深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

广东佛山建陶小镇（国家特色小镇）基础设施建设工程

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1082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，对广东佛山建陶小镇（国家特色小镇）基础设施建设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号一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

根据广东佛山建陶小镇（国家特色小镇）基础设施建设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南庄镇城建和水务办公室。

2.项目情况

项目名称	广东佛山建陶小镇（国家特色小镇）基础设施建设工程
项目总投资金额（万元）	510,000.00
项目建设内容	本项目包括土方工程；道桥工程；环境整治；配套服务设施；游乐及观赏设施；配套建筑；造林、雕塑、小品；消防系统；植物灌溉系统；生活给水、排水系统；供配电及通讯系统等农业公园设施建设。 本项目修复道路约8.46公里，新建道路95公里，车速40-80km/h，双向两车道，按照城市支路标准建设，含路基、路面、排水、交通、路灯、人行道、箱涵等；建设停车场车位886个；排污排水综合治理工程，建设各种管网2.68公里；建设广告牌94个；建设标准厂房及配套设施62.2万平方米；河涌整治约16公里；公共空间改造20公顷；优化改电路覆盖约4个道路区域。
项目计划建设工期	2020年3月- 2026年12月
项目获批情况	2022年10月11日，佛山市禅城区人民政府办公室反馈了佛山市禅城区南庄镇人民政府《关于开展广东佛山建陶小镇(国家特色小镇)基础设施建设工程的请示》(南政【2021】38号），经区政府常务会议和区委常委会议研究，同意开展广东佛山建陶小镇（国家特色小镇）基础设施建设工程。2021年1月19日，佛山市禅城区发展和改革局出具《关于同意广东佛山建陶小镇（国家特色小镇）基础设施建设工程可行性研究报告的复函》（禅发改函〔2021〕10号），项目符合产业准入要求，原则同意该项目可行性研究报告

	（项目代码：2012-440604-04-01-413453）。项目主要内容为园区配套基础设计建设工程，包括道路建设和综合管廊、排污排水设施建设工程、陶美创意产业孵化人才培养基地建设工程、电路优化工程、园区公共服务设施等。

序号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模（万元）
投资规模总计					**510000.00**
一、园区产业项目					**305765.99**
1	千亩产业园(基础设施建设)	禅城区南庄镇集中成片储备产业用地拟储备面积1452亩，该储备产业用地于南庄镇南片区，樵乐路北侧、佛开高速东侧。着力建设现代产业园区，按照“市级统筹、属地实施”原则纳入市、区共同管理，保障重大产业项目用地需求。	视项目落地情况而定	前期阶段	272031.54
2	佛山市禅城区新建型千亩农业公园(孔家九曲、红峰、罗村沙)建设项目（一期）	工程内容包道桥工程；环境整治；配套服务设施；游乐及观赏设施；配套建筑；造林、雕塑、小品；消防系统；植物灌溉系统；生活给水、排水系统；供配电及通讯系统等农业产业园设施建设。	2021年--2022年	已完成EPC招标、一期监理招标、造价招标；一期已开工；启动段项目完成，初见成效；项目已进场勘察测量，项目总方案已获区政府及相关部门同意，正编制初步设计	33734.45
3	贺丰工业园改造提升项目	采用分期开发建设方式，本次二、三期规划总建设面积约8.2万平米（包括标准厂房及配套设施），拟于2024年建成。	2019-2024年	一期一标段已完工，二期一标段处于施工图审核阶段	/
4	杏头工业园改造提升项目	规划总建设面积约42万平米(包括标准厂房及配套设施）。	2020-2024年	一期一标段已动工，一期二标段处于EPC招标阶段	/
5	村尾工业园改造提升项目	规划总建设面积约12万平米(包括标准厂房及配套设施）。	2021-2025年	否(前期整理阶段)	/

序号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模（万元）
	二、园区基础设施项目				**284234.01**
	（一）园区道路内联外通工程				**118922.63**
6	罗格围北线（5+670～6+900）堤内巡堤辅道工程	在罗格围北线 5+670～北线 6+900 堤内修建巡堤辅道以接通现有临时道路，新建道路总长约 707 米。新建巡堤辅道平均宽度 6 米的,局部 5 米。	2022 年	已开工	388
7	堤田涌前锋村段北岸涌边路桥工程	本工程位于南庄镇堤田涌前锋村段北岸,现状涌面呈凹形，凹岸水面东西方向长约 65m,新建桥涵,连接东西侧道路。	2021-2022 年	正在施工	300
8	南庄镇凤翔湾片区周边道路建设项目（一期）	项目位于南庄镇凤翔湾片区内，位于魁奇西路北侧，禅西大道东侧。本期建设包含滨江路、经八路、纵一路、纵二路、横一路、横二路等 6 条道路，道路总长约 3100 米，红线宽度 20-40 米。	2021 年-2023 年	前期工作	37000
9	南庄镇“四好农村道路”提升改造工程	道路提升改造工程包含南庄镇 120 条通村道路，现状为混凝土路面或部分路段为混凝土路面，对着 120 条道路进行加铺沥青的提升改造。路面宽度 4¯16m，车行道数量 1¯4。本工程路线总里程合计 89.124 千米。	2021 年-2023 年	前期工作	19000
10	横三路(紫湖大道-佛山一环）建设工程	项目起点接现状横三路与紫湖大道平交口，终点接佛山一环辅道。设计长度 592m，设计速度 50km/h，道路标准宽度为 36m，双向 6 车道。	2021 年-2023 年	前期工作	7782.06
11	紫湖大道(外国语学校-禅港东路）建设工程	项目起点接规划禅港东路，终点接现状紫湖大道。设计长度 276.3m，设计速度 30km/h，道路标准宽度为 25m，双向 4 车道。	2021 年-2023 年	前期工作	2680.07
12	纵二次干路建设工程	项目位于南庄镇湖涌片区，路线北起科润路，向南延伸，止于规划湖涌西路，路线全长约 0.39km。道路宽度 25m，双向四车道，采用设计速度为 30km/h。	2021 年-2023 年	前期工作	3800

