

深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目

预期收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告



深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN ZHONGQIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦 A 座 A2105

电话：0755-28999289

深中钦咨字[2026]第 1273 号

佛山市禅城区财政局：

我们接受佛山市禅城区财政局委托，对中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

我们的评估依据是《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》。发行人对本期债券项目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。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评估咨询报告出具的意见，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。

经专项评估，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

总体评价结果如下:

一、项目基本情况

1. 项目组织实施机构

根据中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为佛山市禅城区石湾镇街道城建和水务办公室。

2. 项目情况

项目名称	中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目
项目总投资金额（万元）	320,000.00
项目建设内容	为提升园区产业核心凝聚力及辐射范围，全面改善园区基础设施条件，中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目共包含 43 个子工程分阶段实施，围绕“星耀石湾展示中心改造”、“红卫岗产业园”、“陶文化产业园”、“佛山国家高新区城南产业园”园区核心产业项目，在园区道路内联外通工程、排污排水工程、公共服务设施等一系列配套基础设施建设提升园区生态和产业投资环境。
项目计划建设工期	2020 年 12 月 7 日- 2026 年 12 月 31 日
项目获批情况	根据佛山市禅城区发展和改革局出具的《佛山市禅城区发展和改革局关于同意中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目可行性研究报告的复函》（禅发改函〔2022〕1 号），同意中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目实施，由佛山市禅城区石湾镇街道城建和水务办公室作为项目实施主体，主管部门是石湾镇街道办事处，项目按工程进度分期分标段实施，工程建设资金由财政统筹解决。

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

项目总投资约 320,000.00 万元，本项目计划发行债券融资 166,000.00 万元，占总投资 51.88%，2022 年已发行债券 78,000 万元，其中 1 月已发行 7,300.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.28%；3 月已发行 2,700.00 万元，债券期

限为 20 年，债券利率为 3.32%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；10 月已发行 22,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.12%，利息按年支付，本金到期一次性支付；2022 年已调整债券融资 46,000.00 万元，其中从 2022 年广东省政府专项债券（六期）调整 1,000.00 万元、2022 年广东省政府专项债券（二十三期）调整 2,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.28%；从 2022 年广东省政府专项债券（十五期）调整 5,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.32%；从 2022 年广东省政府专项债券（三十期）调整 22,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.22%；从 2022 年广东省政府专项债券（三十一期）调整 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.37%；从 2022 年广东省政府专项债券（十五期）调整 6,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.32%到本项目，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

2023 年已发行债券融资 27,500.00 万元，其中 2023 年 1 月已发行 2023 年广东省政府专项债券(六期)6,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.19%；2023 年 4 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（十三期）6,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.16%；2023 年 5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十三期）2,500.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.00%。2023 年 8 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十八期）13,000 万元，债券利率为 2.99%，债券期限 10 年，从债券发行后的第 11 年至 20 年每年偿还 10%。

2024 年 5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(二十三期)1,500.00 万元，债券利率为 2.45%，债券期限为 10 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2. 还本付息测算

2026 年计划申请债券融资 3,000.00 万元，

1 月已发行 1,400.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 2.43%；

6 月已发行 1,500.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 1.76%，利息按年支付，本金到期一次性支付；

本次 9 月拟发行 100.00 万元，年限为 7 年，利率为 2.28%，利息按年支付，本金到期一次性支付；

2027 年计划申请债券融资 56,000.00 万元，假设债券利率为 2.50%，债券期限为 20 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	2022年1月发债金额	2022年3月发债金额	2022年6月发债金额	2022年10月发债金额	2022年调整债券1	2022年调整债券2	2022年调整债券3	2022年调整债券4	2022年调整债券5	2022年调整债券6	2022年调整债券7	2022年调整债券8	2023年1月发债金额
2022	0.00	7,300.00	2,700.00	10,000.00	22,000.00	2,000.00	10,000.00	1,000.00	11,000.00	1,000.00	6,000.00	1,000.00	4,000.00	
2023	78,000.00													6,000.00
2024	105,500.00													
2025	107,000.00													
2026	107,000.00													
2027	110,000.00													
2028	166,000.00													
2029	166,000.00													
2030	166,000.00													
2031	166,000.00													
2032	166,000.00													
2033	166,000.00													
2034	164,400.00													
2035	162,900.00													
2036	161,400.00													
2037	160,300.00													
2038	159,000.00													
2039	157,700.00													
2040	156,400.00													
2041	155,100.00													
2042	153,800.00													
2043	106,500.00													
2044	68,700.00													
2045	67,400.00													
2046	67,400.00													
2047	66,000.00													
2048	10,000.00													
2049	10,000.00													
2050	10,000.00													
2051	10,000.00													
2052	10,000.00													
合计		7,300.00	2,700.00	10,000.00	22,000.00	2,000.00	10,000.00	1,000.00	11,000.00	1,000.00	6,000.00	1,000.00	4,000.00	6,000.00

