

深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施

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 682 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，对佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施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

根据佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施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南庄镇城建和水务办公室。

2. 项目情况

项目名称	佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施
项目总投资金额（万元）	450,000.00
项目建设内容	<p>南庄镇地处禅城区西部、粤港澳大湾区腹地，东与张槎街道、石湾镇街道接壤，西北南海区交界，东南与顺德区毗邻。南庄镇定位为禅西智造新城，镇内主要产业有陶瓷、汽配、新材料、电子信息等。近年来，南庄镇开启高质量发展的新征程，经济综合实力稳步增强，中科诺智谷、国星光电等项目落户建设，广东佛山禅城经济开发区（省级经济开发区）也坐落于南庄镇，先后被命名为“广东省民营科技园”和“国家科技部火炬计划佛山精密制造产业基地”。2022年，南庄镇实现地区生产总值同比增长6.1%，增速高于全国、全省、全市及全区平均水平。同时，南庄镇作为工业大镇，2022年南庄工业保持增长优势，继续发挥“压舱石”作用，规上工业增加值增长12%，全年8次实现当月增速居全区第一，对全区规上工业增加值贡献率达76.6%。</p> <p>南庄以制造业为立镇之本，高举制造业当家旗帜，打造以智造为内核，家底厚实、家业兴旺的制造业强镇，拟通过实施佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施，完善产业载体及配套基础设施建设，通过加强基础设施建设，改变“小、散、杂”局面，实现规模化、集约化，推动产业转型升级，构建高端智造产业链。项目预计总投资额为450000万元，建设内容包括梧村产业园提质增效项目（基</p>

	基础设施建设等）（三期）、绿岛湖湾区智造产业园配套道路（湖涌西路、科海路、科潮路南侧规划路、环湖路、科潮路、湖翠二路、绿荫路）工程、南庄镇污水主干管网工程、紫洞西二路（禅港西路至二级水源保护区）电力管廊工程等 31 项工程分段实施。
项目计划建设工期	2023 年 7 月- 2029 年 12 月
项目获批情况	湾区智造产业园配套基础设施项目单位为佛山市禅城区南庄镇城建和水务办公室（佛山市禅城区南庄镇国土城建和水务局），根据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）、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）以及佛山市禅城区发展和改革局印发的《佛山市禅城区发展和改革局关于同意佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施可行性研究报告的复函》等相关政策文件，为落实文件精神，大力促进智造产业发展，禅城区南庄镇开展湾区智造产业园配套基础设施项目，该项目由 31 个子项目构成，总投资额为 450000 万元。

序号	项目名称	项目总投资	计划（实际） 开工时间	计划竣工时间	目前项目 进度情况
1	梧村产业园提质增效项目 （基础设施建设等）（三期）	50,817.17	2026 年 1 月	2029 年 12 月	前期谋划 中
2	南庄绿岛湖（中心湖及南湖）及周边配套提升工程	19,900.00	2022 年 10 月	2025 年 6 月	概算审核 中
3	绿岛湖湾区智造产业园保障性租赁住房工程	42,928.97	2023 年 10 月	2025 年 6 月	可研编制 中

序号	项目名称	项目总投资	计划（实际）	计划竣工时间	目前项目
4	绿岛湖湾区智造产业园配套道路(湖涌西路、科海路、科潮路南侧规划路、环湖路、科潮路、湖翠二路、绿荫路)工程	27,377.83	2020 年 5 月	2025 年 3 月	施工中
5	南庄镇北片区道路（科汇路、科海路、科洋路、禅秀路）及周边配套改造提升工程	4,779.74	2023 年 12 月	2024 年 12 月	前期谋划中
6	南庄镇凤翔湾学校周边基础设施建设	35,437.00	2021 年 7 月	2026 年 12 月	施工中
7	南庄镇陶瓷博览城周边基础设施建设	9,959.47	2019 年 4 月	2024 年 12 月	项目已开工建设
8	南庄镇农村道路改造工程	24,571.90	2020 年 8 月	2025 年 6 月	项目已开工建设
9	南庄镇罗南全征地周边基础设施建设工程	33,668.00	2020 年 3 月	2027 年 12 月	项目已开工建设
10	佛山市外国语学校周边基础设施建设工程	20,075.00	2022 年 3 月	2026 年 12 月	项目已开工建设
11	南庄镇千亩产业园片区基础设施(道路)建设工程	16,386.48	2022 年 3 月	2026 年 12 月	施工中
12	南庄镇千亩片区基础设施（东横四路）建设工程	2,665.94	2023 年 3 月	2026 年 6 月	施工中
13	南庄镇千亩片区基础设施（东横五路）建设工程	2,794.88	2023 年 3 月	2026 年 6 月	施工中
14	南庄镇千亩片区基础设施（东横八路）建设工程	2,311.63	2023 年 3 月	2026 年 6 月	施工中

