032 年	2033 年
产业园运营成本	2,457.00	8,232.00	8,820.00	10,348.80	10,995.60	10,995.60
配套停车场及道路边停车位运营成本	117.18	402.98	455.04	535.19	535.19	535.19
立柱广告牌运营成本	147.00	236.25	336.00	490.88	490.88	490.88
广告灯箱运营成本	15.88	56.70	68.69	81.29	81.29	81.29
污水处理运营成本	684.38	684.38	684.38	752.81	752.81	752.81
充电桩运营成本	8.41	21.02	33.64	42.05	42.05	42.05
智慧电杆运营成本	292.80	292.80	292.80	322.08	322.08	322.08
增值税及附加	1,063.40	2,842.72	3,075.58	3,627.41	3,808.52	3,808.52
运营支出合计	4,786.05	12,768.85	13,766.13	16,200.51	17,028.42	17,028.42

续表1:

项 目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
产业园运营成本	12,095.16	12,095.16	12,095.16	13,304.68	13,304.68	13,304.68
配套停车场及道路边停车位运营成本	588.71	588.71	588.71	647.58	647.58	647.58
立柱广告牌运营成本	539.96	539.96	539.96	593.96	593.96	593.96
广告灯箱运营成本	89.42	89.42	89.42	98.36	98.36	98.36

污水处理运营成本	828.09	828.09	828.09	910.90	910.90	910.90
充电桩运营成本	42.05	42.05	42.05	42.05	42.05	42.05
智慧电杆运营成本	354.28	354.28	354.28	389.71	389.71	389.71
增值税及附加	4,187.01	4,187.01	4,187.01	4,603.36	4,603.36	4,603.36
运营支出合计	18,724.68	18,724.68	18,724.68	20,590.60	20,590.60	20,590.60

续表2:

项 目	2040 年	2041 年	2042 年	合计
产业园运营成本	14,635.14	14,635.14	14,635.14	171,953.94
配套停车场及道路边停车位运营成本	712.34	712.34	712.34	8,426.66
立柱广告牌运营成本	653.35	653.35	653.35	7,553.70
广告灯箱运营成本	108.20	108.20	108.20	1,273.08
污水处理运营成本	1,001.99	1,001.99	1,001.99	12,534.51
充电桩运营成本	42.05	42.05	42.05	567.67
智慧电杆运营成本	428.68	428.68	428.68	5,362.65
增值税及附加	5,061.34	5,061.34	5,061.34	59,781.28
运营支出合计	22,643.09	22,643.09	22,643.09	267,453.49

测算说明:

(1) 产业园运营成本: 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。产业园物业建筑面积共约 1400000 平方米, 2028 年项目 450000 平方米可投入使用(以 65%的出租率计算), 2029 年起全部物业投入使用。项目 2029 年至 2031 年为培育期, 出租率分别按 70%、75%、80%计算, 2032 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 7 元/平方米计算, 每 3 年递增 10%, 2028 年预计综合成本为 2457 万元。

(2) 配套停车场及路边停车位运营成本: 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。项目车位共约 6360 个, 预计 2028 年有 1860 个车位可投入使用, 2029 年有 5970 个, 2030 年有 6320 个, 2031 年起全部车位投入使用。2028 年至 2030 年车位出租率分别为 70%、75%、80%, 2031 年至以后为 85%, 停车场综合运营成本按可出租车位 900 元/个/年计算, 预计 2028 年的运营成本为 117.18 万元, 每 3 年递增 10%。

(3) 立柱广告牌运营成本: 主要为人工及广告牌维修护理费等费用。项目建成后共有立柱广告牌 100 个, 预计 2028 年至 2030 年可投入使用的数量分别为 40 个、60 个、80 个, 2031 年起全部投入使用。2028 年至 2030 年出租率分别为 70%、75%、80%, 2031 年至以后为 85%。广告牌人工及维修护理费等费用按可出租广告牌 5.25 万/个/年估算,

预计 2028 年立柱广告牌运营成本为 147 万元，每 3 年递增 10%。

(4) 广告灯箱运营成本：主要为人工及广告灯箱维修护理费、电费等费用。项目建成后共有广告灯箱 161 个，2028 年至 2030 年可投入使用的数量分别为 42 个、140 个、159 个，2031 年起全部投入使用。2028 年至 2030 年出租率分别为 70%、75%、80%，2031 年至以后为 85%。人工及广告灯箱维修护理费、电费等费用按可出租广告灯箱 0.54 万/个/年估算，预计 2028 年广告灯箱运营成本为 15.88 万元，每 3 年递增 10%。

(5) 污水处理运营成本：主要为人工、材料费、维护费用、电费、其他费用等成本。项目于 2028 年开始投入使用，污水处理量为 5 万吨/日。参照同类项目并根据项目实际情况，每处理 100 万吨污水的综合运营费用按 37.5 万元估算，预计 2028 年污水处理运营成本为 684.38 万元，每 3 年递增 10%。

(6) 充电桩经营成本：主要为人工、维修费用等成本。项目建成后充电桩端口数量共有 1440 个，2028 年至 2030 年可投入使用的数量分别为 288 个、720 个、1152 个，2031 年起全部投入使用。人工及维修护理费按 0.2 元/车次估算、日平均充电车辆 4 辆估算，预计 2028 年经营成本为 8.41 万元。

(7) 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 年起项目设置智慧电杆 140 根，综合成本费用按可出租智慧电杆 20914 元/根/年估算，预计 2028 年园区智慧电杆经营成本为 292.80 万元，每 3 年递增 10%。

