

深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

南庄南部智造产业园基础设施配套项目

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 1277 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，对南庄南部智造产业园基础设施配套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

根据南庄南部智造产业园基础设施配套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南庄镇城建和水务办公室。

2. 项目情况

项目名称	南庄南部智造产业园基础设施配套项目
项目总投资金额（万元）	525,000.00
项目建设内容	<p>该项目为具有一定收益的公益性项目，项目具体情况如下：</p> <p>1、项目建设概况</p> <p>项目现状以老旧厂房为主，产业分散，未能充分发挥产业集聚优势；道路网络不够通畅，未能与内外交通实现有效对接；排污排水效能较低；停车位紧张，不仅影响区域整体的产业投资发展环境和生态生活环境，也影响着城市发展和人民安全，基础设施工程整治提升工作刻不容缓。</p> <p>为提升园区产业核心凝聚力及辐射范围，全面改善园区基础设施条件，南庄南部智造产业园基础设施配套项目主要包括产业载体及园区基础设施建设工程、道路内联外通工程、污水综合整治及水利工程、公共服务优质化工程，共包含 36 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。</p> <p>2、项目工程方案</p> <p>南庄南部智造产业园基础设施配套项目以智能制造产业载体作为着力点，坚持存量优化、促进增量优质，加快形成以智能制造为特色、以先进制造业为核心、新兴产业蓬勃发展的现代产业体系。本项目主要建设内容包括产业载体及全区基础设施建设工程、道路内联外通工程、污水综合整治及水利工程、公共服务优质化等。</p>

	<p>项目收入来源主要有河滘产业园园区物业出租收入、梧村产业园（一期）园区物业出租收入、产业园区配套停车位及路边停车位出租收入、广告牌出租收入、智慧电杆收入、充电桩收入、禅城区南庄镇南片区地下式污水处理厂运营收入。项目建成后，将成为地区产业发展的助推器、优势产业集聚的主平台及对外开放的主窗口，对地区经济和社会发展具有重要的促进作用。同时，吸引大量的优质企业入驻，以及更多上下游产业链的聚集，为实现地区产业集聚奠定了基础。通过本项目完善产业园区基础设施建设，可为入驻企业提供完善的市政基础设施，为企业发展创造良好的“硬件”条件。南庄南部智造产业园基础设施配套项目建设总工期为 5 年，实施期限 2022 年 4 月至 2027 年 12 月，按计划分阶段实施，各项目具体内容如下：</p>
项目计划建设工期	2022 年 4 月-2027 年 12 月
项目获批情况	<p>南庄南部智造产业园基础设施配套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南庄南部智造产业园基础设施配套项目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，禅城区南庄镇开展南庄南部智造产业园基础设施配套项目，该项目由 36 个子项目构成，总投资额为 525,000 万元。</p>

南庄南部智造产业园基础设施配套项目
工程方案（单位：万元）

序号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模
投资规模总计					525,000.00
一、产业载体及园区基础设施建设工程					163,968.15
1	河滘产业园提质增效项目（基础设施建设等）	该项目位于佛山一环北侧、河滘大道两侧,面积约1004.6亩。通过产业载体及园区道路、给排水、公共交通、充电桩、智慧电杆、广告牌等配套基础设施建设,推动园区提质增效,引进智能传感器件制造、新材料等战新产业,促进传统产业数字化智能化转型升级,构建智造产业链。	2024年1月-2027年12月	可研阶段	128,366.00
2	梧村产业园提质增效项目（基础设施建设等）（一期）	该项目位于佛开高速以东,佛山一环以北,面积约1490亩。通过产业载体及园区配套基础设施建设,推动园区提质增效,引入精密和超精密加工设备制造、精密电子电器制造、智能传感器件制造等产业“链主”企业,构建超百亿级的新兴产业链条。	2025年1月-2025年12月	可研阶段	35,602.15
二、道路内联外通工程					29,271.92
3	南庄镇交通优化专项项目	主要工程内容:完善镇内市政基础设施配套、解决道路安全隐患及交通拥堵黑点问题、对辖区道路改造提升。	2023年1月-2024年12月	在建	5,000.00