续表

年度	期初本金余额	2023年4月发债金额	2023年5月发债金额	2023年8月发债金额	2024年5月发债金额	2026年发债金额	2027年发债金额	本期偿还本金	期末本金余额	还本付息合计
2022	0.00								73,000.00	1,262.24
2023	73,000.00	6,000.00	2,500.00	13,000.00					105,500.00	2,752.43
2024	105,500.00				1,500.00				107,000.00	16,387.56
2025	107,000.00								107,000.00	16,405.93
2026	107,000.00					3,000.00			110,000.00	16,422.94
2027	110,000.00						56,000.00		166,000.00	17,166.63
2028	166,000.00								166,000.00	17,866.63
2029	166,000.00								166,000.00	17,866.63
2030	166,000.00								166,000.00	17,866.63
2031	166,000.00								166,000.00	17,866.63
2032	166,000.00								166,000.00	17,866.63
2033	166,000.00							1,600.00	164,400.00	19,466.63
2034	164,400.00							1,600.00	162,900.00	19,321.58
2035	162,900.00							1,300.00	161,600.00	17,764.33
2036	161,600.00							1,300.00	160,300.00	16,425.46
2037	160,300.00							1,300.00	159,000.00	15,056.59
2038	159,000.00							1,300.00	157,700.00	13,747.72
2039	157,700.00							1,300.00	156,400.00	12,408.85
2040	156,400.00							1,300.00	155,100.00	11,069.98
2041	155,100.00							1,300.00	153,800.00	9,731.11
2042	153,800.00							47,300.00	106,500.00	53,298.50
2043	106,500.00							37,800.00	68,700.00	41,137.89
2044	68,700.00							1,300.00	67,400.00	3,071.02
2045	67,400.00								67,400.00	1,771.02
2046	67,400.00							1,400.00	66,000.00	3,154.01
2047	66,000.00							56,000.00	10,000.00	57,037.00
2048	10,000.00								10,000.00	337.00
2049	10,000.00								10,000.00	337.00
2050	10,000.00								10,000.00	337.00
2051	10,000.00								10,000.00	337.00
2052	10,000.00								10,000.00	337.00
合计		6,000.00	2,500.00	13,000.00	1,500.00	3,000.00	56,000.00	166,000.00	0.00	10,163.50
										465,739.46

3. 本次融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

三、项目收益与融资平衡情况

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

为满足佛山市市政建设需求，推进佛山市禅城区经济发展，完善佛山市禅城区基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目自身收益与融资进行自求平衡。

（二）项目自身营运收益

1. 基本假设条件及依据

（1）国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;
- (3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;
- (4) 发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行;
- (5) 项目营运收费价格在正常范围内变动;
- (6) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(三) 项目自身产生的净现金流入

1. 收入预测

本项目未来产生的经营收入为：项目营运收入，包括租金收入、公交站广告牌收入、路边停车位收入等。

(1) 项目运营收入

项目计算截至 2051 年，部分项目从 2022 年就可以开始运营，预计运营期内产生专项收入 818,073.99 万元，收入情况测算如下：

相关说明：

说明 1：营运自 2024 年起，出租面积约 17000 平方米，初始月租金为 40 元/平方米·月（含税），第 1-3 年为项目培育期，年平均出租率依次为 70%、75%、80%，第 3 年开始项目进入稳定期，租金从 2026 年开始递增 10%，此后每三年递增 10%；

说明 2：营运自 2024 年起，设置 200 个停车位，车位首年出租率为 70%，第二年为 75%，第三年为 80%，第三年至以后为 80%，租金按 400 元/个·月，租金从 2028 年开始递增 10%，此后每 5 年递增 10%；

说明 3：营运自 2024 年下半年起，陶瓷展览馆月均参观人数 12000 人，参观人数每两年递增 20%，门票单价按 55 元/人，门票每 5 年增加 10%；

说明 4：营运自 2024 年下半年起，陶瓷体验馆月均体验人数 12000 人，参观人数每两年递增 20%，门票单价按 110 元/人，门票每 5 年增加 10%；

说明 5：营运自 2024 年下半年起，设置 400 个停车位，车位首年出租率为 65%，第二年为 70%，第三年为 75%，第四年至以后为 80%，租金按 400 元/个·月，租金每 5 年递增 10%；

说明 6：营运自 2024 年起，面积约为 3 万平方米，初始月租金为 40 元/平方米·月（含税），租金每 3 年递增 10%，第 1-3 年为项目培育期，年平均出租

率依次为 65%、70%、75%，第 4 年开始项目进入稳定期，出租率为 80%；

说明 7：营运自 2024 年起，设置 300 个停车位，车位首年出租率为 65%，第二年为 70%，第三年为 75%，第四年至以后为 80%，租金按 400 元/个·月，租金每 5 年递增 10%；

说明 8：营运自 2024 年起，面积约为 7.5 万平方米，初始月租金为 40 元/平方米·月（含税），租金每 3 年递增 10%，第 1-3 年为项目培育期，年平均出租率依次为 65%、70%、75%，第 4 年开始项目进入稳定期，出租率为 80%；

说明 9：营运自 2024 年起，设置 500 个停车位，车位首年出租率为 65%，第二年为 70%，第三年为 75%，第四年至以后为 80%，租金按 400 元/个·月，租金每 5 年递增 10%；

说明 10：营运自 2025 年起，面积约为 8.5 万平方米，初始月租金为 40 元/平方米·月（含税），租金每 3 年递增 10%，第 1-3 年为项目培育期，年平均出租率依次为 65%、70%、75%，第 4 年开始项目进入稳定期，出租率为 80%；

说明 11：营运自 2025 年起，设置 500 个停车位，车位首年出租率为 65%，第二年为 70%，第三年为 75%，第四年至以后为 80%，租金按 400 元/个·月，租金每 5 年递增 10%；