序号	项目名称	项目总投资	计划（实际）	计划竣工时间	目前项目
15	南庄镇千亩片区基础设施（东横三路）建设工程-贺丰工业区规划路工程建设	2,406.50	2020 年 8 月	2025 年 6 月	施工中
16	东横六路建设工程-富士宝地块北侧规划道路建设工程	486.00	2020 年 8 月	2024 年 12 月	验收阶段
17	富盛路建设工程	5,200.00	2020 年 8 月	2025 年 6 月	施工中
18	规划纵二路建设工程	5,178.88	2020 年 3 月	2025 年 6 月	施工中
19	南庄镇中科诺地块南侧道路建设工程-河渚大道东侧、富兴路南侧项目地块规划道路工程	5,076.00	2023 年 1 月	2026 年 6 月	前期阶段
20	南庄镇罗格围巡堤辅道工程（同济西至弘德北）	4,648.12	2023 年	2026 年	前期阶段
21	南庄镇堤顶道路提升改造项目	2,194.95	2023 年 4 月	2026 年 4 月	前期阶段
22	南庄镇污水主干管网工程	55,388.00	2017 年 10 月	2023 年 9 月	项目已开工建设
23	南庄城区雨污分流“微改造”项目	10,000.00	2022 年 2 月	2025 年 2 月	项目已开工建设
24	南庄镇内河涌整治-灶沙涌、九曲涌河涌整治工程	4,000.00	2021 年 7 月	2023 年 4 月	项目已开工建设
25	南庄镇内河涌整治-堤内涌及罗新开涌 1 整治工程	1,789.00	2021 年 7 月	2024 年 7 月	前期阶段
26	南庄镇河堤改造-东平河水轴线滨水公共空间改造项目	9,800.00	2020 年 12 月	2022 年 8 月	项目已开工建设

序号	项目名称	项目总投资	计划（实际）	计划竣工时间	目前项目
27	南庄镇内河涌整治-龙津环村涌永红村段整治工程	1,260.00	2020 年 12 月	2023 年 12 月	前期阶段
28	罗格孔家旧村雨污分流"微改造"项目	500.00	2022 年 2 月	2025 年 2 月	前期阶段
29	禅城区水环境综合整治工程（一期）	9,000.00	2023 年 12 月	2024 年 10 月	方案阶段
30	绿岛湖湾区智造产业园（湖涌大道、弘德路、弘德北路）管廊建设及道路改造项目	32,398.54	2018 年 7 月	2025 年 3 月	施工中
31	紫洞西二路（禅港西路至二级水源保护区）电力管廊工程	7,000.00	2023 年 11 月	2024 年 12 月	项目谋划中

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

本项目计划安排专项债券资金 200000 万元。2023 年已发行债券融资 37,000.00 万元，其中：2023 年 8 月已发行广东省政府专项债券（三十五期）18,000.00 万元，债券利率为 2.99%，债券发行期限为 15 年；2023 年 8 月已发行广东省政府专项债券（五十一期）19,000.00 万元，债券利率为 2.96%，债券发行期限为 15 年；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 11,000.00 万元，其中：2024 年 4 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）1,000.00 万元，债券期限为 20 年，分年还本（第 11-20 年），债券利率为 2.62%；2024 年 9 月已发行债券融资 7,000 万元，债券期限为 20 年，债券利率 2.21%。2024 年 9 月下旬调整佛山南庄乡村振兴产业带基础设施建设工程 2024 年 4 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（十八期）3,000.00 万元，5 年期，分年还本（第 6-10 年），债券利率为 2.36%；

2025 年已发行债券融资 19,000.00 万元，其中：2025 年 1 月已发行 2025 年广东省政府专项债券（三期）3,000.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率为

1.7%；2025 年 5 月已发行 2025 年广东省政府专项债券（十五期）6,000.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率为 1.78%；2025 年 5 月已发行 2025 年广东省政府专项债券（二十期）1,000.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率为 1.76%； 2025 年 8 月已发行 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）9,000.00 万元，债券发行期限为 15 年，债券利率为 2.24%；

