

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 027 号

委托单位名称：佛山市高明区财政局

被审核单位名称：佛山市高明区荷建市政投资建设有限公司

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



佛山市高明区国家高新区（高明园区）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

佛山市高明区国家高新区（高明园区）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 027 号

佛山市高明区财政局：

我们接受委托，对 2025 年佛山市高明区国家高新区（高明园区）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》。佛山市高明区荷建市政投资建设有限公司为佛山市高明区国家高新区（高明园区）基础设施建设项目专项债券的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项目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高明区荷建市政投资建设有限公司管理层推测性假设，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，在佛山市高明区荷建市政投资建设有限公司对佛山市高明区国家高新区（高明园区）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市高明区国家高新区（高明园区）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：

李晓璇



中国注册会计师：

陈晓明



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 年佛山市高明区国家高新区（高明园区）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：佛山市高明区荷建市政投资建设有限公司

（二）项目建设地址：佛山市高明区荷城街道

（三）项目概况：2022 年 9 月 15 日，经佛山市高明区荷城街道经济发展办公室审批同意出具《佛山市高明区荷城街道经济发展办公室关于实施佛山市高明区国家高新区（高明园区）基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（荷办投审【2022】6 号），项目估算总投资约 57,993.00 万元。

项目主要建设内容和规模：1、对东诚路、华富路、恒昌路 等 25 条园区道路进行改造提升，总长度约 21.84km；2、新建海华路 （丽中路段至丽福路）、丽景路段（海田路至海华路）等 7 条园区路；3、对园区排水、排污管网实施改造，管网长度约 40km；4、建设完善园区供水、供电、弱电等配套管线工程；5、新增停车位 6024 个，并建设园区导视系统；6、新建厂房 4 万平方米。项目包括 46 个子项目，具体工程情况如下：

序号	项目	建设内容及规模	实际开工时间	计划竣工时间	项目总投资（万元）
1	万方路改造提升工程	道路长 0.84 千米，宽度 23 米，新建人行道，对行车道范围重新划分平行停车位。	2023 年 12 月	2024 年 5 月	141.00