序号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模（万元）
13	科潮路(弘德北路至禅港路)、湖翠二路(科潮路至绿荫路)、绿荫路(弘德北路至湖翠二路)建设工程	对科潮路（弘德北路至禅港路）、湖翠二路（科潮路至绿荫路）、绿荫路（弘德北路至湖翠二路）进行提升改造或新建，并完善市政设施，包括排水、交通标志等等。项目红线宽度约20米至36米，道路等级为主干道和城市支路。	2022-2023年	可行性研究阶段	14234.51
14	环湖路(弘德北路-涌简村）工程	本工程路线东起弘德北路，终于佛山一环红线，路线全长约0.08km，东西走向，工程规划标准横断面宽度为12米，道路等级为支路，双向两车道，按支路标准设计，设计速度为20km/h，沥青混凝土路面。本项目包括道路工程、桥涵工程、河涌改道工程、交通工程、给排水工程、照明工程、环境提升工程。	2021-2023年	初步设计	1352.82
15	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	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，工程内容包含车行道提升、自行车道重新规划布置、市政管线修复、人行道拓宽和修复、交通标线、车行道防护隔离栏等。	2021-2023年	可行性研究阶段	4779.74
16	湖田路道路提升改造工程	本工程路线北起科润路，南至科洋路，路线全长约800m，南北走向，宽11米，道路等级为城市支路。道路路面拟对原9m宽混凝土路面加铺沥青，完成沥青化，并加装护栏，局部进行环境提升，道路人行道重新铺装，按2米宽度进行改造。	2021年	已开工	384.93
17	科潮路南侧规划路(一环东侧至弘德北路段）工程	拟建规划道路位于绿岛湖片区，临时路呈东西走向，西起一环东路，东至弘德北路，长143m，其中道路123m，桥梁20m。道路宽度为14m，其中车行道宽度为8m，两侧人行道各宽3m，路面为沥青路面。	2021-2023年	初步设计	1440.5

序号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模（万元）
18	禅港东路(紫洞大道-佛山一环东侧）工程	推荐方案：东西走向，西起紫洞北路、东至佛山一环东侧，经罗南大桥桥底绕行，全长约长1.384km，设计时速60km/h。全路段（紫洞路—佛山一环东侧）同步建设综合管廊。	2022-2023年	已完成工可初稿，正在编制初步设计及概算	15900
19	富兴路三期道路工程	富兴路三期道路工程用地红线宽度40m，近期按宽度29米的城市主干道标准设计，设计车速60km/h（近期限速40km/h），双向四车道；远期按宽度40米的城市主干道标准扩建，设计车速为60km/h，双向六车道；投资规模8388万元。	2021-2022年	正在施工	9880
（二）水环境生态改造提升工程					**23936.01**
20	联围排涝工程	在现状联围水闸区域内增设2台排水泵机组（包含机组运行、配电设施建设），设计排涝流量约6立方米每秒。	2022年	已完工	490
21	溶洲堤段河岸整治工程	1、对溶洲堤段实施外滩及河岸整治，包括外滩地清基、土地平整，外滩地乱种植清理和环境整改，河岸种植水杉，外坡脚抛石护岸，新建外滩地护堤步道；2、对溶洲堤内旧堤进行整治，包括旧堤清基和土地平整，旧堤范围环境整治；3、堤顶道路整治，包括拆除堤顶沥青砼路面，重新铺筑堤顶沥青砼道路。工程范围从罗格围北线8+100至南围水闸上游侧，总长1650米。	2021年-2022年	已开工，完成工程量的90%。	940
22	醒群支涌、村尾支涌河涌整治工程	拟对醒群支涌林村段河涌进行新建混凝土挡墙和松木桩护岸岸线整治，全长约460米；村尾支涌进行新建混凝土挡墙和松木桩护岸岸线整治，全长约290米。	2022年	正在施工，跟进施工进度，形象进度80%	398
23	东村中心公园调蓄湖整治工程	新开挖涌长度约40m,宽约6m-8m，河涌涌底高程-0.50m(珠基），新建一座桥横跨新开涌，沿中心公园湖边（约300m）修建护栏和配套新建人行道，同时在仙姑庙处为起点新建栈道连接到中心湖南岸。	2022年	正在施工，跟进施工进度，形象进度95%	397

序号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模（万元）
24	南庄村杏边支涌整治工程	杏边支涌以北与尚塘支涌连通，流经紫南涌，使河道流通。杏边旧村以东地块开挖连接河道，并在河道增设桥涵。	2021 年-2022 年	正在进场施工，跟进施工进度	400
25	堤田村内河岸配套提升工程	本工程拟对堤田前锋村、先锋村及群建村河岸进行配套提升，加建及修复石坎约 185 米，新建约 165 米水泥路面，人行绿道约 210 米，石护栏约 975 米，路面修复约 600 米。	2021 年	正在施工，已完成工程量的 90%	396
26	罗格涌(罗园村段)岸线整治工程	贯通东西走向亲水步道，新建亲水步道及栏杆，向东衔接陶北大道横涌堤岸，向西衔接紫洞路入陶瓷总部基地桥头位置，长度约 300 米。	2022 年-2023 年	已立项，前期准备阶段。	200
27	龙津环村涌永红村段整治工程	通过将现状龙津环村涌永红村段拓宽至约 8 米，拟对龙津环村涌永红村段岸坡整治提升全长约 350 米，在现状河涌中新建素混凝土挡墙，河涌向东面拓宽约 8 米新建素混凝土挡墙，挡墙面高程珠基+1.00 按 1:1.5 坡比修坡至路面。河涌西面新建宽约 1.5 米人行道和石护拦，新建人行道底新建直径 400 厘米截污管连接原有排污口，新建一座 8X8 米桥涵。	2022 年-2023 年	初步设计阶段	1260
28	南庄镇联围涌（一环至新滘桥段)岸线整治工程	对联围涌（一环至新滘桥段）进行整治，长度约 980 米。由水利和环境提升两部分构成，水利部分主要新建木桩护岸和网格石挡墙护岸；环境提升部分主要新建、栈桥、景墙及栈道，并配套新建照明、给排水及坐凳等设施。	2022 年-2023 年	初步设计	2200
29	灶沙涌、九曲涌河涌整治工程（一期）	本工程河涌整治长度为 3500m,其中灶沙涌整治长度 2000m,位于禅港路北侧，佛山一环东侧，其中部分清淤扩宽部分新开涌，新建桥涵 1 座;九曲涌整治长度 1500m,位于科润路南侧，佛山一环西侧，其中部分清淤扩宽部分新开涌。	2022 年-2023 年	已出可研批复，方案阶段	4000