2. 还本付息测算

2026 年计划申请债券融资 26,100.00 万元，

1 月已发行 3,500.00 万元，债券发行期限为 20 年，利率为 2.43%；

3 月已发行 600.00 万元，债券发行期限为 20 年，利率为 2.46%；

6 月发行 4,000.00 万元，年限为 7 年，利率为 2.28%

9 月本次发行 500 万元，年限为 7 年，利率为 2.28%

以后拟发行 17,500.00 万元，年限为 7 年，利率为 2.28%

2027 年计划申请债券融资 106,900.00 万元(年限为 15 年，假设债券利率为 2.45%)。

项目还本付息测算汇总表

金额单位：人民币万元

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2023	0.00	37,000.00		37,000.00	0.00	0.00
2024	37,000.00	11,000.00		48,000.00	1,149.10	1,149.10
2025	48,000.00	19,000.00		67,000.00	1,440.00	1,440.00
2026	67,000.00	26,100.00		93,100.00	1,786.59	1,786.59
2027	93,100.00	106,900.00		200,000.00	3,640.24	3,640.24
2028	200,000.00			200,000.00	4,949.76	4,949.76
2029	200,000.00			200,000.00	4,949.76	4,949.76
2030	200,000.00		600.00	199,400.00	4,942.68	5,542.68
2031	199,400.00		600.00	198,800.00	4,928.52	5,528.52
2032	198,800.00		600.00	198,200.00	4,914.36	5,514.36

2033	198,200.00		22,600.00	175,600.00	4,900.20	27,500.20
2034	175,600.00		600.00	175,000.00	4,384.44	4,984.44
2035	175,000.00		10,100.00	164,900.00	4,288.35	14,388.35
2036	164,900.00		100.00	164,800.00	4,198.03	4,298.03
2037	164,800.00		100.00	164,700.00	4,195.41	4,295.41
2038	164,700.00		37,100.00	127,600.00	4,192.79	41,292.79
2039	127,600.00		100.00	127,500.00	3,089.57	3,189.57
2040	127,500.00		9,100.00	118,400.00	3,086.95	12,186.95
2041	118,400.00		107,000.00	11,400.00	2,882.73	109,882.73
2042	11,400.00		100.00	11,300.00	1,570.59	1,670.59
2043	11,300.00		100.00	11,200.00	258.44	358.44
2044	11,200.00		7,100.00	4,100.00	255.82	7,355.82
2045	4,100.00			4,100.00	99.81	99.81
2046	4,100.00		4,100.00	0.00	57.29	4,157.29
合计		200,000.00	200,000.00		70,161.42	270,161.42

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，实现佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施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

佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施项目主要收入的项目有梧村产业园（三期）园区物业出租收入、产业园区配套停车位运营收入、园区广告牌运营收入、智慧电杆收入、路边停车位运营收入、路边广告牌运营收入。

以上项目完工时间不同，根据各子工程项目的完工时间，项目开始运营从 2025 年直至债券最后一期还本的前一年限止，即 2045 年，项目收益期限 21 年，项目运营总收益为 994,853.74 万元，具体计算过程如下表：

说明：

①梧村产业园（三期）物业运营收入：项目自 2026 年开始建设，拟于 2026 年开始出租。随着园区建设和配套基础设施工程推进，预计 2026 年可出租面积为 45 万平方米，2027 年可出租面积为 79.2 万平方米，2028 年及以后可出租面积为 99 万平方米。参照区域及周边类似产业园区出租经营情况结合项目具体状况，按初始月租金为 35 元/平方米·月，租金每 5 年递增 10%，建设完成后前四年（2026 年—2029 年）为项目培育期，年平均出租率依次为 70%、75%、80%，第四年（2031 年）开始项目进入稳定期，出租率稳定为 85%。

②园区配套停车位运营收入：预计配置 3200 个停车位，预计 2026 年可出租停车位数量 1600 个，2027 年可出租停车位数量为 2560 个，2028 年起可出租停车位数量为 3200 个。车位首年（2026 年）出租率为 70%，第二年为 75%，第三年为 80%，第四年（2029 年）后均稳定为 85%，租金按 450 元/个·月，租金每 5 年递增 10%考虑。

③园区广告牌运营收入：预计 2027 年可出租广告牌数量为 35 个，2028 年

可出租广告牌数量为 53 个，2029 年可出租广告牌数量为 123 个，2030 年起可出租广告牌数量为 175 个。广告牌出租租金收入按 20 万元/年估算，前三年（2027 年—2029 年）出租率分别按 70%、75%、80% 计算，第四年（2030 年）后均稳定为 85%，租金每 5 年递增 10%。