2	东泽路改造提升工程	道路长 0.52 千米，宽度 17 米，北侧进行新建停车位，南侧新建人行道。	2023 年 12 月	2024 年 6 月	255.00
3	华富路改造提升工程	道路长 1.35 千米，宽度 14 米，两侧新建停车带，新建人行道。	2023 年 12 月	2024 年 11 月	910.00
4	东诚路改造提升工程	道路长 1.20 千米，宽度 14 米，东侧新建停车带，西侧新建人行道。	2023 年 12 月	2024 年 11 月	729.00
5	蓬山路（荷富大道以西段）改造提升工程	道路长 0.80 千米，宽度 28 米，新建停车带，新建非机动车道及人行道。	2023 年 12 月	2024 年 12 月	1,253.00
6	规划东泽路及北侧工厂水泥便道改造提升工程	道路长 0.54 千米，宽度 22 米，西侧厂侧新建人行道，东侧新建停车带。	2023 年 11 月	2024 年 6 月	234.00
7	高富一路（荷富大道以东）改造提升工程	道路长 1.26 千米，宽度 24 米，新建停车带，新建非机动车道及人行道。	2023 年 12 月	2024 年 12 月	1,212.00
8	高富一路（富盛路以西）改造提升工程	道路长 0.41 千米，宽度 36 米，两侧新建停车带，新建人行道。	2023 年 11 月	2024 年 9 月	367.00
9	高富二路南段改造提升工程	道路长 1.96 千米，宽度 22 米，东侧新建非机动车道。	2023 年 12 月	2024 年 8 月	333.00
10	高富二路北段改造提升工程	道路长 1.14 千米，宽度 22 米，东侧拓宽一条车道，新建非机动车道及人行道，西侧新建停车位，东侧人行道新建非机动车道。	2023 年 12 月	2024 年 12 月	1,185.00
11	富盛路改造提升工程	道路长 0.86 千米，宽度 22 米，新建停车带，新建非机动车道及人行道。	2023 年 12 月	2024 年 9 月	847.00
12	恒昌路改造提升工程	道路长 1.24 千米，宽度 38 米，新建停车带，新建人行道。	2023 年 12 月	2024 年 12 月	2,283.00
13	照明路改造提升工程	道路长 0.77 千米，宽度 40 米，新建停车带，新建非机动车道及人行道。	2023 年 12 月	2024 年 12 月	1,027.00
14	兴成路南段改造提升工程	道路长 0.37 千米，宽度 20 米，新建停车带，新建人行道。	2023 年 11 月	2024 年 6 月	125.00
15	展望路改造提升工程	道路长 1.32 千米，宽度 22 米，新建停车带，新建人行道。	2023 年 12 月	2024 年 12 月	1,223.00
16	兴成东路改造提升工程	道路长 0.40 千米，宽度 22 米，新建停车带，新建非机动车道及人行道。	2023 年 12 月	2024 年 6 月	400.00
17	海田路改造提升工程	道路长 1.34 千米，宽度 22 米，对人行道、树池进行改造，重新划分人行道及非机动车道。	2023 年 11 月	2024 年 8 月	467.00
18	支路 C（海田路以西）	道路长 0.65 千米，宽度 14 米，对人行道、树池进行改造，重新划分人行道及非机动车道。	2023 年 11 月	2024 年 6 月	225.00
19	海华路改造提升工程	道路长 0.89 千米，宽度 40 米，改造路边停车位。	2023 年 10 月	2024 年 6 月	107.00
20	丽北路改造提升工程	道路长 1.34 千米，宽度 22 米，新建停车位，新建人行道。	2023 年 12 月	2024 年 12 月	1,027.00
21	丽中路改造提升工程	道路 1.40 千米，宽度 22 米，新建停车位，新建非机动车道及人行道。	2023 年 12 月	2024 年 11 月	1,262.00
22	厂区道路一改造提升工程	道路 0.23 千米，宽度 20 米，新建停车位，新建人行道。	2023 年 11 月	2024 年 6 月	110.00
23	厂区道路二改造提升工程	道路 0.24 千米，宽度 12 米，新建停车位，新建人行道。	2023 年 10 月	2024 年 6 月	91.00