序号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模（万元）
30	堤内涌及罗新开涌1整治工程	根据《南庄镇湖田片区河涌整治近期建设项目研究》，堤内涌起于紫洞涌，终于一环东侧，接已计划整治的灶沙涌，部分新开涌，部分扩建，全长约480米，宽20米；罗新开涌1位于在佛山一环以西，接堤内涌，部分新开涌，部分扩建，全长约190米，宽12米。	2022年-2023年	可研编制	1789
31	下潘支涌岸线整治工程	对下潘支涌岸线整治，北岸新建挡土墙，南岸松木桩护岸，拓宽现状河涌大于或等于6米。	2021年-2022年	正在施工	350
32	河滘综保区河涌改道工程	重新开挖新开牛利滩涌（吉新开2）规划宽25米，深珠基-1.50，重建牛利闸（分家闸）；接通禅西大道新改涌；填埋现状新基涌，重新开挖新开新基涌（吉新开2）规划宽20米，深珠基-1.50；接通禅西大道新改涌，重建麻陈闸（分家闸）。	2021年-2022年	已过镇党委会议，上区水环境整治第六批次项目	1800
33	上元涌(孖豆村段)岸线整治工程	拟对上元涌孖豆村两岸新建人行步道并进行环境提升；对河涌进行清淤和松木桩护岸，西面新建一座人行混凝土桥，整治范围全长约340米。	2021-2022年	正在施工	396.01
34	紫洞岗背支涌南段西岸人行步道工程	提升紫洞岗贝支涌西岸环境，建设紫南东岗段至登贤公园河段(约350米）延线的绿道。	2022-2023年	预算编制	100
35	2020年度主干河涌清淤工程-上元涌(上元水闸至上元村委会)、杏头环村涌东段	拟对上元涌（上元水闸至上元村委会）段进行清淤，全长约1250米；杏头环村涌东段进行清淤，全长约590米。	2021-2022年	正在施工	285
36	堤田涌河涌清淤工程(上元涌至联围涌段）	拟对堤田涌（上元涌至联围涌段）段进行河涌清淤，全长约1300米。	2021-2022年	正在施工	350

序号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模（万元）
37	河滘环村涌(上冠至冲口段)岸线整治工程	本工程建设的主要任务对河涌现状的金属栏杆、石砌栏杆及未设置栏杆的区域将其更换为花岗岩算自然石栏杆，长约1100米；对河涌现状存在安全隐患的挡墙进行修复并对影响美观的进行完善美化,长约378米；在村入口位置实施环境提升与入口标识，长约280米。	2021年-2022年	设计阶段	230
38	河滘环村涌(图南至市场段)岸线整治工程	本工程建设的主要任务对河涌现状的金属栏杆、石砌栏杆及未设置栏杆的区域将其更换为花岗岩算自然石栏杆，长约1570米；对河涌现状存在安全隐患的挡墙进行修复并对影响美观的进行完善美化,长约510米。	2021年-2022年	设计阶段	280
39	河滘涌1(河滘村段)岸线整治工程	本工程建设的主要任务对河涌现状的金属栏杆、石砌栏杆及未设置栏杆的区域将其更换为花岗岩算自然石栏杆，长约1570米；对河涌现状存在安全隐患的挡墙进行修复并对影响美观的进行完善美化,长约510米。	2022年-2023年	设计阶段	395
40	南庄镇澳南涌、嘉村涌新开河涌工程	新开河涌，嘉村涌长420m，澳南涌长430m，合计850m。	2022年-2023年	送区水务可研编制方案审核（2021,11.10）	1300
41	南庄镇内河涌整治工程	根据规划整治的主干内河涌规划，需拓宽的涌有25条，需改道整治的有8条，新开15m以上的主干涌有25条。	2022年-2023年	前期工程	5100
42	麻陈工业区河涌截污管网项目(泾口、新基)	本工程为麻陈工业区河涌截污管网项目(泾口、新基),位于禅城区南庄镇吉利河以南，工程建设的目的是对现状合流管进行截污，完普麻陈工业区污水管网收集系统，从而提高该片区片区的污水收集率及处理率，改善内河涌水质。工程主要内容包括:新建DN400污水重力管229米，一体化污水处理设备1座。	2019-2022	在建	880
（三）公共服务设施配套工程					**61375.37**

序号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模（万元）
43	南庄镇东平河水轴线滨水公共空间改造项目	该项目改造范围为禅西大道石湾大桥东侧至南乐大桥东侧堤线，改造面积为约 20 公顷，项目分为东平河西岸上元段堤线公园、东平河西岸东村段堤线公园、吉利涌北岸堤线公园项目三个节点，主要打造青少年时尚运动、市民健身休闲、滨江观景廊道等功能于一体的休闲娱乐健身公园，加强生态修复，改善滨水环境，提供市民休闲活动空间。堤围外的岸线整治工程，包括河道范围内房屋征拆及相关配套工程等使用新增专项债券资金，景观亮化、绿化等使用财政资金实施，不使用新增专项债券资金。	2021-2022 年	正在施工	9800
44	广佛环线南庄段桥下空间利用项目	本项目位于佛山市禅城区南庄镇内，项目范围为南庄镇广佛环线轻轨桥南庄段的桥下空间，总长度约 2.3km。项目建设内容包括合理布置场地，进行环境提升设计，修复混凝土路面，设置桥桩防撞设施，并同步配套完善电气、给排水等基础设施建设。	2022 年-2023 年	前期工作阶段	950
45	科潮路(弘德北路至禅港路)、湖翠二路(科潮路至绿荫路)、绿荫路(弘德北路至湖翠二路)高压线迁改工程	对拟将科潮路至绿荫路段 220kV 西汾甲乙、福紫甲乙、110kV 紫湖、紫南、紫联、紫陶共 8 回架空电力线路以电力隧道和电缆沟的方式迁移至弘德北路、科潮路、湖翠二路和绿荫路敷设。	2022-2023 年	可行性研究阶段	36633.56
46	河滘大道以东、富兴路以南地块 10kV 线路迁改工程	河滘大道以东、富兴路以南地块存在现状 10kV 高压线，为配合完成该地块出让，拟启动河滘大道以东、富兴路以南地块10kV线路迁改工程工作。该项目位于南庄镇富兴路以南、禅西大道东西两侧范围内，影响范围为 10kV 的电缆和架空线路，投资估算为 938 万元（具体以实际为准）。	2022-2023 年	已开工	937.63