④智慧电杆运营收入：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 180 根。

a. 智慧电杆 LED 广告租赁：采用 LED 显示发布广告，6000 元/期，每期 10 天计算，一年约 30 期，年收入为 3240.00 万元；

b. 安防监控租赁：参考同类型地区收费情况，按 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；

c. 微基站租赁：参考同类型地区收费情况，按 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；

d. 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 1000 元/条/月计取，共设有 50 个 WiFi 站点，年收入为 180 万元；

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

f. 2026 年—2027 年建成可出租的智慧电杆数量分别按 30%、50% 进行估算，2028 年起按 100% 进行估算；租金每 5 年递增 10%。

⑤路边停车位运营：预计提供路边规划停车位数量为 1500 个，并从 2025 年开始运营出租。项目前三年（2025 年—2027 年）为发展期，出租率按 70%、75%、80% 计算，第四年（2028 年）进入稳定期，出租率按 85%，租金按 450 元/个·月，租金每 5 年递增 10% 考虑。

⑥路边广告牌运营：预计项目整体完工后将有广告牌数量为 45 个，并从 2025 年开始运营出租。路边广告牌出租租金收入按 20 万元/年估算，前三年（2025 年—2027 年）出租率分别按 70%、75%、80% 计算，第四年（2028 年）后均稳定为 85%，租金每 5 年递增 10%。

项目运营收入测算表（单位：万元）

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、运营收入合计	1,197.00	16,233.30	29,702.80	40,614.90	43,953.30	45,105.65	49,158.83
（一）梧村产业园（二期）物业运营	0.00	13,230.00	24,948.00	33,264.00	35,343.00	35,343.00	38,877.30
（二）园区配套停车位运营	0.00	604.80	1,036.80	1,382.40	1,468.80	1,468.80	1,615.68
（三）园区广告牌运营	0.00	0.00	490.00	795.00	1,968.00	2,975.00	2,975.00
（四）智慧电杆运营	0.00	1,116.00	1,860.00	3,720.00	3,720.00	3,720.00	4,092.00
（五）路边停车位运营	567.00	607.50	648.00	688.50	688.50	757.35	757.35
（六）路边广告牌运营	630.00	675.00	720.00	765.00	765.00	841.50	841.50

续表 1:

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、运营收入合计	49,456.33	49,456.33	49,456.33	49,616.22	54,074.72	54,401.97	54,401.97
（一）梧村产业园（二期）物业运营	38,877.30	38,877.30	38,877.30	38,877.30	42,765.03	42,765.03	42,765.03
（二）园区配套停车位运营	1,615.68	1,615.68	1,615.68	1,615.68	1,777.25	1,777.25	1,777.25
（三）园区广告牌运营	3,272.50	3,272.50	3,272.50	3,272.50	3,272.50	3,599.75	3,599.75
（四）智慧电杆运营	4,092.00	4,092.00	4,092.00	4,092.00	4,501.20	4,501.20	4,501.20
（五）路边停车位运营	757.35	757.35	757.35	833.09	833.09	833.09	833.09
（六）路边广告牌运营	841.50	841.50	841.50	925.65	925.65	925.65	925.65

续表 2:

项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计	测算说明
一、运营收入合计	54,401.97	54,577.84	59,482.18	59,842.16	59,842.16	59,842.16	60,035.62	994,853.74	
（一）梧村产业园（二期）物业运营	42,765.03	42,765.03	47,041.53	47,041.53	47,041.53	47,041.53	47,041.53	785,547.30	见说明①
（二）园区配套停车位运营	1,777.25	1,777.25	1,954.97	1,954.97	1,954.97	1,954.97	1,954.97	32,701.10	见说明②
（三）园区广告牌运营	3,599.75	3,599.75	3,599.75	3,959.73	3,959.73	3,959.73	3,959.73	59,403.17	见说明③
（四）智慧电杆运营	4,501.20	4,501.20	4,951.32	4,951.32	4,951.32	4,951.32	4,951.32	81,858.60	见说明④
（五）路边停车位运营	833.09	916.39	916.39	916.39	916.39	916.39	1,008.03	16,741.68	见说明⑤
（六）路边广告牌运营	925.65	1,018.22	1,018.22	1,018.22	1,018.22	1,018.22	1,120.04	18,601.89	见说明⑥
收入合计	54,401.97	54,577.84	59,482.18	59,842.16	59,842.16	59,842.16	60,035.62	994,853.74	