24	厂区道路三改造提升工程	道路 0.18 千米，宽度 12 米，新建停车位，新建人行道。	2023 年 10 月	2024 年 6 月	62.00
25	东泽路	新建道路长 0.66 千米，规划宽度 15 米，新建 8 米宽道路，包括道路、交通、排水及配套工程。	2022 年 9 月	2023 年 6 月	1,853.00
26	荷富路西侧辅道（照明路-展望路）	新建道路长 0.39 千米，规划宽度 8 米，包括道路、交通、排水及配套工程。	2022 年 9 月	2023 年 6 月	700.00
27	园区门楼及导视系统	在工业园区主要出入口设置园区门楼，富湾设置四个，西安设置两个。园区内各个路口设置引导标志。	2024 年 1 月	2024 年 12 月	361.00
28	供水管道改迁工程	对园区内供水管道进行迁改，管网长度约 5 千米。	2022 年 9 月	2024 年 12 月	902.00
29	10KV 高压线改迁工程	对园区内 10KV 高压线进行迁改，管网长度约 4.5 千米。	2022 年 9 月	2024 年 12 月	4,058.00
30	输油管道改迁工程	对园区内输油管道进行迁改，管网长度约 3.2 千米。	2022 年 9 月	2024 年 12 月	2,255.00
31	海天大道（明西路-沿江路）	新建道路长 3.2 千米，规划宽度 50 米，新建剩余断面（已建 10m 边分带+7.5m 车行道+9m 人行道）。	2023 年 8 月	2024 年 12 月	10,017.00
32	大成路南侧断头路（新建箱涵）	新建道路长 0.1 千米，规划宽度 50 米，包含涵洞。	2023 年 8 月	2024 年 12 月	184.00
33	海华路（丽中路段-丽福路）	新建道路长 1.98 千米，规划宽度 40 米，新建 8 米宽道路，包括道路、交通、排水及配套工程。	2023 年 8 月	2024 年 12 月	2,495.00
34	丽南路（海田路-海华路）	新建道路长 0.77 千米，规划宽度 14 米，包括道路、交通、排水及配套工程。	2023 年 8 月	2024 年 12 月	1,697.00
35	支路 1（海田路西侧）	新建道路长 0.22 千米，规划宽度 14 米，包括道路、交通、排水及配套工程。	2023 年 12 月	2024 年 10 月	437.00
36	支路 2（海田路西侧）	新建道路长 0.39 千米，规划宽度 14 米，包括道路、交通、排水及配套工程。	2023 年 12 月	2024 年 8 月	760.00
37	规划支路（丽景路-支路 E）	新建道路长 0.36 千米，规划宽度 14 米，包括道路、交通、排水及配套工程。	2023 年 12 月	2024 年 10 月	705.00
38	支路 1（荷富大道-规划路）	新建道路长 0.72 千米，规划宽度 20 米，包括道路、交通、排水及配套工程。	2023 年 12 月	2024 年 12 月	2,016.00
39	支路 2（高富二路至华富路）	新建道路长 1.08 千米，规划宽度 12/14 米，包括道路、交通、排水及配套工程。	2023 年 12 月	2024 年 12 月	2,269.00
40	支路 3（荷富大道左侧）	新建道路长 0.17 千米，规划宽度 20 米，包括道路、交通、排水及配套工程。	2023 年 12 月	2024 年 10 月	476.00
41	支路 4（荷富大道左侧）	新建道路长 0.09 千米，规划宽度 30 米，包括道路、交通、排水及配套工程。	2023 年 12 月	2024 年 8 月	378.00
42	恒昌路（支路 1 至高富一路）	新建道路长 0.43 千米，规划宽度 50 米，新建 8 米宽道路，包括道路、交通、排水及配套工程。	2023 年 12 月	2024 年 8 月	481.00
43	展望路（万兴路西段）	新建道路长 0.47 千米，规划宽度 22 米，新建 8 米宽道路，包括道路、交通、排水及配套工程。	2023 年 12 月	2024 年 8 月	663.00
44	万方路（荷富大道西段）	新建道路长 0.44 千米，规划宽度 15 米，包括道路、交通、排水及配套工程。	2023 年 12 月	2024 年 12 月	1,039.00
45	配套厂房建设工程	新建厂房，规模约 4 万平方米	2023 年 12 月	2024 年 12 月	4,000.00
46	高明区国家高新区（高明园区）市政管网改造工程	对园区内雨污管网进行改造，管网长度约 10 千米。	2023 年 12 月	2024 年 12 月	4,375.00
项目总投资					57,993.00



（四）项目总投资

项目总投资约 57,993.00 万元，其中：项目资本金 14,493.00 万元，计划发行债券融资 43,500.00 万元，主要情况如下：

单位：万元

序号	年度	项目资本金	债券资金	合计	发行期限
1	2023 年度	5,000.00	4,000.00	9,000.00	10 年期
2	2024 年度	3,000.00	5,200.00	8,200.00	10 年期
3	2025 年度	6,493.00	5,300.00	11,793.00	
4	2026 年度	-	29,000.00	29,000.00	
总计	--	14,493.00	43,500.00	57,993.00	

（五）项目资金安排

项目总投资约 57,993.00 万元，本项目计划发行债券融资 43,500.00 万元，占总投资 57,993.00 万元的 75.01%，其中 2023 年 5 月已发行债券 2,000.00 万元，债券期限为 15 年，实际债券利率为 2.92%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；2023 年 8 月已发行债券 2,000.00 万元，债券期限 10 年，实际债券利率 2.85%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。2024 年已发行债券融资 5,200.00 万元（其中，5 月发行债券融资 2,400.00 万元，债券期限为 10 年，实际债券利率为 2.42%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；6 月发行债券融资 2,800.00 万元，债券期限为 10 年，实际债券利率为 2.33%，利息按半年支付，本金到期一次性支付）。2025 年计划发行债券融资 5,300.00 万元及 2026 年计划发行债券融资 29,000.00 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：