序号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模（万元）
47	横一路北侧、澳边涌东侧湖涌站10KV高田线迁改工程	横一路北侧、澳边涌东侧湖涌站10KV高田线迁改至地块用地以外。	2021-2022年	已开工	262.82
48	绿岛湖片区10kV晶电线湖田线电力设施迁改工程	对现状10kV湖田线湖冲支线和10kV晶电线堤田支线#11-#26段部分架空线进行改造，在避开规划地块与主网铁塔路径上新建电缆通道并敷设电缆，重新接通现有负荷。新建电缆沿禅港路往东新建的电缆通道敷设至B8然后往北穿越禅港路后沿原有的电缆通道敷设至220Kv紫洞站。	2021-2022年	施工中，已完成工程量60%	437.41
49	南庄镇龙津东路、龙津西路、帝景南路、帝景北路（C133）路面提升工程	项目建设范围为龙津东路、龙津西路、帝景南路及帝景北路（C133）路段，总长度约4.8公里，主要建设内容包括车行道及非机动车道病害处治、加罩沥青混凝土路面、雨水口提升改造、交通标志标线等。	2021年-2022年	施工中，已完成工程量67%	2565.25
50	陶博大道(樵乐路、南庄二马路)节点提升工程	本项目为陶博大道（樵乐路、南庄二马路）节点提升工程，建设范围陶博大道樵乐路口、南庄二马路口新建两个门户节点和两座人行天桥，两个门户节点以特色造型构建物为主，融入广告宣传等功能；两座人行天桥以实用型为主。	2022年-2023年	前期工作阶段，准备新开工	7000
51	禅港西路(紫南翰林学校)人行天桥工程	本项目位于佛山市禅城区南庄镇禅港西路。项目共包含1座新建天桥，采用钢结构，跨径组合为(2.65+29.65+26.15+2.65)m，总长61.1m，主桥全宽5.7m，全桥面积约为627.03㎡；天桥桥址设在现状道路人行过街斑马线设施（便沙新街-禅港西路平交口）附近。	2021-2022年	已完成工可评审，正在进行工可修编。	2400

序号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模（万元）
52	河滔大道以东、富兴路以南地块土地平整项目	根据5月12日，镇经济发展办公室《关于加快开展土地平整、管线迁移和租户清退等工作的函》，禅经区位于河滔大道东侧、富兴路南侧约271亩的土地需进行平整，土地面积162924.4平方米（244.39亩），挖方量49821.8立方，填方量15969立方。	2022-2023年	施工中，已完成工程量的80%	388.7

二、应付本息情况

1.存量债券资金列式

项目总投资510,000.00万元，其中：财政资金金165,000.00万元，计划发行债券融资345,000.00万元。其中2021年已发行债券融资160,000.00万元（其中2021年8月已发行债券融资5,400.00万元，发行利率3.45%；2021年10月已发行债券融资122,900.00万元，发行利率3.63%；2021年11月已发行债券融资31,700.00万元，发行利率3.45%；

2022年已发行债券融资124,000.00万元（其中2022年1月已发行债券融资45,000.00万元，发行利率3.28%；2022年3月已发行债券融资30,000.00万元，发行利率3.32%；2022年5月已发行债券融资25,000.00万元，发行利率3.28%；2022年6月已发行债券融资21,000.00万元，发行利率3.22%；2022年8月已发行债券融资3,000.00万元，发行利率3.12%）；

2023年已发行债券融资31,000.00万元（其中2023年1月已发行债券融资16,000.00万元，发行利率3.19%；2023年4月已发行债券融资15,000.00万元，发行利率3.16%；）；

2024年已发行债券融资2,000.00万元，发行年限为10年，发行利率2.33%。

2.还本付息测算

2026年计划发行债券融资25,000.00万元，

1月已发行10,000.00万元，发行年限为10年，利率为1.92%；

6月及以后发行10500.00万元，年限为7年，利率为2.28%；

本次计划发行1000.00万元，年限为7年，利率为2.28%；

以后拟发行3500.00万元，年限为7年，利率为2.28%；

2027 年计划发行债券融资 18,000.00 万元，预计发行利率 2.36%，发行年限为 10 年。

债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	第一期发行（2021年8月）	第二期发行（2021年10月）	第三期发行（2021年11月）	第四期发行（2022年1月）	第五期发行（2022年3月）	第六期发行（2022年5月）	第七期发行（2022年6月）	第八期发行（2022年10月）	第九期发行（2023年1月）
已融资										
2021年	0.00	5,400.00	122,900.00	31,700.00						
2022年	160,000.00				45,000.00	30,000.00	25,000.00	21,000.00	3,000.00	
2023年	284,000.00									16,000.00
2024年	315,000.00									
2025年	317,000.00									
2026年	317,000.00									
2027年	342,000.00									
2028年	345,000.00									
2029年	345,000.00									
2030年	345,000.00									
2031年	345,000.00									
2032年	345,000.00									
2033年	345,000.00									
2034年	330,000.00									
2035年	328,000.00									
2036年	328,000.00									
2037年	318,000.00									
2038年	318,000.00									
2039年	318,000.00									
2040年	318,000.00									
2041年	318,000.00									
2042年	158,000.00									
2043年	34,000.00									
2044年	3,000.00									
2045年	3,000.00									
2046年	3,000.00									
2047年	3,000.00									
合计		5,400.00	122,900.00	31,700.00	45,000.00	30,000.00	25,000.00	21,000.00	3,000.00	16,000.00

2021年							160,000.00	0.00	0.00	8月、10月、11月发行于2022年开始计息
2022年							284,000.00	7,725.32	7,725.32	1月至6月发行债券计息半年，10月发行于2023年开始计息
2023年	16,000.00	15,000.00					315,000.00	10,295.22	10,295.22	31000万元计息半年
2024年			2,000.00				317,000.00	10,810.72	10,810.72	2000万元计息半年
2025年							317,000.00	10,834.02	10,834.02	28000万元计息半年
2026年				25,000.00			342,000.00	10,930.02	10,930.02	
2027年					3,000.00		345,000.00	11,404.77	11,404.77	
2028年							345,000.00	11,441.52	11,441.52	
2029年							345,000.00	11,441.52	11,441.52	
2030年							345,000.00	11,441.52	11,441.52	
2031年							345,000.00	11,441.52	11,441.52	
2032年							345,000.00	11,441.52	11,441.52	
2033年						15,000.00	330,000.00	11,441.52	26,441.52	
2034年						2,000.00	328,000.00	11,076.22	13,076.22	
2035年							328,000.00	11,052.92	11,052.92	
2036年						10,000.00	318,000.00	10,956.92	20,956.92	
2037年							318,000.00	10,860.92	10,860.92	
2038年							318,000.00	10,860.92	10,860.92	
2039年							318,000.00	10,860.92	10,860.92	
2040年							318,000.00	10,860.92	10,860.92	
2041年						160,000.00	158,000.00	10,860.92	170,860.92	
2042年						124,000.00	34,000.00	3,135.60	127,135.60	
2043年						31,000.00	3,000.00	565.70	31,565.70	31000万元计息半年
2044年							3,000.00	73.50	73.50	2000万元计息半年
2045年							3,000.00	73.50	73.50	28000万元计息半年
2046年							3,000.00	73.50	73.50	
2047年						3,000.00	0.00	36.75	3,036.75	
合计	16,000.00	15,000.00	2,000.00	25,000.00	3,000.00	345,000.00		221,998.40	566,998.40	

