

深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程

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 1276 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，对广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程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

根据广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程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	广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程
项目总投资金额（万元）	400,000.00
项目建设内容	为活化利用工业遗产，全面改善园区基础设施条件，石湾镇街道拟开展广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程，该项目分为工业锈带改造工程及配套停车设施、地下管廊、道路、桥梁工程、污水管网综合治理工程等，共包含 33 个子工程分阶段实施，通过系列基础设施建设，全面提升园区生态和产业投资环境。项目总投资额为 400,000 万元，包括园区配套道路、园区污水管网升级改造、配套停车设施、综合管廊工程等，项目工期安排约 7 年，开工时间为 2020 年 9 月，计划竣工时间为 2027 年 6 月。
项目计划建设工期	2020 年 9 月 - 2027 年 6 月
项目获批情况	项目立项文件或实施依据包括：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广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程项目可行性研究报告的复函》，同意广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程实施，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。

广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程明细表

序号	项目名称	项目简介	建设年限	总投资（万元）
	合计	——	——	400,000.00

序号	项目名称	项目简介	建设年限	总投资（万元）
工业锈带改造工程及配套停车设施				220,471.11
1	东平云谷产业园区改造提升及周边基础设施配套项目	东平云谷产业园区改造提升及周边基础设施配套项目	2023 年-2026 年	50,000.00
2	深村仁和提升改造项目	项目位于禅城区石湾街道深村仁和村,本次设计根据仁和村的规划定位与自然村的改造提升诉求,对仁和村相关配套进行提升改造。	2023 年 9 月 -2023 年 12 月	469.12
3	深村仁伍提升改造项目	项目位于禅城区石湾街道深村仁和村,本次设计根据仁伍村的规划定位与自然村的改造提升诉求,对仁伍村相关配套进行提升改造。	2023 年 9 月 -2023 年 12 月	387.3
4	红卫岗产业园改造提升项目	项目主要对红卫岗产业园园区市政进行改造建设,项目总用地面积 23425.83 平方米。主要工程内容包括:园区内设施配套、市政人行道工程、台地工程、环境工程、室外给排水、室外电气、海绵城市、信息智能化工程、电箱迁移工程、燃气工程等。	2023 年 9 月 -2024 年 2 月	9,442.96
5	石湾西活化提升项目 (青年公园至石南大桥段)	青年公园至石南大桥片区进行连片改造	2024 年 2 月至 2025 年 12 月	33,752.24
6	石湾镇街道西片区产业园升级改造项目	对石湾镇街道西片区产业园及周边基础设施进行升级改造。	2023 年 12 月 -2026 年 12 月	100,102.49

序号	项目名称	项目简介	建设年限	总投资（万元）
7	佛山公园地下停车场改造提升项目	结合佛山儿童活动教育发展的需求，以场地现状条件、设施，新建地下停车场 5210 平方米，总建筑面积 5233 平方米。	2023 年 12 月 -2025 年 12 月	2,442.00
8	东平河北岸滨江核心带项目	主要建设内容包括：1、将澜石码头空间原有的两栋仓库保留改造，建筑首层为室内停车场。2、通过空间和生态环境的打造对城市出入口环境进行整体提升，塑造出本地特有的空间载体。	2023 年 12 月 -2026 年 12 月	23,875.00
地下管廊、道路、桥梁工程				123,389.89
9	东平河北岸（奇槎片）水环境治理及配套工程——禅城区奇槎片区地下管廊工程	本项目包括奇槎片区规划八路、规划十六路、规划十九路和华祥路的地下管廊及道路工程，主要工程内容包括综合管廊主体工程及附属配套工程、缆线沟主体工程，附属道路的道路工程、桥梁工程、交通工程、排水工程、公共服务工程等。	2020 年 9 月 -2023 年 12 月	27,300.00
10	奇槎片区规划十六路（绿景东路至魁奇东路）工程		2020 年 11 月 -2023 年 12 月	6,962.42
11	东平河北岸（奇槎片区）水环境治理及配套项目——规划八路（华祥路至魁奇路）工程		2020 年 11 月 -2023 年 12 月	1,270.14
12	华祥路（桂澜路至东平路段）工程		2020 年 9 月 -2023 年 12 月	23,857.07