单位：万元

年度	期初本金金额	已发行债券	已发行债券	已发行债券	已发行债券	发行债券	本期偿还本金	期末本金余额
2023	-	2,000.00	2,000.00					4,000.00
2024	4,000.00			2,400.00	2,800.00			9,200.00
2025	9,200.00					5,300.00		14,500.00
2026	14,500.00					29,000.00		43,500.00
2027	43,500.00							43,500.00
2028	43,500.00							43,500.00
2029	43,500.00							43,500.00
2030	43,500.00							43,500.00
2031	43,500.00							43,500.00
2032	43,500.00							43,500.00
2033	43,500.00						2,000.00	41,500.00
2034	41,500.00						5,200.00	36,300.00
2035	36,300.00						5,300.00	31,000.00
2036	31,000.00						29,000.00	2,000.00
2037	2,000.00							2,000.00
2038	2,000.00						2,000.00	0.00
合计		2,000.00	2,000.00	2,400.00	2,800.00	34,300.00	43,500.00	



续表

年度	期初本金金额	2023年5月已 发行债券利率	2023年8月已 发行债券利率	2024年5月已 发行债券利率	2024年6月已 发行债券利率	2025年及2026年拟 发行债券利率（10 年）	应计利息	还本付息资金	备注
2023	-	2.92%					29.20	29.20	
2024	4,000.00	2.92%	2.85%	2.42%	2.33%		177.06	177.06	半年计息
2025	9,200.00	2.92%	2.85%	2.42%	2.33%	3.60%	334.12	334.12	半年计息
2026	14,500.00	2.92%	2.85%	2.42%	2.33%	3.60%	951.52	951.52	半年计息
2027	43,500.00	2.92%	2.85%	2.42%	2.33%	3.60%	1,473.52	1,473.52	
2028	43,500.00	2.92%	2.85%	2.42%	2.33%	3.60%	1,473.52	1,473.52	
2029	43,500.00	2.92%	2.85%	2.42%	2.33%	3.60%	1,473.52	1,473.52	
2030	43,500.00	2.92%	2.85%	2.42%	2.33%	3.60%	1,473.52	1,473.52	
2031	43,500.00	2.92%	2.85%	2.42%	2.33%	3.60%	1,473.52	1,473.52	
2032	43,500.00	2.92%	2.85%	2.42%	2.33%	3.60%	1,473.52	1,473.52	
2033	43,500.00	2.92%	2.85%	2.42%	2.33%	3.60%	1,473.52	3,473.52	
2034	41,500.00	2.92%		2.42%	2.33%	3.60%	1,354.86	6,554.86	
2035	36,300.00	2.92%				3.60%	1,197.80	6,497.80	
2036	31,000.00	2.92%				3.60%	580.40	29,580.40	
2037	2,000.00	2.92%					58.40	58.40	
2038	2,000.00	2.92%					29.20	2,029.20	
合计							15,027.20	58,527.20	

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，以停车位收入、广告牌收入、物业出租收入、智慧电杆收入、充电桩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

(1) 项目自身收入及成本预测

①项目自身收入

佛山市高明区国家高新区（高明园区）基础设施建设项目的主要建设内容包括新建停车位收入、广告牌收入、物业出租收入、智慧电杆收入、充电桩收入等。部分项目部分完工后运营期从 2025 年开始直至 2037 年，共 13 年，具体计算过程如下：

项目收入预测表（万元）								
项 目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
停车位收入	2,602.37	3,469.82	4,337.28	4,337.28	4,337.28	4,467.40	4,467.40	4,467.40
广告牌租金收入	480.00	640.00	800.00	800.00	800.00	824.00	824.00	824.00
物业出租收入	864.00	1,152.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,483.20	1,483.20	1,483.20
智慧电杆	1,440.00	1,920.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,472.00	2,472.00	2,472.00
充电桩收入	1,680.00	2,240.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00
收入总计	7,066.37	9,421.82	11,777.28	11,777.28	11,777.28	12,130.60	12,130.60	12,130.60