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，实现广东佛山建陶小镇（国家特色小镇）基础设施建设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

广东佛山建陶小镇（国家特色小镇）基础设施建设工程产生的主要收益为租金收入、广告牌收入、停车位收入、污水处理费等。本次预测项目运营期从2024年至2046年，运营期共23年，具体计算过程如下：

说明：①贺丰工业园改造提升项目建设后出租收入：项目拟采用分期开发建设方式，项目规划主要建设内容为标准厂房及其配套设施，拟引进智能制造、新能源和新材料产业，本次规划建设项目二、三期工程，总建筑面积为8.2万平方米。二、三期工程拟2021-2022年为前期准备阶段，2023年开始建设,于2024年建成，2025年开始出租，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25元/平方米·月（含税含管理费），租金每3年递增10%,建设完成后第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%。

②杏头工业园改造提升项目建设后出租收入:项目规划主要建设内容为标准

厂房及其配套设施，拟引进智能制造、新能源和新材料产业，总建筑面积约 42 万平方米，拟于 2020 年开始建设，2024 年建成，于 2025 年开始出租。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 25 元/平方米·月（含税含管理费），租金每 3 年递增 10%，建设完成后第 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%。

③千亩工业园项目建设后出租收入：项目规划主要建设内容为产业物业及其配套设施，一期计划建筑面积约为 35 万平方米，2021-2022 年为前期准备阶段，2023 年开始建设，由于项目规模相对较大，为提高资金周转率，拟于 2024 年开始边建设边出租，按每年完成 9 万平方米并投入使用计算，从 2024 年开始可出租的面积为 9 万平方米，2025 年可出租面积 18 万平方米，以此类推直至 2027 年全部完工 35 万平方米均可出租。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（含税含管理费），租金每 3 年递增 10%，建设完成后第 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%，经估算，按 20 年运营期。

项目二期计划建筑面积约为 30 万平方米，2022 年-2025 年为前期准备阶段，2026 年开始建设，由于项目规模相对较大，为提高资金周转率，拟于 2027 年开始边建设边出租，按每年完成 7.5 万平方米并投入使用计算，从 2028 年可出租的面积为 15 万平方米，2029 年可出租面积 22.5 万平方米，以此类推直至 2030 年全部完工 30 万平方米均可出租。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 3 年递增 10%，建设完成后第 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%。经估算，按 20 年运营期。则按 20 年运营期估算。

④工程管廊收入：根据管廊工程的建设方案，随着建设工程的推进，可产生工程管廊入费用。至 2024 年，项目管廊总长度为 2680 米，电路回数为 8，电力单价按 42.96 元/回路/米/年计算，则电力入廊费用约为 92 万元/年；通信电力单价按 153.88 元/米/年计算，通信入廊费用约为 41 万元/年；管廊入廊费用收

入约为133万元/年。

⑤路边停车位出租收入：根据道路级别和道路工程建设情况，经估算预计至2024年，新增路边规划停车位及社会停车场车位数量为886个。项目前3年为发展期，出租率按65%、70%、75%，第4年进入稳定期，出租率按80%，车位租金按600元/个·月，租金每5年递增10%考虑。

⑥路边广告灯箱出租收入：根据委托方提供的相关数据，随着道路建设工程的推进，项目逐步完工，可相应配套路边广告灯箱出租，自2024年开始，广告牌数量为94块，项目前3年为发展期，出租率按65%、70%、75%，第4年进入稳定期,出租率按80%,广告灯箱出租租金收入按6万元/年估算,每5年递增10%。

⑦排污排水综合治理工程收入：据委托方介绍，随着排污排水建设工程的推进，可相应产生污水收集处理费收益。自2024年开始污水收集处理量新增21.9万吨/年（600吨/天），参照当前污水综合收集处理市场价，按单价2.5元/吨估算。

综上，本项目收入来源不存在抵押、收入被占用及分成情况。

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1、贺丰工业园改造提升项目建设后出租收入	-	1,599.00	1,722.00	1,845.00	2,164.80	2,164.80	2,164.80
2、杏头工业园改造提升项目建设后出租收入	-	8,190.00	8,820.00	9,450.00	11,088.00	11,088.00	11,088.00
3、千亩产业园项目收入	2,457.00	5,292.00	8,505.00	14,983.50	17,346.00	20,023.50	25,317.60
第一期项目收入	2,457.00	5,292.00	8,505.00	12,936.00	12,936.00	12,936.00	14,229.60
第二期项目收入	-	-	-	2,047.50	4,410.00	7,087.50	11,088.00
4、工程管廊收入	133.35	133.35	133.35	133.35	133.35	133.35	133.35
5、路边停车位出租收入	414.65	446.54	478.44	510.34	510.34	561.37	561.37
6、路边广告灯箱出租收入	366.60	394.80	423.00	451.20	451.20	496.32	496.32
7、排污排水综合治理工程收入	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75
收入总计	3,426.35	16,110.44	20,136.54	27,428.14	31,748.44	34,522.09	39,816.19

续表：

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1、贺丰工业园改造提升项目建设后出租收入	2,381.28	2,381.28	2,381.28	2,619.41	2,619.41	2,619.41
2、杏头工业园改造提升项目建设后出租收入	12,196.80	12,196.80	12,196.80	13,416.48	13,416.48	13,416.48

3、千亩产业园项目收入	25,317.60	25,317.60	27,849.36	27,849.36	27,849.36	30,634.30
第一期项目收入	14,229.60	14,229.60	15,652.56	15,652.56	15,652.56	17,217.82
第二期项目收入	11,088.00	11,088.00	12,196.80	12,196.80	12,196.80	13,416.48
4、工程管廊收入	133.35	133.35	133.35	133.35	133.35	133.35
5、路边停车位出租收入	561.37	561.37	561.37	617.51	617.51	617.51
6、路边广告灯箱出租收入	496.32	496.32	496.32	545.95	545.95	545.95
7、排污排水综合治理工程收入	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75
收入总计	41,141.47	41,141.47	43,673.23	45,236.81	45,236.81	48,021.75