4	新源二路（吉利大道西至利源二路）慢行系统提升工程	由于吉利工业园新源二路建成时间较久，该路段存在非机动车道与机动车道划分不清晰的问题，导致非机动车与机动车经常混合通行，存在严重的交通安全隐患，亟需对该路段非机动车道进行提升，保障园区内市民的出入安全。本项目拟对新源二路慢行系统进行重新布置，总长约 210 米，主要设置非机动车道与人行道，重做人行道基层，延长中央隔离护栏。	2023 年 4 月 -2023 年 7 月	前期准备阶段	253.00
5	南庄镇紫洞西二路（禅港西路至二级水源保护区）道路工程	为完善智造产业区周边市政配套设施建设紫洞西二路，本工程道路红线约 17 米，长度约 630 米，等级为城市支路，工程内容包括道路工程、给排水工程、交通工程等。	2023 年 2 月 -2024 年 6 月	设计阶段	5,208.44
6	海盛东方建材城地块北侧规划路	新建道路规划线位呈东西走向，路线东起南庄镇罗格小学门前桥的南侧、规划道路 F15-4 与之呈 Y 字交叉，向西终于现状围墙，道路全长约为 173 米，道路设计标准宽度为 18 米，建设标准为城市支路，设计车速 30Km/h，采用双向两车道。	2023 年 6 月 -2023 年 12 月	项目启动阶段	940.00
7	南庄镇汽车小镇周边基础设施提升项目-樵乐路提升改造工程	项目主要是对樵乐路南庄范围内的道路、人行道等周边基础设施进行建设，以满足汽车小镇产业片区规划及群众出行需求，进一步完善片区及周边交通网络，提高区域基础设施配套水平。	2023 年 9 月 -2024 年 6 月	前期阶段	8,703.48
8	上元二期西侧规划纵四路	本工程为上元二期西侧规划纵四路。路线南起现状村路，北至南庄大道辅道，路线大致呈南北走向，全长约 332m，双向 2 车道，设计时速 20km/h，道路红线宽度 18m。	2024 年 6 月 -2024 年 12 月	可研阶段	1,987.00
9	湖涌东路道路工程（原名：横四次干路（湖涌大道至规划路）道路工程）	本工程道路等级为城市支路，长度约 409 米，道路宽度约 25 米，工程内容包括道路工程、给排水工程、交通工程、电缆沟工程等。	2023 年 12 月 -2024 年 12 月	可研阶段	3,250.00

10	湖涌大道东侧规划路	本工程道路等级为城市支路，长度约 404 米，道路宽度约 20 米，工程内容包括道路工程、给排水工程、交通工程等。	2023 年 12 月 -2024 年 12 月	可研阶段	2,100.00
11	禅港西路(贤德紫洞)人行天桥	拟新建一座人行天桥跨越禅港西路。人行天桥主桥全长约 46.9m，净宽按 4m 考虑，桥梁总宽度约 5.7m。	2023 年 6 月 -2024 年 3 月	设计阶段	1,830.00
三、污水综合整治及水利工程					245,722.97
12	南庄镇水务优化项目	项目包含截污优化、河涌提质等：1、对辖区内未覆盖污水管网的区域新建管网接驳至附近污水管网，对管网混接或缺陷进行改造或修复工作，提高污水收集率；2、河涌生态修复治理、活水及河涌管理范围周边管线迁改；3、堤围部分堤段堤面道路进行微改造提升。	2023 年 1 月 -2024 年 12 月	在建	15,000.00
13	禅城区河湖管理范围及水利工程管理范围界桩和标示牌安装项目（南庄镇）	为进一步加强河湖及水利设施的管理，对南庄镇辖区范围的河湖管理范围及水利工程管理范围进行界桩和标识牌安装竖立。	2022 年 4 月 -2023 年 5 月	在建	120.00
14	禅港路以东、科潮路以南地块河涌改道及箱涵工程	为配合禅港路以东、科潮路以南项目建设，完善周边市政配套，并在改道后连接绿荫路处新建一座 3-3.4×4.5m 钢筋混凝土箱涵，箱涵长 32m，箱涵上道路采用绿荫路原设计标准修复道路，路线全长 36.8m，红线宽度为 20m，河涌改道 180m。	2022 年 12 月 -2023 年 6 月	在建	394.60
15	杏头村樵乐路以南片区“一村、上淇”河堤提升改造工程项目	河堤新建挡土墙，挡土墙墙顶安装石护栏，对河涌边进行改造提升。	2023 年 4 月 -2024 年 12 月	计划 2023 年 4 月底开工	536.00
16	南庄镇内河涌整治工程	拟对南庄镇内主干河涌进行综合整治，拓宽、清淤，总长约 28148 米。	2023 年 8 月 -2025 年 12 月	前期阶段	84,993.14