(8) 税费。估算支付的增值税为收入的 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% 共 4 个档次，估算支付的增值税为收入的 2%。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 850,206.51 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 2043 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		-		16,940.59	40,731.39	43,892.27
1. 经营活动收到的现金				21,726.64	53,500.24	57,658.40
2. 经营活动支付的现金				3,722.65	9,926.13	10,690.55
3. 缴纳税金				1,063.40	2,842.72	3,075.58
二、投资活动产生的现金流量净额	-153,150.00	-90,000.00	-63,850.00	-66,000.00	-	-
1. 收回投资收到的现金						
2. 支付项目建设资金	153,150.00	90,000.00	63,850.00	66,000.00	-	
三、融资活动产生的现金流量净额	152,143.46	87,278.92	59,905.26	60,927.10	-5,685.40	-5,685.40
1. 收到项目资本金	67,850.00	30,000.00	20,150.00	16,000.00	-	
2. 收到债券融资款	85,300.00	60,000.00	43,700.00	50,000.00	-	
3. 支出债券发行费						
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	1,006.54	2,721.08	3,944.74	5,072.90	5,685.40	5,685.40
四、土地增值收入				-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-1,006.54	-2,721.08	-3,944.74	11,867.69	35,045.99	38,206.87
1. 现金的期初余额		-1,006.54	-3,727.62	-7,672.36	4,195.33	39,241.32
2. 现金的期末余额	-1,006.54	-3,727.62	-7,672.36	4,195.33	39,241.32	77,448.19

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	51,585.91	53,992.00	53,992.00	59,355.74	59,355.74	59,355.74
1. 经营活动收到的现金	67,786.42	71,020.42	71,020.42	78,080.42	78,080.42	78,080.42
2. 经营活动支付的现金	12,573.10	13,219.90	13,219.90	14,537.67	14,537.67	14,537.67
3. 缴纳税金	3,627.41	3,808.52	3,808.52	4,187.01	4,187.01	4,187.01
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	-5,685.40	-5,685.40	-5,685.40	-5,685.40	-89,978.86	-62,964.32
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					85,300.00	60,000.00
5. 支付债券利息	5,685.40	5,685.40	5,685.40	5,685.40	4,678.86	2,964.32
四、土地增值收入	-	-		-		
五、现金及现金等价物净增加额	45,900.51	48,306.60	48,306.60	53,670.34	-30,623.12	-3,608.58
1. 现金的期初余额	77,448.19	123,348.70	171,655.30	219,961.90	273,632.24	243,009.12
2. 现金的期末余额	123,348.70	171,655.30	219,961.90	273,632.24	243,009.12	239,400.54

续表 2：

项目/年份	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、经营活动产生的现金流量净额	65,255.81	65,255.81	65,255.81	71,745.90	71,745.90	71,745.90	-
1. 经营活动收到的现金	85,846.41	85,846.41	85,846.41	94,388.99	94,388.99	94,388.99	-
2. 经营活动支付的现金	15,987.24	15,987.24	15,987.24	17,581.75	17,581.75	17,581.75	-
3. 缴纳税金	4,603.36	4,603.36	4,603.36	5,061.34	5,061.34	5,061.34	-
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	-45,440.66	-1,225.00	-1,225.00	-1,225.00	-1,225.00	-1,225.00	-50,612.50
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	43,700.00						50,000.00
5. 支付债券利息	1,740.66	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	612.50
四、土地增值收入							
五、现金及现金等价物净增加额	19,815.15	64,030.81	64,030.81	70,520.90	70,520.90	70,520.90	-50,612.50
1. 现金的期初余额	239,400.54	259,215.69	323,246.50	387,277.31	457,798.21	528,319.11	598,840.01
2. 现金的期末余额	259,215.69	323,246.50	387,277.31	457,798.21	528,319.11	598,840.01	548,227.51

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850,206.51万元，能够覆盖债券本息金额301,979.00万元，债务本息偿付保障倍数2.82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		1,006.54	1,006.54	
2026 年		2,721.08	2,721.08	
2027 年		3,944.74	3,944.74	
2028 年		5,072.90	5,072.90	16,940.59
2029 年		5,685.40	5,685.40	40,731.39

年度	借贷本息支付			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2030 年		5,685.40	5,685.40	43,892.27
2031 年		5,685.40	5,685.40	51,585.91
2032 年		5,685.40	5,685.40	53,992.00
2033 年		5,685.40	5,685.40	53,992.00
2034 年		5,685.40	5,685.40	59,355.74
2035 年	85,300.00	4,678.86	89,978.86	59,355.74
2036 年	60,000.00	2,964.32	62,964.32	59,355.74
2037 年	43,700.00	1,740.66	45,440.66	65,255.81
2038 年		1,225.00	1,225.00	65,255.81
2039 年		1,225.00	1,225.00	65,255.81
2040 年		1,225.00	1,225.00	71,745.90
2041 年		1,225.00	1,225.00	71,745.90
2042 年		1,225.00	1,225.00	71,745.90
2043 年	50,000.00	612.50	50,612.50	-
合 计	239,000.00	62,979.00	301,979.00	850,206.51
本息覆盖倍数		2.82		

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 佛山市瑞志会计师事务所 (普通合伙)

工作单位 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

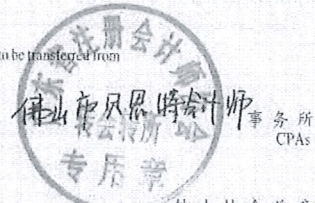
2011年4月30日换发





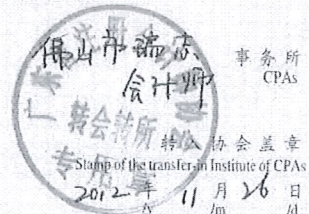
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

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
/y /m /d

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 佛山市恩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
/y /m /d

2012年4月30日换发