续表：

项目收入预测表（万元）		项目收入预测表（万元）					
项 目	2033	2034	2035	2036	2037	合计	测算说明
停车位收入	4,601.42	4,601.42	4,601.42	4,739.46	4,739.46	55,769.41	说明（1）
广告牌租金收入	848.72	848.72	848.72	874.18	874.18	10,286.52	说明（2）
物业出租收入	1,527.70	1,527.70	1,527.70	1,573.53	1,573.53	18,515.76	说明（3）
智慧电杆	2,546.16	2,546.16	2,546.16	2,622.54	2,622.54	30,859.56	说明（4）
充电桩收入	2,970.52	2,970.52	2,970.52	3,059.64	3,059.64	36,002.84	说明（5）
收入总计	12,494.52	12,494.52	12,494.52	12,869.35	12,869.35	151,434.09	

测算说明：

（1）新建停车位收入：本项目拟建成 6,024 个停车位，每个停车位租金收入暂按 20 元/个/天，预计运营期第一年使用率 60%，运营期第二年使用率 80%，运营期第三年起使用率 100%，租金每三年递增 3%预测；

（2）广告牌租金收入：本项目拟建成 100 个广告牌，每个广告牌收入按 8 万元/年，预计运营期第一年租出率 60%，运营期第二年租出率 80%，运营期第三年起租出率 100%，租金每三年递增 3%预测；

（3）物业出租收入：本项目拟建成配套厂房 40,000 平方米，物业出租收入按 30 元/平方米/月，预计运营期第一年租出率 60%，运营期第二年租出率 80%，运营期第三年起租出率 100%，租金每三年递增 3%预测；



(4) 智慧电杆收入：本项目拟建成智慧电杆 1,000 个，智慧电杆收入按 2,000 元/个/月，预计运营期第一年负荷率 60%，运营期第二年负荷率 80%，运营期第三年起负荷率 100%，价格每三年递增 3%预测；

(5) 充电桩收入：本项目拟建成 400 个充电桩，每个充电桩收入按 7 万元/年，预计运营期第一年使用率 60%，运营期第二年使用率 80%，运营期第三年起使用率 100%，价格每三年递增 3%预测。

②项目运营成本预测

佛山市高明区国家高新区（高明园区）基础设施建设项目中项目运营成本主要是停车位成本、广告牌租金成本、物业管理成本、智慧电杆成本、充电桩成本、人工成本，项目运营成本从项目部分投入运营的首年 2025 年开始直至最后一期债券的还本的前一年 2037 年，运营期共 13 年，具体计算过程如下：

项目成本预测表（万元）								
项 目	运营期							
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、停车位成本	390.36	520.47	650.59	650.59	650.59	670.11	670.11	670.11
二、广告牌租金成本	48.00	64.00	80.00	80.00	80.00	82.40	82.40	82.40
三、物业管理成本	345.60	460.80	576.00	576.00	576.00	593.28	593.28	593.28
四、智慧电杆成本	720.00	960.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,236.00	1,236.00	1,236.00
五、充电桩成本	840.00	1,120.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,442.00	1,442.00	1,442.00
六、人工成本	66.00	66.00	66.00	67.80	67.80	67.80	69.65	69.65
小 计	2,409.96	3,191.27	3,972.59	3,974.39	3,974.39	4,091.59	4,093.44	4,093.44
五、税费：	619.68	826.25	1,032.81	1,032.81	1,032.81	1,063.80	1,063.80	1,063.80
附加税	46.91	62.55	78.18	78.18	78.18	80.53	80.53	80.53
增值税	469.09	625.46	781.83	781.83	781.83	805.29	805.29	805.29
房产税	103.68	138.24	172.80	172.80	172.80	177.98	177.98	177.98
总 计	3,029.64	4,017.52	5,005.40	5,007.20	5,007.20	5,155.39	5,157.24	5,157.24