序号	项目名称		建设年限	总投资（万元）
13	东平河北岸（奇槎片）水环境治理及配套工程——金钗南路[规划十九路（桂澜路至曲水路段）]工程	项目简介	2021 年 7 月 -2025 年 12 月	15,484.40
14	和平河北岸（奇槎片区）水环境治理及配套工程——金钗东路[规划十六路（魁奇路至曲水路段）]工程。		2023 年 6 月 -2025 年 12 月	7,904.15
15	纵三路（横一路至横二路）道路工程	项目为新建道路,位于石湾镇街道的澜石片区。本项目路线呈南北走向,北起横一路,南至横二路,项目全长约 150.402m。本项目采用城市支路标准建设,设计速度为 30km/h,采用双向两车道形式布置,道路红线宽度为 12m。	2023-2025 年	1,748.32
16	横一路跨屈龙角涌桥梁工程	项目为新建道路,位于禅城区石湾镇街道澜改片区,道路呈东西走向,道路起点与汾江南路辅道相接,终点与横一路相接,路线设计长度为 48.305 米,采用城市支路标准建设。本项目包含新建 14m 小桥一座。	2023-2025 年	922.39

序号	项目名称	项目简介	建设年限	总投资（万元）
17	惠景中学附属小学周边路网建设工程	项目为新建道路，包含两条道路。南侧支路起点位于西侧支路，终点位于绿影东街，道路等级为城市支路，设计速度为 30km/h；东西走向，全长为 131.909 米，红线宽度为 20m，双向两车道。西侧支路起点位于南侧支路，终点位于绿景路人行道边，道路等级为城市支路，设计速度为 30km/h；南北走向，全长为 240.141 米，红线宽度为 7m，双向两车道。	2023-2025 年	2,841.00
18	澜石路东延段道路工程	澜石路东延线起于文华南路，往东延伸至规划华蕾街，转向南途径新明路，止于东平路，路线里程长约 0.75 公里，沿线共设置小桥 16m/1 座，主要交叉 3 处（均为平面交叉），配套市政管网设施。	2025 年 1 月 -2027 年 6 月	25,100.00
19	石湾镇街道中部片区道路及周边基础设施建设项目	对石湾镇街道中部片区道路及周边基础设施建设以及提升。	2024 年-2026 年	10,000.00
污水管网综合治理工程				56,139.00
20	屈龙角涌（月亮湾段）暗渠口截污工程	对暗渠口进行截污，将污水截至河涌西侧汾江南路上的市政污水管，同时保障箱涵的排涝能力	2023 年 12 月 -2025 年 6 月	500
21	澜石大涌（佛山大道至汾江路）暗渠口截污工程	对暗渠口进行截污，将污水截至魁奇路及佛山大道市政污水管，同时保障箱涵的排涝能力。	2023 年 12 月 -2025 年 7 月	2,400.00