说明 12：2024 年新增路边规划停车位及社会停车场车位数量为 160 个，2025 年新增路边规划停车位及社会停车场车位数量至 607 个，2026 年新增路边规划停车位及社会停车场车位数量至 943 个。项目首年使用率按 75%、第二年及以后年度 80%，车位收入按 600 元/个·月，从 2027 年开始递增 10%，此后每 5 年递增 10%；

说明 13：2024 年预计设置广告牌数量为 17 块，2025 年后广告牌数量为 19 块，项目前 3 年为发展期，出租率 65%、70%、75%，第 4 年进入稳定期，出租率 80%，租金按 20 万元/年，每 5 年递增 10%。

说明 14：营运自 2024 年起，污水收集处理量 1.5 万吨/日，按单价 2.5 元/吨，一年 365 日计算。

项目运营收入测算表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、红卫岗产业园 周边基础设施工程	-	592.80	638.40	684.00	794.88	794.88	802.56	874.37
租金收入	-	530.40	571.20	612.00	718.08	718.08	718.08	789.89
停车场收入	-	62.40	67.20	72.00	76.80	76.80	84.48	84.48
二、星耀石湾展示 中心改造工程	-	-	1,250.40	2,510.40	2,995.20	3,004.80	3,575.04	3,932.55
陶瓷展览馆门票收 入	-	-	396.00	792.00	950.40	950.40	1,140.48	1,254.53
陶瓷体验官门票收 入	-	-	792.00	1,584.00	1,900.80	1,900.80	2,280.96	2,509.06
停车场收入	-	-	62.40	134.40	144.00	153.60	153.60	168.96
三、陶文化产业园 及周边基础设施建 设工程	-	-	1,029.60	1,108.80	1,188.00	1,382.40	1,382.40	1,393.92
租金收入	-	-	936.00	1,008.00	1,080.00	1,267.20	1,267.20	1,267.20
停车场收入	-	-	93.60	100.80	108.00	115.20	115.20	126.72
四、佛山国家高新 区城南产业园	-	-	2,496.00	2,688.00	2,880.00	3,360.00	3,360.00	3,379.20
租金收入	-	-	2,340.00	2,520.00	2,700.00	3,168.00	3,168.00	3,168.00
停车场收入	-	-	156.00	168.00	180.00	192.00	192.00	211.20
五、石湾数字产业 园	-	-	-	2,808.00	3,024.00	3,240.00	3,782.40	3,782.40
租金收入	-	-	-	2,652.00	2,856.00	3,060.00	3,590.40	3,590.40
停车场收入	-	-	-	156.00	168.00	180.00	192.00	192.00
六、路边停车位出 租	74.88	80.64	86.40	349.63	543.17	597.48	597.48	597.48
七、路边及园区广 告牌出租	-	-	221.00	266.00	285.00	304.00	304.00	334.40
八、排污排水综合 治理工程收入	-	-	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75
收入合计	74.88	673.44	7,090.55	11,783.58	13,079.00	14,052.31	15,172.63	15,663.07

续表 1:

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、红卫岗产业园 周边基础设施工 程	874.37	874.37	953.36	961.81	961.81	1,048.63	1,048.63	1,048.63
租金收入	789.89	789.89	868.88	868.88	868.88	955.70	955.70	955.70
停车场收入	84.48	84.48	84.48	92.93	92.93	92.93	92.93	92.93
二、星耀石湾展示 中心改造工程	4,685.26	4,685.26	5,588.48	5,588.48	7,339.72	7,339.72	8,770.49	8,770.49
陶瓷展览馆门票 收入	1,505.43	1,505.43	1,806.51	1,806.51	2,384.62	2,384.62	2,861.54	2,861.54
陶瓷体验官门票 收入	3,010.87	3,010.87	3,613.01	3,613.01	4,769.24	4,769.24	5,723.09	5,723.09
停车场收入	168.96	168.96	168.96	168.96	185.86	185.86	185.86	185.86
三、陶文化产业园 及周边基础设施 建设工程	1,520.64	1,520.64	1,520.64	1,660.03	1,672.70	1,672.70	1,825.92	1,825.92
租金收入	1,393.92	1,393.92	1,393.92	1,533.31	1,533.31	1,533.31	1,686.53	1,686.53
停车场收入	126.72	126.72	126.72	126.72	139.39	139.39	139.39	139.39
四、佛山国家高新 区城南产业园	3,696.00	3,696.00	3,696.00	4,044.48	4,065.60	4,065.60	4,448.64	4,448.64
租金收入	3,484.80	3,484.80	3,484.80	3,833.28	3,833.28	3,833.28	4,216.32	4,216.32
停车场收入	211.20	211.20	211.20	211.20	232.32	232.32	232.32	232.32
五、石湾数字产业 园	3,801.60	4,160.64	4,160.64	4,160.64	4,555.58	4,576.70	4,576.70	5,010.82
租金收入	3,590.40	3,949.44	3,949.44	3,949.44	4,344.38	4,344.38	4,344.38	4,778.50
停车场收入	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	232.32	232.32	232.32
六、路边停车位出 租	597.48	597.48	657.23	657.23	657.23	657.23	657.23	722.96
七、路边及园区广 告牌出租	334.40	334.40	334.40	334.40	367.84	367.84	367.84	367.84
八、排污排水综合 治理工程收入	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75
收入合计	16,878.50	17,237.54	18,279.50	18,775.82	20,989.23	21,097.17	23,064.20	23,564.05

