

深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

佛山广湛高铁经济产业园核心区基础设施建设

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 1274 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，对佛山广湛高铁经济产业园核心区基础设施建设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批复可知,该项目实施单位为佛山市禅城区祖庙街道城建和水务办公室、佛山市禅城区交通运输局、佛山市禅城区住房和城乡建设和水务局,本项目牵头实施单位为佛山市禅城区祖庙街道城建和水务办公室。

2. 项目情况

项目名称	佛山广湛高铁经济产业园核心区基础设施建设项目
项目总投资金额(万元)	829,600.00
项目建设内容	<p>广湛高铁是国家“八纵八横”高速铁路网,发站为广州火车站,终点站为湛江中心站,设计时速为350公里,成为佛山北上的新通道。佛山站是广湛高铁区域级重要客运节点,是推动广佛由边界同城到纵深融合,以及佛山接轨国际、国内的重要窗口。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。</p> <p>项目定位为:佛山广湛高铁经济产业园核心区基础设施建设项目抓住高铁经济的契机,对佛山站周边基础设施进行重新优化升级,整合周边光电产业、汽配产业、物流产业园,升级改造为科创产业园,建设高铁经济走廊。项目围绕“强中心”新战略定位,充分挖掘区位优势,以“都市里的高新区、国际化的产业城”为目标,打造高新技术产业园,实现产业转型升级。同时,通过完善园区及周边配套基础设施建设,优化园区产业投资发展环境,提升产业园区承载力,提高园区可持续发展能力,实现资产价值的实现与提升,实现“高铁·科创”的良性互动发展。</p> <p>项目实施内容:以高铁进城的契机,调整并重构广湛</p>

	<p>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，项目总投资额为 829,600 万元，详见下表。</p>
项目计划建设工期	2024 年 6 月-2029 年 12 月
项目获批情况	<p>佛山广湛高铁经济产业园核心区基础设施建设项目的项目单位为佛山市禅城区祖庙街道城建和水务办公室，根据项目相关推动文件《佛山市禅城区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》、《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），同意开展该项目。</p>

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—塍沙路)	项目为工业大道向南延伸跨过汾江河，起于佛罗路交叉口，终点止于塍沙路，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 -2029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-2029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
----	-------------------	---	-------------------	--------	-------

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

佛山广湛高铁经济产业园核心区基础设施建设项目总投资为 829,600.00 万元，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%。其中 2025 年发行 111,000.00 万元（其中：1 月已发行 40,000.00 万元，3 月已发行 20,000.00 万元，5 月已发行 11,000.00 万元，5 月下旬已发行 10,000.00 万元，6 月已发行 15,500.00 万元，7 月已发行 14,500.00 万元，债券期限均为 10 年，假设债券利率为 2.36%）

2. 还本付息测算

2026 年计划发行 152,000.00 万元，其中：

1 月已发行 1,000.00 万元，年限为 20 年，利率为 2.43%；

8 月已发行 5,800.00 万元，年限为 20 年，利率为 2.23%；

9 月及以后拟发行 145,200.00 万元，年限为 7 年，假设利率为 2.28%，利息按每年支付，本金到期一次性支付；

2027 年计划发行 67,000.00 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。

项目还本付息测算汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	2025年1月发行	2025年3月发行	2025年5月上旬发行	2025年5月下旬发行	2025年6月发行	2025年7月发行	2026年计划发行
2025年	0.00	40,000.00	20,000.00	11,000.00	10,000.00	15,500.00	14,500.00	
2026年	111,000.00							152,000.00
2027年	263,000.00							
2028年	330,000.00							
2029年	390,000.00							
2030年	450,000.00							
2031年	450,000.00							
2032年	450,000.00							
2033年	450,000.00							
2034年	304,800.00							
2035年	304,800.00							
2036年	208,300.00							
2037年	208,300.00							
2038年	208,300.00							
2039年	208,300.00							
2040年	208,300.00							
2041年	193,800.00							
2042年	193,800.00							
2043年	193,800.00							
2044年	193,800.00							
2045年	193,800.00							
2046年	193,800.00							
2047年	187,000.00							
2048年	120,000.00							
2049年	60,000.00							
合计		40,000.00	20,000.00	11,000.00	10,000.00	15,500.00	14,500.00	152,000.00