序号	项目名称	项目简介	建设年限	总投资（万元）
22	澜石二路临时泵站工程	新建临时泵站及连通澜石二路管网，约 70m。	2022 年 12 月 -2024 年 4 月	250
23	明窰涌西侧（澜石二马路至新明二路）沿河截污工程	对河涌沿线截污，就近截至市政污水管，截污管长约 0.25km.	2023 年 12 月 -2025 年 6 月	500
24	江湾路（榴苑路至青柯涌）雨水箱涵工程	工程位于江湾三路及江湾二路，工程建设内容为沿江湾路（榴苑路至青柯涌）新建雨水箱涵 5000x2000mm 约 284 米，新建雨水箱涵 6000x2000 约 194 米	2024 年 12 月 -2026 年 12 月	7,935.00
25	石湾镇街道管道及暗渠清淤排查项目	对江湾三路、凤凰路等 22 条道路的现状排水管渠进行清淤，清淤总长约 17.77 公里。	2023 年 12 月 -2025 年 6 月	500
26	旧魁奇路（佛山大道至汾江南路段）雨水管修复工程	对旧魁奇路（佛山大道至汾江南路段）雨水管进行修复，全长约 1030 米，无法修复部分进行重建。	2023 年 1 月 -2024 年 12 月	348
27	沙岗及镇安污水处理厂片区配套污水管网工程（一期）4 标段	工程主要是在镇中路段新建 DN400~DN600 污水管道总长约 1.6 公里。	2024 年 6 月 -2026 年 12 月	2,200.00
28	沙岗及镇安污水处理厂片区配套污水管网工程（一期）5 标段	工程主要是在工农路、东风路等路段新建 DN400~DN600 污水管道总长约 1.38 公里。	2024 年 6 月 -2026 年 12 月	1,800.00
29	沙岗及镇安污水处理厂片区配套污水管网工程（一期）6 标段	工程主要是在和平路、高庙路、跃进路及建国路段新建 DN400~DN600 污水管道总长约 2.1 公里。	2024 年 6 月 -2026 年 12 月	2,700.00

序号	项目名称	项目简介	建设年限	总投资（万元）
30	佛山大道暗渠连通整治工程	为实现沙岗和城南两个排涝分区相联通,充分发挥两个片区引排水调度的效益,拟在佛山大道东侧(澜石小学至澜石大涌)通过新开河涌和箱涵建设,实现水系联通,河涌水域宽约 3m,用地宽度约 10m,线路总长度约 1160m。	2024 年 6 月 -2026 年 12 月	13,000.00
31	东平云谷新开涌工程	为增加东平云谷片区河涌活水循环通道和水面率,改善沙岗片区水环境质量,提高东平云谷城市环境预期,拟以现状沙岗涌为基础,通过新开河涌和箱涵建设,增加与沙岗污水处理厂的尾水连接,实现水系联通。新开挖明涌采用复式断面两岸自然放坡,河涌水域宽约 6m,用地宽度 16m,线路总长度约 935m。	2023 年 12 月 -2025 年 12 月	12,506.00
32	镇中路暗渠整治工程	对镇中路暗渠进行清淤,对沿线排口进行清污分流。	2023 年 12 月 -2025 年 12 月	2,500.00
33	沙岗污水处理调蓄池项目	建造沙岗污水处理调蓄池	2024 年-2026 年	9,000.00

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

本项目计划通过地方政府专项债融资 150,000 万元（其中用作资本金 0 万元），占总投资的 37.50%，其中：2023 年已发行债券融资 64,500.00 万元，其中：2023 年 1 月已发行广东省政府专项债券（二十三期）28,500.00 万元,20 年期，利率 3.00%，2023 年 8 月已发行广东省政府专项债券（三十五期）10,000.00 万元，15 年期，利率 2.99%，8 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十一

期) 26,000.00 万元, 15 年期, 利率 2.96%; 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 3,500.00 万元, 2024 年 3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(十二期) 1,800.00 万元, 5 年期, 利率 2.27%, 2024 年 5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(二十一期) 1,700.00 万元, 5 年期, 利率 2.20%; 利息按半年支付, 本金到期一次性支付。

2025 年已发行债券融资 4,000.00 万元, 其中 2025 年 3 月已经发行 2025 年广东省政府专项债券(十二期) 1,000 万元, 年限为 20 年, 利率为 2.24%; 其中 2025 年 6 月已发行 2025 年广东省政府专项债券(二十六期) 1,500 万元, 年限为 20 年, 利率为 2.03%; 2025 年 7 月已发行 2025 年广东省政府专项债券(二十八期) 1,500 万元, 发行期限为 15 年, 利率为 1.95%, 每半年付息一次, 到期一次性偿还本金。