续表：

项 目	运营期					合计	测算说明
	2033	2034	2035	2036	2037		
一、停车位成本	690.21	690.21	690.21	710.92	710.92	8,365.40	说明（1）
二、广告牌租金成本	84.87	84.87	84.87	87.42	87.42	1,028.65	说明（2）
三、物业管理成本	611.08	611.08	611.08	629.41	629.41	7,406.30	说明（3）
四、智慧电杆成本	1,273.08	1,273.08	1,273.08	1,311.27	1,311.27	15,429.78	说明（4）
五、充电桩成本	1,485.26	1,485.26	1,485.26	1,529.82	1,529.82	18,001.42	说明（5）
六、人工成本	69.65	71.56	71.56	71.56	73.53	898.56	说明（6）
小 计	4,214.15	4,216.06	4,216.06	4,340.40	4,342.37	51,130.11	
五、税费：	1,095.70	1,095.70	1,095.70	1,128.57	1,128.57	13,280.00	
附加税	82.94	82.94	82.94	85.43	85.43	1,005.27	
增值税	829.44	829.44	829.44	854.32	854.32	10,052.87	
房产税	183.32	183.32	183.32	188.82	188.82	2,221.86	
总 计	5,309.85	5,311.76	5,311.76	5,468.97	5,470.94	64,410.11	



测算说明：

（1）停车位成本：项目于 2025 年 1 月 1 日开始计算运营成本，参考目前类似设施的经营管理经验数据，本项目拟建成 6,024 个停车位，每个停车位支出暂按 3 元/个/天，预计运营期第一年使用率 60%，运营期第二年使用率 80%，运营期第三年起使用率 100%，支出每三年递增 3%预测，至 2039 年预计支出 9,808.57 万元。

（2）广告牌成本：项目于 2025 年 1 月 1 日开始计算运营成本，参考目前类似设施的经营管理经验数据，本项目拟建成 100 个广告牌，每个广告牌支出按 0.8 万元/年，预计运营期第一年租出率 60%，运营期第二年租出率 80%，运营期第三年起租出率 100%，支出每三年递增 3%预测，至 2039 年预计支出 1,206.11 万元。

（3）物业管理成本：项目于 2025 年 1 月 1 日开始计算运营成本，参考目前类似设施的经营管理经验数据，本项目拟建成配套厂房 40,000 平米，物业管理成本按 12 元/平米/月，预计运营期第一年租出率 60%，运营期第二年租出率 80%，运营期第三年起租出率 100%，支出每三年递增 3%预测，至 2039 年预计支出 8,684.01 万元。

（4）智慧电杆成本：项目于 2025 年 1 月 1 日开始计算运营成本，参考目前类似设施的经营管理经验数据，项目拟建成智慧电杆 1,000 个，智慧电杆支出按 1,000 元/个/月，预计运营期第一年负荷率 60%，运营期第二年负荷率 80%，运营期第三年起负荷率 100%，成本每三年递增 3%预测，至 2039 年预计支出 18,091.66 万元。

（5）充电桩成本：项目于 2025 年 1 月 1 日开始计算运营成本，参考目前类似设施的经营管理经验数据，本项目拟建成 400 个充电桩，每个充电桩支出按 3.5 万元/年，预计运营期第一年使用率 60%，运营期第二年使用率 80%，运营期第三年起使用率 100%，成本每三年递增 3%预测，至 2039 年预计支出 21,06.96 万元。

（6）人工成本：项目于 2025 年 1 月 1 日开始计算运营收入，本项目正常运行预计需配备 11 名员工，其中：普通职工 10 人，管理人员 1 人。普通人员工资暂按 5 万元/人/年，管理人员工资暂按 10 万元/人/年，工资每三年上涨 3%；本项目后期运营的福利费暂按 6 万元/年预测；