2. 成本预测

参照当前市场上类似物业的运营情况，按照收入一定比例估算项目所需综合运营费用（包括相关税费和管理费等）。本项目运营成本主要有梧村产业园（三期）园区物业出租成本、产业园区配套停车位运营成本、园区广告牌运营成本、智慧电杆成本、路边停车位运营成本、路边广告牌运营成本。

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2025年直至债券最后一期还本的前一年限止，即2045年，项目运营成本期限21年，项目运营总成本为357,541.24万元，具体计算过程如下表：

说明：

①梧村产业园物业运营费用：（1）人员工资福利费用：参照禅城区华南电源创新科技园、佛山火炬创新产业园等类似产业园区物业运营情况结合本项目具体情况，项目第一年（2026年）为培育期，园区预计配置人员79人，平均工资按5000元/人，福利费根据《企业会计准则》的规定，职工福利费按照工资总额的14%计提，则第一年工资福利费=5000×79×（1+14%）×12÷10000=540.36万元，工资及福利费考虑每5年递增10%。同时随着工程建设推进，项目规模在扩大，并逐渐进入稳定期，预计2027配置人员为127人，从2028年开始稳定在158人。（2）管理费用：包括办公费、维修护理费、推广宣传费用等，参考同类项目，结合项目实际情况，管理费用按照70.91元/平方米/年估算，考虑到通胀因素，按照每五年增长10%计算。根据项目建设情况预计2026年开始出租。随着园区建设和配套基础设施工程推进，预计2026年可出租面积为45万平方米，2027年可出租面积为79.2万平方米，2028年及以后可出租面积为99万平方米，

出租率稳定为 85%。

②园区配套停车位运营费用：（1）人员工资福利费用：根据项目每年运营车位情况，第一年（2027 年）按配置停车场管理人员 2 人估算，第二年按配置停车场管理人员 5 人估算，第三年按配置停车场管理人员 8 人估算，第四年及之后按配置停车场管理人员 10 人估算，平均工资 4000 元/人/月；福利费根据《企业会计准则》的规定，职工福利费按照工资总额的 14%计提。则第一年工资福利费=4000×2×（1+14%）×12÷10000=10.94 万元，工资及福利费考虑每 5 年递增 10%。（2）年维修护理费：年维修护理包括停车系统维护、场地维护等，参考同类项目，结合项目实际情况，维护管理费按照 540 元/个/年估计，考虑到通胀因素，按照每五年增长 10%计算。预计配置 3200 个停车位，预计 2026 年可出租停车位数量 1600 个，2027 年可出租停车位数量为 2560 个，2028 年起可出租停车位数量为 3200 个。车位首年（2026 年）出租率为 70%，第二年为 75%，第三年为 80%，第四年（2029 年）后均稳定为 85%。

③园区广告牌运营费用：预计项目整体完工后将有广告牌数量为 175 个。预计 2027 年可出租广告牌数量为 35 个，2028 年可出租广告牌数量为 53 个，2029 年可出租广告牌数量为 123 个，2030 年起可出租广告牌数量为 175 个。广告牌出租租金收入按 20 万元/年估算，前三年（2027 年—2029 年）出租率分别按 70%、75%、80%计算，第四年（2030 年）后均稳定为 85%。参考同类项目，结合项目实际情况，园区广告牌运营成本按照 30,000 元/个/年估算，考虑到通胀因素，按照每五年增长 10%计算。

④智慧电杆运营费用：智慧电杆维护费主要用于智慧电杆电气通信设备的维护以及用电费用，项目完工后预计设置智慧电杆 180 根。参考同类项目，结合项目实际情况，年智慧电杆维护费按照 21,400 元/个/年估算，考虑到通胀因素，按照每五年增长 10%计算。2026 年—2027 年建成可出租的智慧电杆数量分别按 30%、50%进行估算，2028 年起按 100%进行估算；租金每 5 年递增 10%。

⑤路边停车位运营费用：

（1）人员工资福利费用：根据路边停车位数量配置管理人员，本项目按配置 4 人估算，人员平均工资 4000 元/人/月；福利费根据《企业会计准则》的规定，职工福利费按照工资总额的 14%计提。则第一年工资福利费=4000×4×

$(1+14\%) \times 12 \div 10000 = 21.89$ 万元，工资及福利费考虑每 5 年递增 10%。

(2) 年维修护理费：年维修护理包括停车系统维护、场地维护等，参考同类项目，结合项目实际情况，维护管理费按照 540 元/个/年估计，考虑到通胀因素，按照每五年增长 10% 计算。根据道路级别和道路工程建设情况，经估算预计提供路边规划停车位数量为 1500 个，并从 2025 年开始运营出租。项目前三年（2025 年—2027 年）为发展期，出租率按 70%、75%、80% 计算，第四年（2028 年）进入稳定期，出租率按 85%。