2. 还本付息测算

2026 年计划申请债券融资 11,400.00 万元;

1 月已发行 5,500.00 万元, 期限为 10 年, 利率为 1.92%;

3 月已发行 900.00 万元, 期限为 10 年, 利率为 1.97%;

6 月已发行 2,000.00 万元, 期限为 7 年, 利率为 1.63%, 利息按年支付, 本金到期一次性支付;

8 月已发行 1,000.00 万元, 期限为 7 年, 利率为 1.57%, 利息按年支付, 本金到期一次性支付;

本次 9 月拟发行 2,000.00 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 66,600.00 万元。10 年期, 利率为 2.36%; 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	64,500.00		64,500.00	427.50	427.50
2024	64,500.00	3,500.00		68,000.00	1,923.60	1,923.60
2025	68,000.00	4,000.00		72,000.00	2,028.29	2,028.29
2026	72,000.00	11,400.00		83,400.00	2,146.53	2,146.53
2027	83,400.00	66,600.00		150,000.00	3,087.97	3,087.97

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
2028	150,000.00			150,000.00	3,873.85	3,873.85
2029	150,000.00		3,500.00	146,500.00	3,873.85	7,373.85
2030	146,500.00			146,500.00	3,795.59	3,795.59
2031	146,500.00			146,500.00	3,795.59	3,795.59
2032	146,500.00			146,500.00	3,795.59	3,795.59
2033	146,500.00		5,000.00	141,500.00	3,795.59	8,795.59
2034	141,500.00			141,500.00	3,701.69	3,701.69
2035	141,500.00			141,500.00	3,701.69	3,701.69
2036	141,500.00		6,400.00	135,100.00	3,640.03	10,040.03
2037	135,100.00		66,600.00	68,500.00	2,792.48	69,392.48
2038	68,500.00		36,000.00	32,500.00	2,006.60	38,006.60
2039	32,500.00			32,500.00	938.00	938.00
2040	32,500.00		1,500.00	31,000.00	938.00	2,438.00
2041	31,000.00			31,000.00	907.85	907.85
2042	31,000.00			31,000.00	907.85	907.85
2043	31,000.00		28,500.00	2,500.00	480.35	28,980.35
2044	2,500.00			2,500.00	52.85	52.85
2045	2,500.00		2,500.00	0.00	26.43	2,526.43
合计		150,000.00	150,000.00		52,637.75	202,637.75

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，实现广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程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

项目主要收入的项目有园区物业出租项目、配套停车场及路边停车位出租、广告牌出租、入廊费用(通信)收入、入廊费用(电力)收入等。

项目开始运营从 2024 年直至债券最后一期还本的前一年限止,即 2044 年,项目收益期限 21 年,项目运营总收入为 623,725.10 万元,测算如下:

测算说明:

①园区物业出租项目:项目内东平云谷片区拟升级改造,计划改造建筑面积约为 54 万平方米,拟于 2024 年开始出租 10.8 万平方米,2025 年出租 27 万平方米,2026 年出租 43.2 万平方米,2027 年及之后出租 54 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(含税),租金每 5 年递增 10%,建设完成后第 1-4 年为项目培育期,年平均出租率依次为 70%、75%、80%、85%,第 5 年开始项目进入稳定期,出租率为 90%;

②配套停车场及路边停车位出租:预计园区配套停车场及路边停车位共设置 3400 个停车位,其中园区配套停车场共设置 2950 个停车位,道路两边停车位共设置 450 个。配套停车场及路边停车位拟于 2024 年开始出租 1642 个,2025 年及之后出租 3400 个,首年出租率为 70%,第二年为 75%,第三年为 80%,第四年至以后为 85%,租金按 450 元/个·月,租金每 5 年递增 10%考虑;