年度	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	应付利息	还本付息合计
2025年					111,000.00	726.90	726.90
2026年					263,000.00	2,019.95	2,019.95
2027年	67,000.00				330,000.00	6,309.50	6,309.50
2028年		60,000.00			390,000.00	7,897.00	7,897.00
2029年			60,000.00		450,000.00	9,397.00	9,397.00
2030年					450,000.00	10,147.00	10,147.00
2031年					450,000.00	10,147.00	10,147.00
2032年					450,000.00	10,147.00	10,147.00
2033年				145,200.00	304,800.00	10,147.00	155,347.00
2034年					304,800.00	6,836.44	6,836.44
2035年				96,500.00	208,300.00	6,109.54	102,609.54
2036年					208,300.00	5,111.39	5,111.39
2037年					208,300.00	5,111.39	5,111.39
2038年					208,300.00	5,111.39	5,111.39
2039年					208,300.00	5,111.39	5,111.39
2040年				14,500.00	193,800.00	5,111.39	19,611.39
2041年					193,800.00	4,828.64	4,828.64
2042年					193,800.00	4,828.64	4,828.64
2043年					193,800.00	4,828.64	4,828.64
2044年					193,800.00	4,828.64	4,828.64
2045年					193,800.00	4,828.64	4,828.64
2046年				6,800.00	187,000.00	4,816.49	11,616.49
2047年				67,000.00	120,000.00	3,837.50	70,837.50
2048年				60,000.00	60,000.00	2,250.00	62,250.00
2049年				60,000.00	0.00	750.00	60,750.00
合计	67,000.00	60,000.00	60,000.00	450,000.00		141,238.47	591,238.47

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，实现佛山广湛高铁经济产业园核心区基础设施建设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. 项目收入测算

本项目运营收入来源主要有主要包括以物业出租收入、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。

以上项目完工时间不同，根据各子工程项目的完工时间，项目开始运营成本从 2028 年直至 2048 年止，项目收益期限 21 年，项目运营总收益为 2,773,096.63 万元，具体计算过程如下表：

项目预期收入估算结果表

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
运营收入合计	68,825.00	101,479.00	101,647.00	122,570.70	122,570.70	122,570.70

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
运营收入合计	128,699.24	128,699.24	128,699.24	135,134.20	135,134.20	135,134.20

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

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-2031 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%。

2、项目运营成本支出预测

本项目运营成本主要有物业出租成本、园区配套停车位出租管理成本、园区智慧电杆经营成本、充电桩经营成本、广告牌出租管理成本、税费成本。

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，具体计算过程如下表：

项目预期成本估算结果表

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
运营支出合计	15,353.45	22,798.17	22,849.58	27,319.64	27,319.64	27,319.64

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
运营支出合计	28,685.63	28,685.63	28,685.63	30,119.91	30,119.91	30,119.91

续表2:

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
运营支出合计	31,625.91	31,625.91	31,625.91	33,207.20	33,207.20

续表3:

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	289,614.57
园区配套停车场出租成本	428.83	450.27	450.27	450.27	7,955.13
园区智慧电杆经营成本	941.90	988.99	988.99	988.99	17,565.18
充电桩经营成本	7,654.63	8,037.36	8,037.36	8,037.36	144,027.93
广告牌出租成本	216.97	227.82	227.82	227.82	4,022.48
增值税及附加	8,343.18	8,760.35	8,760.35	8,760.35	155,293.46
运营支出合计	33,207.20	34,867.56	34,867.56	34,867.56	618,478.75

说明:

(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-2031 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。

3. 项目损益情况

根据上述预测，按 21 年计算期，经估算项目预计总收入为 2,773,096.63 万元，综合成本（含相关税费）合计为 618,478.75 万元，预计净收益合计为 2,154,617.88 万元，项目具有明显的收益性。

4. 项目现金流测算表

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 2025 年及以前年度至 2049 年现金流量情况。

现金流量表

单位：万元

项目/年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、经营活动产生的现金流量净额		-		53,471.55	78,680.83	78,797.42	95,251.06	95,251.06
1. 经营活动收到的现金				68,825.00	101,479.00	101,647.00	122,570.70	122,570.70
2. 经营活动支付的现金				11,499.25	17,115.35	17,157.35	20,455.68	20,455.68
3. 缴纳税金				3,854.20	5,682.82	5,692.23	6,863.96	6,863.96
二、投资活动产生的现金流量净额	-191,000.00	-232,000.00	-147,000.00	-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	191,000.00	232,000.00	147,000.00	149,600.00	110,000.00			
三、融资活动产生的现金流量净额	190,273.10	229,980.05	140,690.50	141,703.00	100,603.00	-10,147.00	-10,147.00	-10,147.00
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	111,000.00	152,000.00	67,000.00	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	726.90	2,019.95	6,309.50	7,897.00	9,397.00	10,147.00	10,147.00	10,147.00
四、土地增值收入				-	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-726.90	-2,019.95	-6,309.50	45,574.55	69,283.83	68,650.42	85,104.06	85,104.06
1. 现金的期初余额		-726.90	-2,746.85	-9,056.35	36,518.20	105,802.03	174,452.45	259,556.51
2. 现金的期末余额	-726.90	-2,746.85	-9,056.35	36,518.20	105,802.03	174,452.45	259,556.51	344,660.57