续表 2:

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	1,153.55	1,153.55	1,153.55	1,258.66	1,258.66	1,268.88	1,384.58
租金收入	1,051.33	1,051.33	1,051.33	1,156.44	1,156.44	1,156.44	1,272.14
停车场收入	102.22	102.22	102.22	102.22	102.22	112.44	112.44
二、星耀石湾展示中心改造工程	10,487.32	11,536.30	13,802.79	13,802.79	16,522.56	16,522.56	21,764.74
陶瓷展览馆门票收入	3,433.82	3,777.46	4,532.99	4,532.99	5,439.62	5,439.62	7,180.25
陶瓷体验官门票收入	6,867.64	7,554.40	9,065.36	9,065.36	10,878.50	10,878.50	14,359.60
停车场收入	185.86	204.44	204.44	204.44	204.44	204.44	224.89
三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	1,825.92	2,008.63	2,008.63	2,008.63	2,194.10	2,194.10	2,209.43
租金收入	1,686.53	1,855.30	1,855.30	1,855.30	2,040.77	2,040.77	2,040.77
停车场收入	139.39	153.33	153.33	153.33	153.33	153.33	168.66
四、佛山国家高新区城南产业园	4,448.64	4,893.79	4,893.79	4,893.79	5,357.47	5,357.47	5,383.03
租金收入	4,216.32	4,638.24	4,638.24	4,638.24	5,101.92	5,101.92	5,101.92
停车场收入	232.32	255.55	255.55	255.55	255.55	255.55	281.11
五、石湾数字产业园	5,010.82	5,010.82	5,512.22	5,512.22	5,512.22	6,037.73	6,037.73
租金收入	4,778.50	4,778.50	5,256.67	5,256.67	5,256.67	5,782.18	5,782.18
停车场收入	232.32	232.32	255.55	255.55	255.55	255.55	255.55
六、路边停车位出租	722.96	722.96	722.96	722.96	795.25	795.25	795.25
七、路边及园区广告牌出租	367.84	404.62	404.62	404.62	404.62	404.62	445.06
八、排污排水综合治理工程收入	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75
收入合计	25,385.80	27,099.42	29,867.31	29,972.42	33,413.63	33,949.36	39,388.57

续表 3:

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

一、红卫岗产业园周边基础设施工程	1,384.58	1,384.58	1,511.88	1,523.13	1,523.13	1,663.16	1,663.16
租金收入	1,272.14	1,272.14	1,399.44	1,399.44	1,399.44	1,539.47	1,539.47
停车场收入	112.44	112.44	112.44	123.69	123.69	123.69	123.69
二、星耀石湾展示中心改造工程	21,764.74	26,072.60	26,072.60	31,242.02	34,366.47	41,190.35	41,190.35
陶瓷展览馆门票收入	7,180.25	8,616.26	8,616.26	10,339.47	11,373.03	13,647.66	13,647.66
陶瓷体验官门票收入	14,359.60	17,231.45	17,231.45	20,677.66	22,746.07	27,295.32	27,295.32
停车场收入	224.89	224.89	224.89	224.89	247.37	247.37	247.37
三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	2,413.62	2,413.62	2,413.62	2,638.26	2,655.13	2,655.13	2,902.23
租金收入	2,244.96	2,244.96	2,244.96	2,469.60	2,469.60	2,469.60	2,716.70
停车场收入	168.66	168.66	168.66	168.66	185.53	185.53	185.53
四、佛山国家高新区城南产业园	5,893.51	5,893.51	5,893.51	6,455.11	6,483.22	6,483.22	7,100.98
租金收入	5,612.40	5,612.40	5,612.40	6,174.00	6,174.00	6,174.00	6,791.76
停车场收入	281.11	281.11	281.11	281.11	309.22	309.22	309.22
五、石湾数字产业园	6,063.29	6,641.83	6,641.83	6,641.83	7,278.31	7,306.42	7,306.42
租金收入	5,782.18	6,360.72	6,360.72	6,360.72	6,997.20	6,997.20	6,997.20
停车场收入	281.11	281.11	281.11	281.11	281.11	309.22	309.22
六、路边停车位出租	795.25	795.25	874.78	874.78	874.78	874.78	874.78
七、路边及园区广告牌出租	445.06	445.06	445.06	445.06	489.59	489.59	489.59
八、排污排水综合治理工程收入	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75
收入合计	40,128.80	45,015.20	45,222.03	51,188.94	55,039.38	62,031.40	62,896.26

续表 4:

项目	合计	说明
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	32,238.55	
租金收入	29,428.24	说明 1

停车场收入	2,810.31	说明 2
二、星耀石湾展示中心改造工程	396,374.48	
陶瓷展览馆门票收入	130,357.35	说明 3
陶瓷体验官门票收入	260,706.27	说明 4
停车场收入	5,310.86	说明 5
三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	53,245.36	
租金收入	49,215.47	说明 6
停车场收入	4,029.89	说明 7
四、佛山国家高新区城南产业园	129,755.20	
租金收入	123,038.64	说明 8
停车场收入	6,716.56	说明 9
五、石湾数字产业园	138,153.81	
租金收入	131,746.47	说明 10
停车场收入	6,407.34	说明 11
六、路边停车位出租	19,373.22	说明 12
七、路边及园区广告牌出租	10,608.37	说明 13
八、排污排水综合治理工程收入	38,325.00	说明 14
收入合计	818,073.99	