③广告牌出租:根据委托方提供的相关数据,随着产业园区的建成和道路建设工程的推进,项目逐步完工,可相应配套广告牌出租,预计 2024 年广告牌数量为 45 块,2025 年及之后广告牌数量为 85 块,项目前 3 年为发展期,出租率按 70%、75%、80%,第 4 年进入稳定期,出租率按 85%,广告牌出租租金收入按 20 万元/年估算,每 5 年递增 10%;

④入廊费用(通信)收入:根据项目单位提供的相关数据,随着建设项目的推进,可产生工程管廊入廊费用,预计通信管廊总长度约 82356 米,通信电力单价按年均入廊费 153.88 元/排/米/年;

⑤入廊费用（电力）收入：根据项目单位提供的相关数据，入廊费用（电力）按 10kv 高压年均入廊费 42.96 元/回路/米/年，12 回，预计长度约为 56344 米。

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、运营收入合计	8,597.82	15,328.94	21,515.94	26,455.54	27,589.54	29,931.30	29,931.30
（一）园区物业出租收入	3,175.20	8,505.00	14,515.20	19,278.00	20,412.00	22,453.20	22,453.20
（二）配套及路边停车位出租收入	620.68	1,377.00	1,468.80	1,560.60	1,560.60	1,716.66	1,716.66
（三）广告牌出租收入	630.00	1,275.00	1,360.00	1,445.00	1,445.00	1,589.50	1,589.50
（四）入廊费用（通信）	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29
（五）入廊费用（电力）	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65
收入合计	8,597.82	15,328.94	21,515.94	26,455.54	27,589.54	29,931.30	29,931.30

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、运营收入合计	29,931.30	29,931.30	29,931.30	32,507.24	32,507.24	32,507.24	32,507.24
（一）园区物业出租收入	22,453.20	22,453.20	22,453.20	24,698.52	24,698.52	24,698.52	24,698.52
（二）配套及路边停车位出租收入	1,716.66	1,716.66	1,716.66	1,888.33	1,888.33	1,888.33	1,888.33
（三）广告牌出租收入	1,589.50	1,589.50	1,589.50	1,748.45	1,748.45	1,748.45	1,748.45
（四）入廊费用（通信）	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29
（五）入廊费用（电力）	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65
收入合计	29,931.30	29,931.30	29,931.30	32,507.24	32,507.24	32,507.24	32,507.24

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计	测算说明
一、运营收入合计	32,507.24	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	623,725.10	
（一）园区物业出租收入	24,698.52	27,168.37	27,168.37	27,168.37	27,168.37	27,168.37	27,168.37	464,654.22	见说明①
（二）配套及路边停车位出租收入	1,888.33	2,077.16	2,077.16	2,077.16	2,077.16	2,077.16	2,077.16	37,075.59	见说明②
（三）广告牌出租收入	1,748.45	1,923.30	1,923.30	1,923.30	1,923.30	1,923.30	1,923.30	34,384.55	见说明③
（四）入廊费用（通信）	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	26,613.09	见说明④
（五）入廊费用（电力）	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	60,997.65	见说明⑤
收入合计	32,507.24	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	623,725.10	

2. 成本预测

本项目运营成本主要有园区物业出租项目运营费用、配套停车场及路边停车

位出租运营费用、广告牌出租运营费用、入廊费用（通信、电力）成本及相关税费。

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2024年直至债券最后一期还本的前一年限止，即2044年，项目收益期限21年，项目运营总成本为209,213.63万元。测算如下：

相关说明：

①园区物业出租项目运营费用：

（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（2024年）为培育期，园区预计配置人员17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=5000×17×（1+14%）×12÷10000=116.28万元，工资福利费考虑每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2025、2026年分别配置人员为41人、65人，至第四年（2027年）开始稳定在81人。