项目/年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、经营活动产生的现金流量净额	95,251.06	100,013.61	100,013.61	100,013.61	105,014.29	105,014.29	105,014.29	110,264.99
1. 经营活动收到的现金	122,570.70	128,699.24	128,699.24	128,699.24	135,134.20	135,134.20	135,134.20	141,890.90
2. 经营活动支付的现金	20,455.68	21,478.47	21,478.47	21,478.47	22,552.39	22,552.39	22,552.39	23,680.01
3. 缴纳税金	6,863.96	7,207.16	7,207.16	7,207.16	7,567.52	7,567.52	7,567.52	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	-155,347.00	-6,836.44	-102,609.54	-5,111.39	-5,111.39	-5,111.39	-5,111.39	-19,611.39
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	145,200.00		96,500.00					14,500.00
5. 支付债券利息	10,147.00	6,836.44	6,109.54	5,111.39	5,111.39	5,111.39	5,111.39	5,111.39
四、土地增值收入		-						
五、现金及现金等价物净增加额	-60,095.94	93,177.17	-2,595.93	94,902.22	99,902.90	99,902.90	99,902.90	90,653.60
1. 现金的期初余额	344,660.57	284,564.63	377,741.80	375,145.87	470,048.09	569,950.99	669,853.89	769,756.79
2. 现金的期末余额	284,564.63	377,741.80	375,145.87	470,048.09	569,950.99	669,853.89	769,756.79	860,410.39

项目/年份	2041年	2042年	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	110,264.99	110,264.99	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	141,890.90	141,890.90	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	23,680.01	23,680.01	24,864.02	24,864.02	24,864.02	26,107.21	26,107.21	26,107.21	
3. 缴纳税金	7,945.90	7,945.90	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	-4,828.64	-4,828.64	-4,828.64	-4,828.64	-4,828.64	-11,616.49	-70,837.50	-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					-	6,800.00	67,000.00	60,000.00	60,000.00
5. 支付债券利息	4,828.64	4,828.64	4,828.64	4,828.64	4,828.64	4,816.49	3,837.50	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	105,436.35	105,436.35	110,949.61	110,949.61	110,949.61	109,950.67	50,729.66	59,317.16	-60,750.00
1. 现金的期初余额	860,410.39	965,846.74	1,071,283.09	1,182,232.70	1,293,182.31	1,404,131.92	1,514,082.59	1,564,812.25	1,624,129.41
2. 现金的期末余额	965,846.74	1,071,283.09	1,182,232.70	1,293,182.31	1,404,131.92	1,514,082.59	1,564,812.25	1,624,129.41	1,563,379.41

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。

（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	本期偿还本金	应付利息	还本付息合计	收支结余
2025 年		726.90	726.90	
2026 年		2,019.95	2,019.95	
2027 年		6,309.50	6,309.50	
2028 年		7,897.00	7,897.00	53,471.55
2029 年		9,397.00	9,397.00	78,680.83
2030 年		10,147.00	10,147.00	78,797.42
2031 年		10,147.00	10,147.00	95,251.06
2032 年		10,147.00	10,147.00	95,251.06
2033 年	145,200.00	10,147.00	155,347.00	95,251.06
2034 年	-	6,836.44	6,836.44	100,013.61
2035 年	96,500.00	6,109.54	102,609.54	100,013.61
2036 年	-	5,111.39	5,111.39	100,013.61
2037 年	-	5,111.39	5,111.39	105,014.29
2038 年	-	5,111.39	5,111.39	105,014.29
2039 年	-	5,111.39	5,111.39	105,014.29
2040 年	14,500.00	5,111.39	19,611.39	110,264.99
2041 年	-	4,828.64	4,828.64	110,264.99
2042 年	-	4,828.64	4,828.64	110,264.99
2043 年	-	4,828.64	4,828.64	115,778.25
2044 年	-	4,828.64	4,828.64	115,778.25
2045 年	-	4,828.64	4,828.64	115,778.25
2046 年	6,800.00	4,816.49	11,616.49	121,567.16
2047 年	67,000.00	3,837.50	70,837.50	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	141,238.47	591,238.47	2,154,617.88
本息覆盖倍数		3.64		

(五) 总体评价

综上所述,在佛山广湛高铁经济产业园核心区基础设施建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的佛山广湛高铁经济产业园核心区基础设施建设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

(副本)

统一社会信用代码
91440300MAK01XK81P



名称 深圳中欽会计师事务所（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

1. 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。

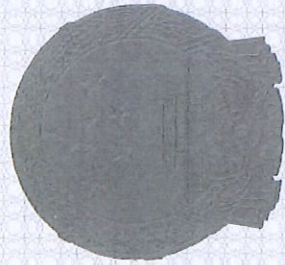
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的“国家企业信用信息公示系统”或扫描右上方的二维码查询。

3. 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》。



发证机关：深圳市财政局
2025年12月29日



中华人民共和国财政部制