⑥ 路边广告牌运营费用：根据标准化的《户外广告安全责任书》相关内容，广告牌日常维护及管理成本由承租人承担，根据项目具体情况及市场调查，预计项目整体完工后将有广告牌数量为 45 个，并从 2025 年开始运营出租，前三年（2025 年—2027 年）出租率分别按 70%、75%、80% 计算，第四年（2028 年）后均稳定为 85%，租金每 5 年递增 10%。参考同类项目，结合项目实际情况，园区广告牌运营成本按照 30,000 元/个/年估算，考虑到通胀因素，按照每五年增长 10% 计算。

⑦ 税费：项目增值税按税率 9% 估算销项税，并考虑项目的成本产生的进项税，税率按 6%；因项目建筑的折旧能抵减项目产生的利润，因此本项目没有考虑企业所得税；项目缴纳城建税及教育费附加按增值税的 12% 考虑（城市维护建设税按照增值税的 7% 计取，教育费附加按照增值税的 3% 计取，地方教育费附加按照增值税的 2% 计取）；其他税费为房产税，按租金收入的 12% 计取。

项目运营成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、项目运营成本		173.09	3,144.90	5,656.14	7,555.91	8,091.51	8,263.11	9,022.20	9,066.83
(一)	梧村产业园（二期）物业运营	0.00	2,774.03	5,080.73	6,696.79	7,047.80	7,047.80	7,752.58	7,752.58
(二)	园区配套停车位运营	0.00	71.42	114.62	149.18	157.82	157.82	173.61	173.61
(三)	园区广告牌运营	0.00	0.00	73.50	119.25	295.20	446.25	446.25	490.88
(四)	智慧电杆运营	0.00	115.56	192.60	385.20	385.20	385.20	423.72	423.72
(五)	路边停车位运营	78.59	82.64	86.69	90.74	90.74	99.81	99.81	99.81
(六)	路边广告牌运营	94.50	101.25	108.00	114.75	114.75	126.23	126.23	126.23
二、税费		99.71	2,889.43	5,382.00	7,268.61	7,792.86	7,888.55	8,639.38	8,664.05
(一)	增值税	89.03	1,162.35	2,132.36	2,925.83	3,171.16	3,256.60	3,548.30	3,570.33
(二)	附加税	10.68	139.48	255.88	351.10	380.54	390.79	425.80	428.44
(三)	其他税费	0.00	1,587.60	2,993.76	3,991.68	4,241.16	4,241.16	4,665.28	4,665.28
合计		272.80	6,034.33	11,038.14	14,824.52	15,884.37	16,151.66	17,661.58	17,730.88

续表 1:

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、项目运营成本		9,066.83	9,066.83	9,089.43	9,924.41	9,973.49	9,973.49	9,973.49
(一)	梧村产业园(二期)物业运营	7,752.58	7,752.58	7,752.58	8,527.83	8,527.83	8,527.83	8,527.83
(二)	园区配套停车位运营	173.61	173.61	173.61	190.97	190.97	190.97	190.97
(三)	园区广告牌运营	490.88	490.88	490.88	490.88	539.96	539.96	539.96
(四)	智慧电杆运营	423.72	423.72	423.72	466.09	466.09	466.09	466.09
(五)	路边停车位运营	99.81	99.81	109.79	109.79	109.79	109.79	109.79
(六)	路边广告牌运营	126.23	126.23	138.85	138.85	138.85	138.85	138.85
二、税费		8,664.05	8,664.05	8,677.40	9,503.31	9,530.45	9,530.45	9,530.45
(一)	增值税	3,570.33	3,570.33	3,582.25	3,903.13	3,927.37	3,927.37	3,927.37
(二)	附加税	428.44	428.44	429.87	468.38	471.28	471.28	471.28
(三)	其他税费	4,665.28	4,665.28	4,665.28	5,131.80	5,131.80	5,131.80	5,131.80
合计		17,730.88	17,730.88	17,766.83	19,427.72	19,503.94	19,503.94	19,503.94

续表 2:

序号	项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计	测算说明
一、项目运营成本		9,998.35	10,916.84	10,970.84	10,970.84	10,970.84	10,998.19	182,867.56	
(一)	梧村产业园(二期)物业运营	8,527.83	9,380.62	9,380.62	9,380.62	9,380.62	9,380.62	156,952.30	见说明①
(二)	园区配套停车位运营	190.97	210.06	210.06	210.06	210.06	210.06	3,524.06	见说明②
(三)	园区广告牌运营	539.96	539.96	593.96	593.96	593.96	593.96	8,910.49	见说明③
(四)	智慧电杆运营	466.09	512.70	512.70	512.70	512.70	512.70	8,476.31	见说明④
(五)	路边停车位运营	120.77	120.77	120.77	120.77	120.77	132.85	2,214.10	见说明⑤
(六)	路边广告牌运营	152.73	152.73	152.73	152.73	152.73	168.00	2,790.30	见说明⑥
二、税费		9,545.15	10,453.63	10,483.50	10,483.50	10,483.50	10,499.65	174,673.68	见说明⑦
(一)	增值税	3,940.49	4,293.44	4,320.11	4,320.11	4,320.11	4,334.53	71,792.90	
(二)	附加税	472.86	515.21	518.41	518.41	518.41	520.14	8,615.12	
(三)	其他税费	5,131.80	5,644.98	5,644.98	5,644.98	5,644.98	5,644.98	94,265.66	
合计		19,543.50	21,370.47	21,454.34	21,454.34	21,454.34	21,497.84	357,541.24	

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

综上,2025年至2045年运营期内,经估算项目预计总收入为994,853.74万元,综合运营费用合计为357,541.24万元,预计净收益合计为637,312.50万元,项目具有明显的收益性。

4. 项目现金流测算表

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位:人民币万元

项 目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	0.00	0.00	1,197.00	16,233.30	29,702.80	40,614.90	43,953.30	45,105.65
2. 经营活动支付的现金	0.00	0.00	272.80	6,034.33	11,038.14	14,824.52	15,884.37	16,151.66
3. 经营活动产生的现金流小计	0.00	0.00	924.20	10,198.97	18,664.66	25,790.38	28,068.93	28,953.99
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金	87,000.00	61,000.00	169,000.00	26,100.00	106,900.00			
2. 投资活动产生的现金流小计	-87,000.00	-61,000.00	-169,000.00	-26,100.00	-106,900.00			
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金	50,000.00	50,000.00	150,000.00	0.00	0.00			
2. 债券融资款	37,000.00	11,000.00	19,000.00	26,100.00	106,900.00			
3. 偿还债券本金								600.00
4. 支付债券利息	0.00	1,149.10	1,440.00	1,786.59	3,640.24	4,949.76	4,949.76	4,942.68
5. 融资活动产生的现金流合计	87,000.00	59,850.90	167,560.00	24,313.42	103,259.76	-4,949.76	-4,949.76	-5,542.68
四、现金流总计								
1. 期初现金	0.00	0.00	-1,149.10	-1,664.90	6,747.49	21,771.91	42,612.53	65,731.70
2. 期内现金变动	0.00	-1,149.10	-515.80	8,412.39	15,024.42	20,840.62	23,119.17	23,411.31
3. 期末现金	0.00	-1,149.10	-1,664.90	6,747.49	21,771.91	42,612.53	65,731.70	89,143.01

续表 1:

项 目	2031年	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	49,158.83	49,456.33	49,456.33	49,456.33	49,616.22	54,074.72	54,401.97	54,401.97
2. 经营活动支付的现金	17,661.58	17,730.88	17,730.88	17,730.88	17,766.83	19,427.72	19,503.94	19,503.94
3. 经营活动产生的现金流小计	31,497.25	31,725.45	31,725.45	31,725.45	31,849.39	34,647.00	34,898.03	34,898.03
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	600.00	600.00	22,600.00	600.00	10,100.00	100.00	100.00	37,100.00
4. 支付债券利息	4,928.52	4,914.36	4,900.20	4,384.44	4,288.35	4,198.03	4,195.41	4,192.79
5. 融资活动产生的现金流合计	-5,528.52	-5,514.36	-27,500.20	-4,984.44	-14,388.35	-4,298.03	-4,295.41	-41,292.79
四、现金流总计								
1. 期初现金	89,143.01	115,111.74	141,322.83	145,548.08	172,289.09	189,750.13	220,099.10	250,701.72
2. 期内现金变动	25,968.73	26,211.09	4,225.25	26,741.01	17,461.04	30,348.97	30,602.62	-6,394.76
3. 期末现金	115,111.74	141,322.83	145,548.08	172,289.09	189,750.13	220,099.10	250,701.72	244,306.96