（7）政府基金性收入属于应缴财政款，不计算企业所得税。

（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 2023 年至 2040 年现金流量情况。

年份/项目	项目现金流情况表（万元）								
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、经营活动产生的现金流									
1. 经营活动产生的现金	-	-	7,066.37	9,421.82	11,777.28	11,777.28	11,777.28	12,130.60	12,130.60
2. 经营活动支付的现金	-	-	2,409.96	3,191.27	3,972.59	3,974.39	3,974.39	4,091.59	4,093.44
3. 经营税金及附加			619.68	826.25	1,032.81	1,032.81	1,032.81	1,063.80	1,063.80
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	4,036.73	5,404.30	6,771.88	6,770.08	6,770.08	6,975.21	6,973.36
二、投资活动产生的现金流									
1. 支付项目建设资金	9,000.00	8,200.00	11,793.00						
2. 投资活动产生的现金流小计	-9,000.00	-8,200.00	-11,793.00						
三、融资活动产生的现金流									
1. 项目资本金	5,000.00	3,000.00	6,493.00						
2. 债券融资款	4,000.00	5,200.00	5,300.00						
3. 债券发行费									
4. 偿还债券本金									
5. 支付债券利息	29.20	177.06	334.12	951.52	1,473.52	1,473.52	1,473.52	1,473.52	1,473.52
6. 融资活动产生的现金流合计	8,970.80	8,022.94	11,458.88	-951.52	-1,473.52	-1,473.52	-1,473.52	-1,473.52	-1,473.52
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、现金流总计									
1. 期初现金	-	-29.20	-206.26	3,496.35	7,949.13	13,247.49	18,544.05	23,840.61	29,342.30
2. 期内现金变动	-29.20	-177.06	3,702.61	4,452.78	5,298.36	5,296.56	5,296.56	5,501.69	5,499.84
3. 期末现金	-29.20	-206.26	3,496.35	7,949.13	13,247.49	18,544.05	23,840.61	29,342.30	34,842.14

（续表）

年份/项目	项目现金流情况表（万元）						
	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	12,130.60	12,494.52	12,494.52	12,494.52	12,869.35	12,869.35	
2. 经营活动支付的现金	4,093.44	4,214.15	4,216.06	4,216.06	4,340.40	4,342.37	
3. 经营税金及附加	1,063.80	1,095.70	1,095.70	1,095.70	1,128.57	1,128.57	
4. 经营活动产生的现金流小计	6,973.36	7,184.67	7,182.76	7,182.76	7,400.38	7,398.41	-
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金							
2. 投资活动产生的现金流小计							
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金							
2. 债券融资款							
3. 债券发行费							
4. 偿还债券本金		2,000.00	5,200.00	5,300.00	29,000.00	-	2,000.00
5. 支付债券利息	1,473.52	1,473.52	1,354.86	1,197.80	580.40	58.40	29.20
6. 融资活动产生的现金流合计	-1,473.52	-3,473.52	-6,554.86	-6,497.80	-29,580.40	-58.40	-2,029.20
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、现金流总计							
1. 期初现金	34,842.14	40,341.98	44,053.13	44,681.03	45,365.99	23,185.97	30,525.98
2. 期内现金变动	5,499.84	3,711.15	627.90	684.96	-22,180.02	7,340.01	-2,029.20
3. 期末现金	40,341.98	44,053.13	44,681.03	45,365.99	23,185.97	30,525.98	28,496.78

说明：建设未取得收益期间的利息支出由其他资金垫付。

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 87,023.98 万元，能够覆盖债券本息金额 58,527.20 万元，债务本息偿付保障倍数 1.49 倍，同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

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	
2023 年		29.20	29.20	-
2024 年		177.06	177.06	-
2025 年		334.12	334.12	4,036.73
2026 年		951.52	951.52	5,404.30
2027 年		1,473.52	1,473.52	6,771.88
2028 年		1,473.52	1,473.52	6,770.08
2029 年		1,473.52	1,473.52	6,770.08
2030 年		1,473.52	1,473.52	6,975.21
2031 年		1,473.52	1,473.52	6,973.36
2032 年		1,473.52	1,473.52	6,973.36
2033 年	2,000.00	1,473.52	3,473.52	7,184.67
2034 年	5,200.00	1,354.86	6,554.86	7,182.76
2035 年	5,300.00	1,197.80	6,497.80	7,182.76
2036 年	29,000.00	580.40	29,580.40	7,400.38
2037 年	-	58.40	58.40	7,398.41
2038 年	2,000.00	29.20	2,029.20	-
合计	43,500.00	15,027.20	58,527.20	87,023.98
本息覆盖倍数		1.49		

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:  二〇一八年三月六日			
执业证书编号	44060032	中华人民共和国财政部制			
批准执业文号	粤财会[2006]132 号				
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

工 作 单 位 通合伙)

Working unit

身 份 证 号 码 360424650502009

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 蔡晓骏
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 445121199205042021
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 /y 月 /m 日 /d