续表：

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1、贺丰工业园改造提升项目建设后出租收入	2,881.35	2,881.35	2,881.35	3,169.48	3,169.48	3,169.48
2、杏头工业园改造提升项目建设后出租收入	14,758.13	14,758.13	14,758.13	16,233.94	16,233.94	16,233.94
3、千亩产业园项目收入	30,634.30	30,634.30	33,697.73	33,697.73	33,697.73	37,067.50
第一期项目收入	17,217.82	17,217.82	18,939.60	18,939.60	18,939.60	20,833.56
第二期项目收入	13,416.48	13,416.48	14,758.13	14,758.13	14,758.13	16,233.94
4、工程管廊收入	133.35	133.35	133.35	133.35	133.35	133.35
5、路边停车位出租收入	617.51	617.51	679.26	679.26	679.26	679.26
6、路边广告灯箱出租收入	545.95	545.95	600.55	600.55	600.55	600.55
7、排污排水综合治理工程收入	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75
收入总计	49,625.34	49,625.34	52,805.12	54,569.06	54,569.06	57,938.83

续表：

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1、贺丰工业园改造提升项目建设后出租收入	3,486.43	3,486.43	3,486.43	3,835.08	59,109.33
2、杏头工业园改造提升项目建设后出租收入	17,857.33	17,857.33	17,857.33	19,643.07	302,755.11
3、千亩产业园项目收入	37,067.50	37,067.50	40,774.24	40,774.24	613,854.95
第一期项目收入	20,833.56	20,833.56	22,916.91	22,916.91	361,515.24
第二期项目收入	16,233.94	16,233.94	17,857.33	17,857.33	252,339.71
4、工程管廊收入	133.35	133.35	133.35	133.35	3,067.05
5、路边停车位出租收入	679.26	679.26	679.26	679.26	13,688.79
6、路边广告灯箱出租收入	600.55	600.55	600.55	600.55	12,102.55
7、排污排水综合治理工程收入	54.75	54.75	54.75	54.75	1,259.25
收入总计	59,879.17	59,879.17	63,585.91	65,720.30	1,005,837.03

2.成本预测

项目运营成本主要包括工业园运营成本、电力通信管廊维护成本、路边停车位和灯箱出租的运营成本、污水处理成本等，依照目前类似设施的经营管理经验数据，结合项目实际建设方案，对其未来经营的成本进行初步测算，各年度成本预测情况如下表。

说明:①贺丰工业园改造提升项目运营成本:项目拟采用分期开发建设方式，项目规划主要建设内容为标准厂房及其配套设施，拟引进智能制造、新能源和新材料产业，本次规划建设项目二、三期工程，总建筑面积为8.2万平方米。二、三期工程拟2021-2022年为前期准备阶段，2023年开始建设,于2024年建成，2025年开始运营，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，初始综合运营为5元/平方米·月，运营费用每3年递增10%，建设完成后第1-3年为项目培育期，年平均运营百分比依次为65%、70%、75%，第4年开始项目进入稳定期，运营百分比为80%。

②杏头工业园改造提升项目运营成本:项目规划主要建设内容为标准厂房及其配套设施，拟引进智能制造、新能源和新材料产业，总建筑面积约42万平方米，拟于2020年开始建设，2024年建成，于2025年开始出租。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，初始综合运营为5元/平方米·月，运营费用每3年递增10%，建设完成后第1-3年为项目培育期，年平均运营百分比依次为65%、70%、75%，第4年开始项目进入稳定期，运营百分比为80%。

③千亩工业园项目建设后出租收入:项目规划主要建设内容为产业物业及其配套设施，一期计划建筑面积约为35万平方米，2021-2022年为前期准备阶段，2023年开始建设,由于项目规模相对较大，为提高资金周转率，拟于2024年开始边建设边出租，按每年完成9万平方米并投入使用计算，从2024年开始可出租的面积为9万平方米，2025年可出租面积18万平方米，以此类推直至2027年全部完工35万平方米均可出租。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,初始综合运营为7元/平方米·月,运营费用每3年递增10%,建设完成后第1-3年为项目培育期，年平均运营百分比依次为65%、70%、75%，第4年开始项目进入稳定期，运营百分比为80%。

项目二期计划建筑面积约为30万平方米，2022年-2025年为前期准备阶段，2026年开始建设，由于项目规模相对较大，为提高资金周转率，拟于2027年开始边建设边出租，按每年完成7.5万平方米并投入使用计算，从2028年可出租的面积为15万平方米，2029年可出租面积22.5万平方米，以此类推直至2030年全部完工30万平方米均可出租。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，初始综合运营为5.25元/平方米·月，运营费用每3年递增10%，建设完成后第1-3年为项目培育期，年平均运营百分比依次为65%、70%、75%，第4年开始项目进入稳定期，运营百分比为80%。

④工程管廊维护成本：管廊建成投入运营，相应产生工程管廊维护成本。至2024年，项目管廊总长度为2680米，电路回数为8，线路维护成本按4.3元/回路/米/年计算，则电力线路维护成本费用约为9.2万元/年；通信电力维护单价按15.39元/米/年计算，通信管道维护成本约为4.1万元/年；管廊入廊费用约为13.34万元/年。

⑤路边停车位运营成本：根据道路级别和道路工程建设情况，经估算预计至2024年，新增路边规划停车位及社会停车场车位数量为886个。项目前3年为发展期，运营比例按65%、70%、75%，第4年进入稳定期，运营比例按80%，车位运营成本按60元/个·月，租金每5年递增10%考虑。

⑥路边广告灯箱运营成本：根据委托方提供的相关数据，随着道路建设工程的推进，项目逐步完工，可相应配套路边广告灯箱出租，自2024年开始，广告牌数量为94块，项目前3年为发展期，运营比例按65%、70%、75%，第4年进入稳定期，运营比例按80%,广告灯箱出租运营成本按6000元/年估算，每5年递增10%。

⑦排污排水综合治理工程运营成本：据委托方介绍，随着排污排水建设工程的推进，在产生污水收集处理费收益的同时会产生对应成本。自2024年开始污水收集处理量新增21.9万吨/年（600吨/天），参照区域及周边污水处理厂运营情况，当前污水综合收集处理成本，按单价1元/吨估算