2. 成本预测

项目建成后，运营期内预测运营成本合计 221,263.58 万元，运营成本测算如下：

相关说明：

说明 1：红卫岗产业园改造提升基础设施配套项目：综合运营费用按项目收入的 20%；

说明 2：星耀石湾展示中心改造工程：综合运营费用按项目收入的 20%；

说明 3：陶文化产业园及周边基础设施建设工程：综合运营费用按项目收入的 20%；

说明 4：佛山国家高新区城南产业园：综合运营费用按项目收入的 20%；

说明 5：石湾数字产业园：综合运营费用按项目收入的 20%；

上述 5 个项目主要是参照我区某产业园的进行测算，该产业园 2020 年收入为 536 万元，运营费用为 116 万元，运营费用占收入的 21.6%；2021 年收入为 689 万元，运营费用为 197 万元，运营费用占收入的 28.6%，同时结合项目处于石湾镇街道，租金价格比张槎街道高约 20%的考虑，故运营费用按项目收入的 20%进行预测。

说明 6：路边停车位出租：综合运营费用按项目收入的 10%；主要是参照辖区内某停车场收支，某停车场 2022 年收入为 161.84 万元/年，运营费用为 23.8 万元/年，占年收入 14.7%，故运营费用按项目收入的 10%进行预测。

说明 7：路边广告牌出租：综合运营费用按项目收入的 10%；路边广告牌运营费用主要是电费及日常维护，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，17 个广告牌每年电费 6.2 万元、日常维护费 1.7 万/年（按每个灯箱维护费 0.1 万元/年计算），工作人员工资福利 10 万元/年，运营费用合计 17.9 万元/年，占项目收入 221 万元的 8.1%，故运营费用按项目收入的 10%进行预测。

说明 8：排污排水综合治理工程：综合运营费用按项目收入的 40%。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。

说明 9：相关税费

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：增值税销项税额=本项目测算收入/(1+增值税税率)×增值税税率；

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)×增值税税率；

②本项目税金包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加、房产税、印花税等，本项目增值税涉及 6%、9%，按各收入乘以相应税率计算销项税额；城市维护建设税按增值税 7%缴纳，教育费附加按增值税的 3%缴纳，地方教育附加按增值税的 2%缴纳，房产税按出租收入的 12%，印花税按出租收入的 0.1%。

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	-	118.56	127.68	136.80	158.98	158.98	160.51	174.87
综合运营费用	-	118.56	127.68	136.80	158.98	158.98	160.51	174.87
二、星耀石湾展示中心改造工程	-	-	250.08	502.08	599.04	600.96	715.01	786.51
综合运营费用	-	-	250.08	502.08	599.04	600.96	715.01	786.51
三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	-	-	205.92	221.76	237.60	276.48	276.48	278.78
综合运营费用	-	-	205.92	221.76	237.60	276.48	276.48	278.78
四、佛山国家高新区城南产业园	-	-	499.20	537.60	576.00	672.00	672.00	675.84
综合运营费用	-	-	499.20	537.60	576.00	672.00	672.00	675.84
五、石湾数字产业园	-	-	-	561.60	604.80	648.00	756.48	756.48
综合运营费用	-	-	-	561.60	604.80	648.00	756.48	756.48
六、路边停车位出租综合运营费用	7.49	8.06	8.64	34.96	54.32	59.75	59.75	59.75
七、路边及园区广告牌出租综合运营费用	-	-	22.10	26.60	28.50	30.40	30.40	33.44
八、排污排水综合治理工程综合运营费用	-	-	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50
九、相关税费	-	58.88	333.56	653.27	708.47	783.87	842.75	852.00
合计	7.49	185.50	1,994.68	3,222.17	3,515.21	3,777.94	4,060.88	4,165.17

续表 1:

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	174.87	174.87	190.67	192.36	192.36	209.73	209.73	209.73
综合运营费用	174.87	174.87	190.67	192.36	192.36	209.73	209.73	209.73
二、星耀石湾展示中心改造工程	937.05	937.05	1,117.70	1,117.70	1,467.94	1,467.94	1,754.10	1,754.10
综合运营费用	937.05	937.05	1,117.70	1,117.70	1,467.94	1,467.94	1,754.10	1,754.10

三、陶文化产业园及 周边基础设施建设 工程	304.13	304.13	304.13	332.01	334.54	334.54	365.18	365.18
综合运营费用	304.13	304.13	304.13	332.01	334.54	334.54	365.18	365.18
四、佛山国家高新区 城南产业园	739.20	739.20	739.20	808.90	813.12	813.12	889.73	889.73
综合运营费用	739.20	739.20	739.20	808.90	813.12	813.12	889.73	889.73
五、石湾数字产业园	760.32	832.13	832.13	832.13	911.12	915.34	915.34	1,002.16
综合运营费用	760.32	832.13	832.13	832.13	911.12	915.34	915.34	1,002.16
六、路边停车位出租 综合运营费用	59.75	59.75	65.72	65.72	65.72	65.72	65.72	72.30
七、路边及园区广告 牌出租综合运营费 用	33.44	33.44	33.44	33.44	36.78	36.78	36.78	36.78
八、排污排水综合治 理工程综合运营费 用	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50
九、相关税费	887.16	927.02	935.79	974.47	1,019.72	1,029.36	1,071.88	1,120.07
合计	4,443.42	4,555.09	4,766.28	4,904.23	5,388.80	5,420.03	5,855.96	5,997.55