续表 2:

项 目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	合计
一、经营活动产生的现金流									
1. 经营活动产生的现金	54,401.97	54,577.84	59,482.18	59,842.16	59,842.16	59,842.16	60,035.62	0.00	994,853.74
2. 经营活动支付的现金	19,503.94	19,543.50	21,370.47	21,454.34	21,454.34	21,454.34	21,497.84	0.00	357,541.24
3. 经营活动产生的现金流小计	34,898.03	35,034.34	38,111.71	38,387.82	38,387.82	38,387.82	38,537.78	0.00	637,312.50
二、投资活动产生的现金流									0.00
1. 支付项目建设资金									450,000.00
2. 投资活动产生的现金流小计									-450,000.00
三、融资活动产生的现金流									0.00
1. 项目资本金									250,000.00
2. 债券融资款									200,000.00
3. 偿还债券本金	100.00	9,100.00	107,000.00	100.00	100.00	7,100.00		26,100.00	222,000.00
4. 支付债券利息	3,089.57	3,086.95	2,882.73	1,570.59	258.44	255.82	652.50	652.50	71,309.33
5. 融资活动产生的现金流合计	-3,189.57	-12,186.95	-109,882.73	-1,670.59	-358.44	-7,355.82	-652.50	-26,752.50	156,690.68
四、现金流总计									
1. 期初现金	244,306.96	276,015.42	298,862.81	227,091.79	263,809.02	301,838.40	332,870.40	370,755.68	0.00
2. 期内现金变动	31,708.46	22,847.39	-71,771.02	36,717.23	38,029.38	31,032.00	37,885.28	-26,752.50	344,003.18
3. 期末现金	276,015.42	298,862.81	227,091.79	263,809.02	301,838.40	332,870.40	370,755.68	344,003.18	344,003.18

（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
	本金	利息	本息合计	
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	1,149.10	1,149.10	-
2025 年	-	1,440.00	1,440.00	924.20
2026 年	-	1,786.59	1,786.59	10,198.97
2027 年	-	3,640.24	3,640.24	18,664.66
2028 年	-	4,949.76	4,949.76	25,790.38
2029 年	-	4,949.76	4,949.76	28,068.93
2030 年	600.00	4,942.68	5,542.68	28,953.99
2031 年	600.00	4,928.52	5,528.52	31,497.25
2032 年	600.00	4,914.36	5,514.36	31,725.45
2033 年	22,600.00	4,900.20	27,500.20	31,725.45
2034 年	600.00	4,384.44	4,984.44	31,725.45
2035 年	10,100.00	4,288.35	14,388.35	31,849.39
2036 年	100.00	4,198.03	4,298.03	34,647.00
2037 年	100.00	4,195.41	4,295.41	34,898.03
2038 年	37,100.00	4,192.79	41,292.79	34,898.03
2039 年	100.00	3,089.57	3,189.57	34,898.03
2040 年	9,100.00	3,086.95	12,186.95	35,034.34
2041 年	107,000.00	2,882.73	109,882.73	38,111.71
2042 年	100.00	1,570.59	1,670.59	38,387.82
2043 年	100.00	258.44	358.44	38,387.82
2044 年	7,100.00	255.82	7,355.82	38,387.82

年度	借贷本息合计			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2045 年	-	99.81	99.81	38,387.82
2046 年	4,100.00	57.29	4,157.29	
合计	200,000.00	70,161.42	270,161.42	637,162.54
本息覆盖倍数	2.36			

（五）总体评价

综上所述，在佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的佛山市禅城区湾区智造产业园配套基础设施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6月3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

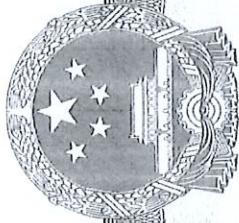
责任)。如有任何第三方依赖我们报告的任何内容，其应自行承担风险，贵方同意将保护本所，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用；

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

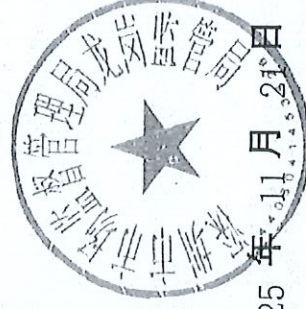
深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座A2105



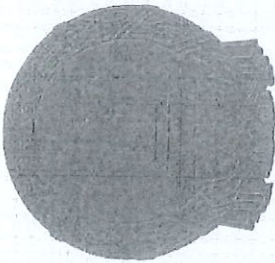
重要提示

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