⑧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；

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%。

综上，本项目收入来源不存在抵押、收入被占用及分成情况。

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1、贺丰工业园改造提升项目成本	-	319.80	344.40	369.00	432.96	432.96
2、杏头工业园改造提升项目成本	-	1,638.00	1,764.00	1,890.00	2,217.60	2,217.60
3、千亩产业园项目成本	491.40	1,058.40	1,701.00	2,894.33	3,248.70	3,650.33
4、工程管廊成本	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34
5、路边停车位出租成本	41.47	44.65	47.84	51.03	51.03	56.14
6、路边广告灯箱出租成本	36.66	39.48	42.30	45.12	45.12	49.63
7、排污排水综合治理工程成本	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90
8、相关税费	188.85	2,204.80	2,515.79	2,998.88	3,499.75	3,651.00
支出总计	793.62	5,340.37	6,450.57	8,283.60	9,530.40	10,092.90

项目成本预测表（续表1）

单位：万元

项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1、贺丰工业园改造提升项目成本	432.96	476.26	476.26	476.26	523.88
2、杏头工业园改造提升项目成本	2,217.60	2,439.36	2,439.36	2,439.36	2,683.30
3、千亩产业园项目成本	4,509.12	4,509.12	4,509.12	4,960.03	4,960.03
4、工程管廊成本	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34
5、路边停车位出租成本	56.14	56.14	56.14	56.14	61.75
6、路边广告灯箱出租成本	49.63	49.63	49.63	49.63	54.60
7、排污排水综合治理工程成本	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90

8、相关税费	3,932.18	4,185.06	4,185.06	4,316.99	4,602.80
支出总计	11,232.87	11,750.81	11,750.81	12,333.65	12,921.60

项目成本预测表（续表 2）

单位：万元

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1、贺丰工业园改造提升项目成本	523.88	523.88	576.27	576.27	576.27	633.90
2、杏头工业园改造提升项目成本	2,683.30	2,683.30	2,951.63	2,951.63	2,951.63	3,246.79
3、千亩产业园项目成本	4,960.03	5,456.04	5,456.04	5,456.04	6,001.64	6,001.64
4、工程管廊成本	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34
5、路边停车位出租成本	61.75	61.75	61.75	61.75	67.93	67.93
6、路边广告灯箱出租成本	54.60	54.60	54.60	54.60	60.06	60.06
7、排污排水综合治理工程成本	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90
8、相关税费	4,602.80	4,747.92	5,053.89	5,053.89	5,221.95	5,558.51
支出总计	12,921.60	13,562.73	14,189.42	14,189.42	14,914.72	15,604.07

项目成本预测表（续表 3）

单位：万元

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
1、贺丰工业园改造提升项目成本	633.90	633.90	697.29	697.29	697.29	767.02	11,821.90
2、杏头工业园改造提升项目成本	3,246.79	3,246.79	3,571.47	3,571.47	3,571.47	3,928.61	60,551.06
3、千亩产业园项目成本	6,001.64	6,601.80	6,601.80	6,601.80	7,261.98	7,261.98	110,154.01
4、工程管廊成本	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	13.34	306.82
5、路边停车位出租成本	67.93	67.93	67.93	67.93	67.93	67.93	1,368.91
6、路边广告灯箱出租成本	60.06	60.06	60.06	60.06	60.06	60.06	1,210.31
7、排污排水综合治理工程成本	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90	503.70
8、相关税费	5,558.51	5,734.09	6,104.34	6,104.34	6,297.47	6,704.73	103,023.61
支出总计	15,604.07	16,379.81	17,138.13	17,138.13	17,991.44	18,825.57	288,940.32

3.项目自身资金平衡相关收益情况

通过上面对项目运营收入及项目运营成本的预测，该项目运营收入1,005,837.03万元，项目运营成本288,940.32万元，项目运营的净收益为716,896.71万元。

即1,005,837.03万元-288,940.32万元=716,896.71万元

4.项目现金流测算表

项目现金流量情况表单位：万元

项目/年份	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一、经营活动产生的现金流量净额	-	-	-	-188.85	427.93	8,254.28	10,687.09
1.经营活动收到的现金			-	-	3,426.35	16,110.44	20,136.54
2.经营活动支付的现金			-	-	793.62	5,340.37	6,450.57
3.缴纳税金			-	-	188.85	2,204.80	2,515.79
二、投资活动产生的现金流量净额	-510.12	-166,460.63	-128,924.53	-31,932.20	-4,111.67	-84,694.02	-
1.收回投资收到的现金							
2.支付项目建设资金	510.12	166,460.63	128,924.53	31,932.20	4,111.67	84,694.02	-
三、融资活动产生的现金流量净额	510.12	166,460.63	121,199.21	21,636.98	-6,699.05	73,860.00	-10,930.02
1.收到项目资本金	510.12	6,460.63	4,924.53	932.20	2,111.67	84,694.02	
2.收到债券融资款		160,000.00	124,000.00	31,000.00	2,000.00		
3.支出债券发行费							
4.偿还债券本金							
5.支付债券利息		-	7,725.32	10,295.22	10,810.72	10,834.02	10,930.02
四、土地增值收入							
五、现金及现金等价物净增加额	-	-	-7,725.32	-10,484.07	-10,382.79	-2,579.74	-242.93
1.现金的期初余额				-7,725.32	-18,209.39	-28,592.19	-31,171.93
2.现金的期末余额	-	-	-7,725.32	-18,209.39	-28,592.19	-31,171.93	-31,414.86

续表：

项目/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、经营活动产生的现金流量净额	15,644.80	18,567.04	20,497.00	24,398.26	25,205.60	25,073.67	26,736.78
1.经营活动收到的现金	27,428.14	31,748.44	34,522.09	39,816.19	41,141.47	41,141.47	43,673.23
2.经营活动支付的现金	8,283.60	9,530.40	10,092.90	11,232.87	11,750.81	11,750.81	12,333.65
3.缴纳税金	2,998.88	3,499.75	3,651.00	3,932.18	4,185.06	4,185.06	4,316.99
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	-11,404.77	-11,441.52	-11,441.52	-11,441.52	-11,441.52	-11,441.52	-26,441.52
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							15,000.00
5.支付债券利息	11,404.77	11,441.52	11,441.52	11,441.52	11,441.52	11,441.52	11,441.52
四、土地增值收入							
五、现金及现金等价物净增加额	4,240.03	7,125.52	9,055.48	12,956.74	13,764.08	13,632.15	295.26
1.现金的期初余额	-31,414.86	-27,174.83	-20,049.32	-10,993.83	1,962.91	15,726.99	29,359.14
2.现金的期末余额	-27,174.83	-20,049.32	-10,993.83	1,962.91	15,726.99	29,359.14	29,654.40