续表 2:

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、红卫岗产业园周边 基础设施工程	230.71	230.71	230.71	251.73	251.73	253.78	276.92
综合运营费用	230.71	230.71	230.71	251.73	251.73	253.78	276.92
二、星耀石湾展示中心 改造工程	2,097.46	2,307.26	2,760.56	2,760.56	3,304.51	3,304.51	4,352.95
综合运营费用	2,097.46	2,307.26	2,760.56	2,760.56	3,304.51	3,304.51	4,352.95
三、陶文化产业园及周 边基础设施建设工程	365.18	401.73	401.73	401.73	438.82	438.82	441.89
综合运营费用	365.18	401.73	401.73	401.73	438.82	438.82	441.89
四、佛山国家高新区城 南产业园	889.73	978.76	978.76	978.76	1,071.49	1,071.49	1,076.61
综合运营费用	889.73	978.76	978.76	978.76	1,071.49	1,071.49	1,076.61
五、石湾数字产业园	1,002.16	1,002.16	1,102.44	1,102.44	1,102.44	1,207.55	1,207.55

综合运营费用	1,002.16	1,002.16	1,102.44	1,102.44	1,102.44	1,207.55	1,207.55
六、路边停车位出租综合运营费用	72.30	72.30	72.30	72.30	79.53	79.53	79.53
七、路边及园区广告牌出租综合运营费用	36.78	40.46	40.46	40.46	40.46	40.46	44.51
八、排污排水综合治理工程综合运营费用	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50
九、相关税费	1,130.69	1,179.07	1,232.15	1,243.82	1,295.30	1,353.63	1,368.18
合计	6,372.51	6,759.95	7,366.61	7,399.30	8,131.78	8,297.27	9,395.64

续表 3:

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	276.92	276.92	302.38	304.63	304.63	332.63	332.63
综合运营费用	276.92	276.92	302.38	304.63	304.63	332.63	332.63
二、星耀石湾展示中心改造工程	4,352.95	5,214.52	5,214.52	6,248.40	6,873.29	8,238.07	8,238.07
综合运营费用	4,352.95	5,214.52	5,214.52	6,248.40	6,873.29	8,238.07	8,238.07
三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	482.72	482.72	482.72	527.65	531.03	531.03	580.45
综合运营费用	482.72	482.72	482.72	527.65	531.03	531.03	580.45
四、佛山国家高新区城南产业园	1,178.70	1,178.70	1,178.70	1,291.02	1,296.64	1,296.64	1,420.20
综合运营费用	1,178.70	1,178.70	1,178.70	1,291.02	1,296.64	1,296.64	1,420.20
五、石湾数字产业园	1,212.66	1,328.37	1,328.37	1,328.37	1,455.66	1,461.28	1,461.28
综合运营费用	1,212.66	1,328.37	1,328.37	1,328.37	1,455.66	1,461.28	1,461.28
六、路边停车位出租综合运营费用	79.53	79.53	87.48	87.48	87.48	87.48	87.48
七、路边及园区广告牌出租综合运营费用	44.51	44.51	44.51	44.51	48.96	48.96	48.96
八、排污排水综合治理工程综合运营费用	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50
九、相关税费	3,269.02	4,208.66	4,239.81	4,627.97	4,915.87	5,290.93	5,428.51
合计	11,444.51	13,361.43	13,425.99	15,007.53	16,061.06	17,834.52	18,145.08

续表 4:

项目	合计	说明
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	6,447.73	
综合运营费用	6,447.73	说明 1

二、星耀石湾展示中心改造工程	79,274.89	
综合运营费用	79,274.89	说明 2
三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	10,649.08	
综合运营费用	10,649.08	说明 3
四、佛山国家高新区城南产业园	25,951.04	
综合运营费用	25,951.04	说明 4
五、石湾数字产业园	27,630.76	
综合运营费用	27,630.76	说明 5
六、路边停车位出租综合运营费用	1,937.37	说明 6
七、路边及园区广告牌出租综合运营费用	1,060.83	说明 7
八、排污排水综合治理工程综合运营费用	15,330.00	说明 8
九、相关税费	52,981.88	
合计	221,263.58	

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述预测，该项目总净收益为 596,810.41 万元，即：818,073.99 万元

-221,263.58 万元=596,810.41 万元。

4. 项目现金流测算表

项目现金流情况表

(单位: 万元)