（2）管理费用：年管理费用包括水电费、办公费等，一般为项目年运营收入的10%-15%，结合项目情况，本次按照项目运营收入10%估算。

（3）年维修护理费、年推广宣传费：一般年维修护理费、年推广宣传费为年项目运营收入的3%-8%，结合项目情况，本次按项目运营收入5%估算。

②配套停车场及路边停车位出租运营费用：

（1）人员工资福利费用：根据项目每年运营车位情况，第1年停车位管理费用按人员8人计算，第2年及之后停车位管理费用按人员14人计算，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=4000×8×（1+14%）×12÷10000=43.78万元，工资福利费考虑每5年递增10%。

（2）年维修护理费：结合项目情况，本次按项目运营收入10%估算。

③广告牌出租运营费用：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，故本次预测仅考虑广告牌招租运营成本，广告牌招租运营按照运营收入的10%计算。

④入廊费用（通信、电力）成本：

（1）年经营成本按不含税经营收入的 10%预计。

（2）年维修护理费按按不含税经营收入的 1%预计。

（3）年工资及福利费用（按经营成本与维修护理费的 12%预计）。

⑤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。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。其他税费主要为房产税，房产税的税率依照园区物业出租租金收入计算缴纳的，税率为 12%。

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、项目运营成本		1,275.39	2,411.98	3,495.35	4,336.89	4,506.99	4,906.29	4,906.29	4,906.29
(一)	园区物业出租项目运营费用	592.56	1,556.19	2,621.88	3,445.74	3,615.84	3,977.42	3,977.42	3,977.42
(二)	配套及路边停车位出租	105.85	214.31	223.49	232.67	232.67	255.94	255.94	255.94
(三)	广告牌出租	63.00	127.50	136.00	144.50	144.50	158.95	158.95	158.95
(四)	入廊费用（通信、电力）	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98
二、税费		1,095.27	2,285.26	3,509.96	4,484.95	4,715.12	5,151.30	5,151.30	5,151.30
(一)	增值税	637.72	1,129.16	1,578.70	1,938.92	2,022.93	2,193.68	2,193.68	2,193.68
(二)	附加税	76.53	135.50	189.44	232.67	242.75	263.24	263.24	263.24
(三)	其他税费	381.02	1,020.60	1,741.82	2,313.36	2,449.44	2,694.38	2,694.38	2,694.38
经营成本合计		2,370.66	4,697.24	7,005.31	8,821.84	9,222.11	10,057.59	10,057.59	10,057.59
合计		2,370.66	4,697.24	7,005.31	8,821.84	9,222.11	10,057.59	10,057.59	10,057.59

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、项目运营成本		4,906.29	4,906.29	5,345.52	5,345.52	5,345.52	5,345.52	5,345.52	5,828.68
(一)	园区物业出租项目运营费用	3,977.42	3,977.42	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,812.68
(二)	配套及路边停车位出租	255.94	255.94	281.53	281.53	281.53	281.53	281.53	309.69
(三)	广告牌出租	158.95	158.95	174.85	174.85	174.85	174.85	174.85	192.33
(四)	入廊费用（通信、电力）	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98
二、税费		5,151.30	5,151.30	5,631.10	5,631.10	5,631.10	5,631.10	5,631.10	6,158.89
(一)	增值税	2,193.68	2,193.68	2,381.50	2,381.50	2,381.50	2,381.50	2,381.50	2,588.12
(二)	附加税	263.24	263.24	285.78	285.78	285.78	285.78	285.78	310.57
(三)	其他税费	2,694.38	2,694.38	2,963.82	2,963.82	2,963.82	2,963.82	2,963.82	3,260.20
经营成本合计		10,057.59	10,057.59	10,976.62	10,976.62	10,976.62	10,976.62	10,976.62	11,987.57
合计		10,057.59	10,057.59	10,976.62	10,976.62	10,976.62	10,976.62	10,976.62	11,987.57