续表：

项目/年份	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	27,712.41	27,567.29	29,405.13	30,382.03	30,213.97	32,331.89	33,406.48
1.经营活动收到的现金	45,236.81	45,236.81	48,021.75	49,625.34	49,625.34	52,805.12	54,569.06
2.经营活动支付的现金	12,921.60	12,921.60	13,562.73	14,189.42	14,189.42	14,914.72	15,604.07
3.缴纳税金	4,602.80	4,602.80	4,747.92	5,053.89	5,053.89	5,221.95	5,558.51
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	-13,076.22	-11,052.92	-20,956.92	-10,860.92	-10,860.92	-10,860.92	-10,860.92
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	2,000.00		10,000.00				
5.支付债券利息	11,076.22	11,052.92	10,956.92	10,860.92	10,860.92	10,860.92	10,860.92
四、土地增值收入							
五、现金及现金等价物净增加额	14,636.19	16,514.37	8,448.21	19,521.11	19,353.05	21,470.97	22,545.56
1.现金的期初余额	29,654.40	44,290.60	60,804.97	69,253.18	88,774.29	108,127.34	129,598.31
2.现金的期末余额	44,290.60	60,804.97	69,253.18	88,774.29	108,127.34	129,598.31	152,143.87

续表：

项目/年份	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、经营活动产生的现金流量净额	30,213.97	32,331.89	33,406.48	33,230.90	35,454.68
1.经营活动收到的现金	49,625.34	52,805.12	54,569.06	54,569.06	57,938.83
2.经营活动支付的现金	14,189.42	14,914.72	15,604.07	15,604.07	16,379.81
3.缴纳税金	5,053.89	5,221.95	5,558.51	5,558.51	5,734.09
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	-11,228.42	-11,228.42	-11,228.42	-171,228.42	-127,503.10
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				160,000.00	124,000.00
5.支付债券利息	11,228.42	11,228.42	11,228.42	11,228.42	3,503.10
四、土地增值收入					
五、现金及现金等价物净增加额	18,985.55	21,103.47	22,178.06	-137,997.52	-92,048.42
1.现金的期初余额	101,869.54	120,855.09	141,958.56	164,136.62	26,139.09
2.现金的期末余额	120,855.09	141,958.56	164,136.62	26,139.09	-65,909.33

续表：

项目/年份	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一、经营活动产生的现金流量净额	33,230.90	35,454.68	36,636.70	36,443.57	38,889.74	46,894.73	
1.经营活动收到的现金	54,569.06	57,938.83	59,879.17	59,879.17	63,585.91	65,720.30	
2.经营活动支付的现金	15,604.07	16,379.81	17,138.13	17,138.13	17,991.44	18,825.57	
3.缴纳税金	5,558.51	5,734.09	6,104.34	6,104.34	6,297.47	6,704.73	
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	-170,860.92	-127,135.60	-31,565.70	-73.50	-73.50	-73.50	-3,036.75
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	160,000.00	124,000.00	31,000.00				3,000.00
5.支付债券利息	10,860.92	3,135.60	565.70	73.50	73.50	73.50	36.75
四、土地增值收入							
五、现金及现金等价物净增加额	-137,630.02	-91,680.92	5,071.00	36,370.07	38,816.24	46,821.23	-3,036.75
1.现金的期初余额	152,143.87	14,513.84	-77,167.08	-72,096.08	-35,726.02	3,090.22	49,911.45
2.现金的期末余额	14,513.84	-77,167.08	-72,096.08	-35,726.02	3,090.22	49,911.45	46,874.70

（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	偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计	收支结余
已融资	/	/	/	/	/
2021 年		160,000.00	0.00	0.00	
2022 年		284,000.00	7,725.32	7,725.32	0.00
2023 年		315,000.00	10,295.22	10,295.22	0.00
2024 年		317,000.00	10,810.72	10,810.72	2,632.73
2025 年		317,000.00	10,834.02	10,834.02	10,770.07
2026 年		327,000.00	10,930.02	10,930.02	13,685.97
2027 年		345,000.00	11,404.77	11,404.77	19,144.54
2028 年		345,000.00	11,441.52	11,441.52	22,218.04
2029 年		345,000.00	11,441.52	11,441.52	24,429.19
2030 年		345,000.00	11,441.52	11,441.52	28,583.32
2031 年		345,000.00	11,441.52	11,441.52	29,390.66
2032 年		345,000.00	11,441.52	11,441.52	29,390.66
2033 年	15,000.00	330,000.00	11,441.52	26,441.52	31,339.58
2034 年	2,000.00	328,000.00	11,076.22	13,076.22	32,315.21
2035 年	0.00	328,000.00	11,052.92	11,052.92	32,315.21

2036 年	10,000.00	318,000.00	10,956.92	20,956.92	34,459.02
2037 年	0.00	318,000.00	10,860.92	10,860.92	35,435.92
2038 年	0.00	318,000.00	10,860.92	10,860.92	35,435.92
2039 年	0.00	318,000.00	10,860.92	10,860.92	37,890.40
2040 年	0.00	318,000.00	10,860.92	10,860.92	38,964.99
2041 年	160,000.00	158,000.00	10,860.92	170,860.92	38,964.99
2042 年	124,000.00	34,000.00	3,135.60	127,135.60	41,559.02
2043 年	31,000.00	3,000.00	565.70	31,565.70	42,741.04
2044 年	0.00	3,000.00	73.50	73.50	42,741.04
2045 年	0.00	3,000.00	73.50	73.50	45,594.47
2046 年	0.00	3,000.00	73.50	73.50	46,894.73
2047 年	3,000.00	0.00	36.75	3,036.75	
合计	345,000.00		221,998.40	566,998.40	716,896.71
本息覆盖倍数			1.26		

（五）总体评价

综上所述，在广东佛山建陶小镇（国家特色小镇）基础设施建设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建陶小镇（国家特色小镇）基础设施建设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、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 7 月 29 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。

统一社会信用代码

91440300MAK01XK81P

营业执照

（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

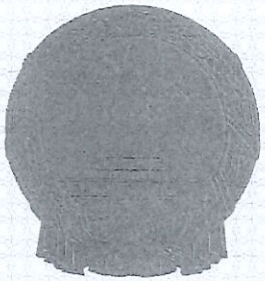
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2025 年 11 月 21 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



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