项 目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	74.88	673.44	7,090.55	11,783.58	13,079.00	14,052.31	15,172.63	15,663.07
2. 经营活动支付的现金	7.49	186.50	1,994.68	3,222.17	3,515.21	3,777.94	4,060.88	4,165.17
3. 经营活动产生的现金流小计	67.39	487.94	5,095.87	8,561.41	9,563.79	10,274.37	11,111.75	11,497.90
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金	585.50	9,013.73	1,300.00	38,200.00	40,500.00	173,500.00	37,500.00	18,700.77
2. 投资活动产生的现金流小计	-585.50	-9,013.73	-1,300.00	-38,200.00	-40,500.00	-173,500.00	-37,500.00	-18,700.77
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金	585.50	13.73	0.00	37,500.00	37,500.00	37,500.00	37,500.00	18,700.77
2. 债券融资款	0.00	9,000.00	1,300.00	700.00	3,000.00	136,000.00	0.00	0.00
3. 偿还债券本金								
4. 支付债券利息	1,262.24	2,752.48	16,387.56	16,405.93	16,443.43	17,180.93	17,880.93	17,880.93
5. 融资活动产生的现金流合计	-676.74	6,261.25	-15,087.56	21,794.07	24,056.57	156,319.07	19,619.07	819.84
四、现金流总计								
1. 期初现金	0.00	-1,194.85	-3,459.39	-14,751.07	-22,595.59	-29,475.23	-36,381.79	-43,150.96
2. 期内现金变动	-1,194.85	-2,264.54	-11,291.69	-7,844.52	-6,879.64	-6,906.56	-6,769.18	-6,383.03
3. 期末现金	-1,194.85	-3,459.39	-14,751.07	-22,595.59	-29,475.23	-36,381.79	-43,150.96	-49,533.99

续表 1:

项 目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	16,878.50	17,237.54	18,279.50	18,775.82	20,989.23	21,097.17	23,064.20	23,564.05
2. 经营活动支付的现金	4,443.42	4,555.09	4,766.28	4,904.23	5,388.80	5,420.03	5,855.96	5,997.55
3. 经营活动产生的现金流小计	12,435.08	12,682.45	13,513.22	13,871.59	15,600.43	15,677.14	17,208.24	17,566.50
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. 偿还债券本金				1,600.00	1,600.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
4. 支付债券利息	17,880.93	17,880.93	17,880.93	17,880.93	17,862.66	16,505.31	15,166.44	13,827.57
5. 融资活动产生的现金流合计	-17,880.93	-17,880.93	-17,880.93	-19,480.93	-19,362.66	-17,805.31	-16,466.44	-15,127.57
四、现金流总计								
1. 期初现金	-49,533.99	-64,979.84	-60,178.33	-64,546.04	-70,155.38	-73,917.51	-76,045.68	-75,303.88
2. 期内现金变动	-5,445.85	-5,198.48	-4,367.71	-5,609.34	-3,762.13	-2,128.17	741.80	2,438.93
3. 期末现金	-54,979.84	-60,178.33	-64,546.04	-70,155.38	-73,917.51	-76,045.68	-75,303.88	-72,864.95

续表 2:

项 目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	25,385.80	27,099.42	29,867.31	29,972.42	33,413.63	33,949.36	39,388.57	40,128.80
2. 经营活动支付的现金	6,372.51	6,759.95	7,366.61	7,399.30	8,131.78	8,297.27	9,395.64	11,444.51
3. 经营活动产生的现金流小计	19,013.29	20,339.47	22,500.70	22,573.12	25,281.85	25,652.09	29,992.93	28,684.29
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. 偿还债券本金	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	47,300.00	37,800.00	1,300.00	
4. 支付债券利息	12,488.70	11,149.83	9,810.96	8,472.09	6,039.48	3,378.87	1,812.00	1,812.00
5. 融资活动产生的现金流合计	-13,788.70	-12,449.83	-11,110.96	-9,772.09	-53,339.48	-41,178.87	-3,112.00	-1,812.00
四、现金流总计								
1. 期初现金	-72,864.95	-67,640.36	-59,750.72	-48,360.99	-35,559.96	-63,617.58	-79,144.36	-52,263.43
2. 期内现金变动	5,224.59	7,889.64	11,389.74	12,801.03	-28,057.63	-15,526.78	26,880.93	26,872.29
3. 期末现金	-67,640.36	-59,750.72	-48,360.99	-35,559.96	-63,617.58	-79,144.36	-52,263.43	-25,391.14

续表 3:

项 目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	46,015.20	46,222.03	51,188.94	55,039.38	62,031.40	62,896.26	0.00
2. 经营活动支付的现金	13,361.43	13,425.99	15,007.53	16,061.06	17,834.52	18,145.08	0.00
3. 经营活动产生的现金流小计	31,653.77	31,796.04	36,181.41	38,978.32	44,196.88	44,751.18	0.00
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. 偿还债券本金	1,400.00	56,000.00					10,000.00
4. 支付债券利息	1,774.50	1,037.00	337.00	337.00	337.00	337.00	168.50
5. 融资活动产生的现金流合计	-3,174.50	-57,037.00	-337.00	-337.00	-337.00	-337.00	-10,168.50
四、现金流总计							
1. 期初现金	-25,391.14	3,088.13	-22,152.83	13,691.58	52,332.90	96,192.78	140,606.96
2. 期内现金变动	28,479.27	-25,240.96	35,844.41	38,641.32	43,859.88	44,414.18	-10,168.50
3. 期末现金	3,088.13	-22,152.83	13,691.58	52,332.90	96,192.78	140,606.96	130,438.46