序号	项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计	测算说明
一、项目运营成本		5,828.68	5,828.68	5,828.68	5,828.68	5,828.68	102,257.73	
(一)	园区物业出租项目运营费用	4,812.68	4,812.68	4,812.68	4,812.68	4,812.68	82,471.19	见说明①
(二)	配套及路边停车位出租	309.69	309.69	309.69	309.69	309.69	5,554.48	见说明②
(三)	广告牌出租	192.33	192.33	192.33	192.33	192.33	3,438.48	见说明③
(四)	入廊费用(通信、电力)	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98	10,793.58	见说明④
二、税费		6,158.89	6,158.89	6,158.89	6,158.89	6,158.89	106,955.90	见说明⑤
(一)	增值税	2,588.12	2,588.12	2,588.12	2,588.12	2,588.12	45,712.05	
(二)	附加税	310.57	310.57	310.57	310.57	310.57	5,485.41	
(三)	其他税费	3,260.20	3,260.20	3,260.20	3,260.20	3,260.20	55,758.44	
经营成本合计		11,987.57	11,987.57	11,987.57	11,987.57	11,987.57	209,213.63	
合计		11,987.57	11,987.57	11,987.57	11,987.57	11,987.57	209,213.63	

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算,广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程在债券存续期内的项目营运净收益为 414,511.47 万元。

金额单位:人民币万元

项 目	金 额
一、项目总收入	623,725.10
(一) 园区物业出租收入	464,654.22
(二) 配套及路边停车位出租收入	37,075.59
(三) 广告牌出租收入	34,384.55
(四) 入廊费用(通信)	26,613.09
(五) 入廊费用(电力)	60,997.65
二、项目总成本	209,213.63
园区物业出租项目运营费用	82,471.19
配套及路边停车位出租	5,554.48
广告牌出租	3,438.48
入廊费用(通信、电力)	10,793.58
运营税费	106,955.90
三、项目净损益	414,511.47

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	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	0.00	0.00	8,597.82	15,328.94	21,515.94	26,455.54	27,589.54	29,931.30
2. 经营活动支付的现金	0.00	0.00	2,370.66	4,697.24	7,005.31	8,821.84	9,222.11	10,057.59
3. 经营活动产生的现金流小计	0.00	0.00	6,227.16	10,631.70	14,510.63	17,633.70	18,367.43	19,873.71
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金	28,794.53	68,916.53	3,500.00	92,435.85	140,653.03	65,700.06		
2. 投资活动产生的现金流小计	-28,794.53	-68,916.53	-3,500.00	-92,435.85	-140,653.03	-65,700.06		
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金	28,794.53	4,416.53	0.00	88,435.85	62,653.03	65,700.06		
2. 债券融资款		64,500.00	3,500.00	4,000.00	78,000.00			
3. 偿还债券本金								3,500.00
4. 支付债券利息	0.00	427.50	1,923.60	2,028.29	2,146.53	3,087.97	3,873.85	3,873.85
5. 融资活动产生的现金流合计	28,794.53	68,489.03	1,576.40	90,407.57	138,506.51	62,612.09	-3,873.85	-7,373.85
四、现金流总计								
1. 期初现金	0.00	0.00	-427.50	3,876.06	12,479.48	24,843.58	39,389.31	53,882.89
2. 期内现金变动	0.00	-427.50	4,303.56	8,603.41	12,364.11	14,545.73	14,493.58	12,499.86
3. 期末现金	0.00	-427.50	3,876.06	12,479.48	24,843.58	39,389.31	53,882.89	66,382.75