(四) 预期项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入,项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付,预期自融资开始日至融资结束日内,项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息合计			项目结余
	偿还本金	利息	本息合计	
2022 年		1,262.24	1,262.24	67.39
2023 年		2,752.48	2,752.48	487.94
2024 年		16,387.56	16,387.56	5,095.87
2025 年		16,405.93	16,405.93	8,561.41
2026 年		16,422.94	16,422.94	9,563.79
2027 年		17,166.68	17,166.68	10,274.37
2028 年		17,866.68	17,866.68	11,111.75
2029 年		17,866.68	17,866.68	11,497.90
2030 年		17,866.68	17,866.68	12,435.08
2031 年		17,866.68	17,866.68	12,682.45
2032 年		17,866.68	17,866.68	13,513.22
2033 年	1,600.00	17,866.68	19,466.68	13,871.59
2034 年	1,500.00	17,821.58	19,321.58	15,600.43
2035 年	1,300.00	16,464.33	17,764.33	15,677.14
2036 年	1,300.00	15,125.46	16,425.46	17,208.24
2037 年	1,300.00	13,786.59	15,086.59	17,566.50
2038 年	1,300.00	12,447.72	13,747.72	19,013.29
2039 年	1,300.00	11,108.85	12,408.85	20,339.47
2040 年	1,300.00	9,769.98	11,069.98	22,500.70

年度	借贷本息合计			项目结余
	偿还本金	利息	本息合计	
2041 年	1,300.00	8,431.11	9,731.11	22,573.12
2042 年	47,300.00	5,998.50	53,298.50	25,281.85
2043 年	37,800.00	3,337.89	41,137.89	25,652.09
2044 年	1,300.00	1,771.02	3,071.02	29,992.93
2045 年	0.00	1,771.02	1,771.02	28,684.29
2046 年	1,400.00	1,754.01	3,154.01	31,653.77
2047 年	56,000.00	1,037.00	57,037.00	31,796.04
2048 年	0.00	337.00	337.00	36,181.41
2049 年	0.00	337.00	337.00	38,978.32
2050 年	0.00	337.00	337.00	44,196.88
2051 年	0.00	337.00	337.00	44,751.18
2052 年	10,000.00	168.50	10,168.50	
合计	166,000.00	299,739.46	465,739.46	596,810.41
本息覆盖倍数			1.28	

（五）总体评价

综上所述，在中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目在项目预计自身收益 100%实现的情况下，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

（一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

(2) 风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

(三) 管理风险及控制措施

(1) 风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

(四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

五、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2026 年广东省政府地方专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，

委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果,与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。

(以下无正文)

深圳中钦会计师事务所（普通合伙）



2026年9月14日

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的投资建议。我们不对其他专业领域的事项（包括但不限于技术、工程、设备、物流、生产运行、法律、商业保险或媒体等）提供咨询服务或建议，亦不对此类服务承担任何责任和义务。我们出具的评论将仅基于下列事项：

a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告未考虑发生在报告日以后发生的、可能对报告内容造成重大影响的期后事项、交易或其他任何事件，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新；此外，报告也并未针对任何上述工作完成日期之后已进行的额外工作或程序进行更新，因此我们没有责任就上述工作完成日期以后可能发生的任何事件或执行的工作或程序通知贵方；

b. 本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（以下简称权威法规）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

d. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而做出的任何声明、保证或担保；

e. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，本所与其他任何人士或任何方（以下简称第三方）均不产生合约利益关系；

f. 此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖本所的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的

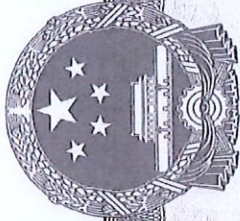
责任)。如有任何第三方依赖我们报告的任何内容，其应自行承担风险，贵方同意将保护本所，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用；

h. 财务预测是基于项目主体单位就尚未发生的事项或情况做出的判断性估计与假设。我们不对财务预测中的具体假设、财务预测的组成部分或整体财务预测发表任何意见或提供任何形式的保证。由于实际事项或情况常不如预期所料，预测与实际结果通常存在差异，该等差异有可能是重大的。我们不对预期结果的实现与否承担任何责任；

i. 报告并未考虑贵方的需求或关注点，尤其是超出服务协议约定范围的内容。因此，贵方同意，本所不对报告能适用于贵方的目的作出任何保证声明；

j. 报告中的信息可能会被后续的信息所取代，在此种情况下，报告中的信息不适宜为贵方所依赖。我方没有责任考虑是否有此情况出现或就此情况告知贵方；

k. 如果贵方或依赖我们报告的任意第三方是我们或任何本所的审计客户，贵方不得以任何形式依赖报告作为贵方财务会计与报告的一部分；若贵方或依赖我们报告的任意第三方为银行，则不得以任何形式依赖报告作为贷款审核或坏账拨备的依据。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MAK01XK81P



(副本)



名称 深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 王洪星

成立日期 2025年11月05日

主要经营场所 深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座A2105

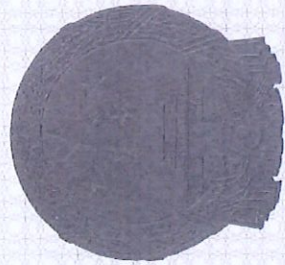
重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年11月21日



会计师事务所
执业证书



名称：深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：王洪星

主任会计师：

经营场所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座2105

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470483

批准执业文号：深财会（2025）117号

批准执业日期：2025年12月29日

证书序号：0024645

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》。



中华人民共和国财政部制