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	29,931.30	29,931.30	29,931.30	29,931.30	32,507.24	32,507.24	32,507.24	32,507.24
2. 经营活动支付的现金	10,057.59	10,057.59	10,057.59	10,057.59	10,976.62	10,976.62	10,976.62	10,976.62
3. 经营活动产生的现金流小计	19,873.71	19,873.71	19,873.71	19,873.71	21,530.62	21,530.62	21,530.62	21,530.62
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				5,000.00			6,400.00	66,600.00
4. 支付债券利息	3,795.59	3,795.59	3,795.59	3,795.59	3,701.69	3,701.69	3,640.03	2,792.48
5. 融资活动产生的现金流合计	-3,795.59	-3,795.59	-3,795.59	-8,795.59	-3,701.69	-3,701.69	-10,040.03	-69,392.48
四、现金流总计								
1. 期初现金	66,382.75	82,460.87	98,538.99	114,617.11	125,695.23	143,524.16	161,353.09	172,843.69
2. 期内现金变动	16,078.12	16,078.12	16,078.12	11,078.12	17,828.93	17,828.93	11,490.60	-47,861.86
3. 期末现金	82,460.87	98,538.99	114,617.11	125,695.23	143,524.16	161,353.09	172,843.69	124,981.83

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	32,507.24	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	
2. 经营活动支付的现金	10,976.62	11,987.57	11,987.57	11,987.57	11,987.57	11,987.57	11,987.57	
3. 经营活动产生的现金流小计	21,530.62	23,353.20	23,353.20	23,353.20	23,353.20	23,353.20	23,353.20	
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	36,000.00		1,500.00			28,500.00		2,500.00
4. 支付债券利息	2,006.60	938.00	938.00	907.85	907.85	480.35	52.85	26.43
5. 融资活动产生的现金流合计	-38,006.60	-938.00	-2,438.00	-907.85	-907.85	-28,980.35	-52.85	-2,526.43
四、现金流总计								
1. 期初现金	124,981.83	108,505.85	130,921.05	151,836.25	174,281.60	196,726.95	191,099.80	214,400.15
2. 期内现金变动	-16,475.98	22,415.20	20,915.20	22,445.35	22,445.35	-5,627.15	23,300.35	-2,526.43
3. 期末现金	108,505.85	130,921.05	151,836.25	174,281.60	196,726.95	191,099.80	214,400.15	211,873.72

（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	
2023 年	-	427.50	427.50	-
2024 年	-	1,923.60	1,923.60	6,227.16
2025 年	-	2,028.29	2,028.29	10,631.70
2026 年	-	2,146.53	2,146.53	14,510.63
2027 年	-	3,087.97	3,087.97	17,633.70
2028 年	-	3,873.85	3,873.85	18,367.43
2029 年	3,500.00	3,873.85	7,373.85	19,873.71
2030 年	-	3,795.59	3,795.59	19,873.71
2031 年	-	3,795.59	3,795.59	19,873.71
2032 年	-	3,795.59	3,795.59	19,873.71
2033 年	5,000.00	3,795.59	8,795.59	19,873.71
2034 年	-	3,701.69	3,701.69	21,530.62
2035 年	-	3,701.69	3,701.69	21,530.62
2036 年	6,400.00	3,640.03	10,040.03	21,530.62
2037 年	66,600.00	2,792.48	69,392.48	21,530.62
2038 年	36,000.00	2,006.60	38,006.60	21,530.62
2039 年	-	938.00	938.00	23,353.20
2040 年	1,500.00	938.00	2,438.00	23,353.20

2041 年	-	907.85	907.85	23,353.20
2042 年	-	907.85	907.85	23,353.20
2043 年	28,500.00	480.35	28,980.35	23,353.20
2044 年	-	52.85	52.85	23,353.20
2045 年	2,500.00	26.43	2,526.43	
合计	150,000.00	52,637.75	202,637.75	414,511.47
本息覆盖倍数	2.05			

（五）总体评价

综上所述，在广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程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和、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)



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



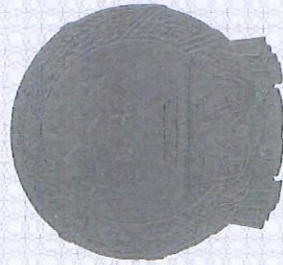
重要提示

- 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

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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