17	河溶综保区河涌改造工程	本工程建设的主要任务是填埋现状的新基涌和撤除麻陈闸，新开挖新开新基涌（吉新开2）规划宽20米，涌底高程珠基-1.50，接通禅西大道新改涌，全长约350米，重建麻陈闸和新桥涵；新开挖新开牛利滩涌，规划宽25米，涌底高程珠基-1.50；接通禅西大道新改涌，长约100米，重建牛利闸。	2023年7月 -2024年9月	前期阶段	6,600.00
18	南庄镇雨污分流“微改造”项目	对辖区内村居现有的合流制管网，通过地面雨水管或天面雨水管改造等微改造的方式将现状雨污合流改为雨污分流。	2023年9月 -2025年12月	前期阶段	40,000.00
19	南庄镇规划主干河涌拓宽整治工程（二联围）	拟对村尾涌、贺丰涌、龙杏涌、平流涌、醒群涌、杏头环村涌、杏头涌等7条规划主干河涌进行拓宽整治，总长约18416米。	2023年10月 -2024年12月	前期阶段	28,300.00
20	黄埔涌整治工程	根据《南庄镇湖田片区河涌整治近期建设项目研究》，黄埔涌位置在TOD项目北侧，临近地铁2号线，全长约1300米，起于紫洞涌，接九曲涌，部分新开涌，部分扩建，河涌宽20米。	2023年6月 -2024年1月	准备阶段	3,000.00
21	绿荫路北侧地块基础设施改造工程	绿荫路北侧项目基础设施改造，增设消防通道及疏散通道、人行道并增加排水设施。	2023年5月 -2023年6月	准备阶段	482.23
22	理溶闸重建工程	由于理溶闸建成年份较长，在运行管理过程中存在安全隐患，需对理溶闸重建，闸室尺寸：一孔闸，孔宽6米，净高3.5米，全长约10米，底槛高程珠基-1.00；闸室为现浇整体式钢筋砼结构。	2022年11月 -2023年6月	在建	400.00
23	南庄镇罗格围南线新建泵站破堤工程灌浆加固项目	对南庄镇上元临时泵站、联围临时泵站破堤施工的范围进行灌浆加固。	2022年10月 -2023年6月	在建	400.00
24	南庄镇罗格围北线新建泵站破堤工程灌浆加固项目	对南庄镇南围引排水泵站、丰年一站破堤施工的范围进行灌浆加固。	2022年10月 -2023年6月	在建	400.00

25	南庄镇龙湾大桥引道污水管工程	在龙湾大桥东侧机动车辅道罗南生态园东门对面工业园区路口处新建直径3m一体化污水提升泵站一座，沿辅道往东边方向铺设DN200设计污水压力管约276m，以及DN400设计污水重力管约14m。	2022年12月 -2023年12月	在建	400.00
26	上元涌（东村至上元段）规划新开涌工程（一期）	按规划在上元村新开上元涌长约700米，并整治上元涌东村段约320米。	2024年9月 -2025年12月	可研阶段	11,377.00
27	南庄镇魁奇西路（石南大桥-广明高速立交底段）雨水管重大缺陷维修工程	1、南庄镇魁奇西路（石南大桥-广明高速立交底段）雨水管，从石南大桥起至广明高速立交底止，管道总长约13.9公里，管径为DN100-DN1350。 2、针对该管段三、四级结构性和功能性严重缺陷处维修。	2024年9月 -2025年12月	可研阶段	2,600.00
28	南庄镇紫洞路、南庄大道污水管重大缺陷维修工程	对南庄镇紫洞路、南庄大道污水管进行清淤和修复。	2023年3月 -2023年12月	在建	720.00
29	禅城区南庄镇南片区地下式污水处理厂项目	在南庄镇南片区新建地下式污水处理厂，建设规模为5万m ³ /天处理量。	2024年9月 -2025年12月	前期阶段	50,000.00
四、公共服务优质化工程					86,036.96
30	南庄镇城乡基础设施建设工程	对南庄镇村内道路、河涌等基础设施进行整治，包括道路提升改造、基础设施修缮、河堤提升改造、岸线整治工程、截污工程等。	2023年6月 -2025年12月	项目整理 收集	15,000.00
31	龙津涌（粤强展厅段）电力迁改工程	对龙津涌东侧相关10kV电力架空线路设备进行迁改，拟于龙津涌东侧现状道路采用顶管方式新建四回路HDPE管电缆通道，总长约200米，新建10kV电缆自动化户外开关箱1座、10kV断路器自动化设备1套。	2022年11月 -2023年3月	在建	181.00
32	广州美术学院佛山校区紫洞站10kV水厂甲线迁改工程	为配合广州美术学院佛山校区建设，将项目东侧10kV架空高压线迁改，共撤除6杆塔并新建线缆约265米。	2022年12月 -2023年5月	在建	251.00

33	紫洞基础设施建设工程	建设内容主要包括：旧圩古街（古码头—禅港西路）106 亩、生态地质研学区（牛尾岗火山遗址）55.2 亩等，对现状基础设施进行改造提升。	2023 年 6 月 -2023 年 12 月	可研阶段	8,000.00
34	凤翔湾片区 110kV 架空线路迁改工程	凤翔湾电力迁改，将片区内 110kV 及以上电力线路缆化下地，撤除现状 110kV 架空线路约 9.0km,新建 110kV 电缆路径土建长度约 9.46km（含电缆隧道 0.5km），其中 110kV 电缆总长约 22km（折合单回路）。	2023 年 6 月 -2024 年 12 月	可研阶段	51,225.20
35	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-增资部分	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 年 12 月 -2024 年 12 月	设计阶段	8,499.09
36	杏头工业园架空线迁改工程	主要将梧村大道北的 10KV 架空线改为埋地电缆，并对上述电力设施进行保护。	2023 年 10 月 -2024 年 6 月	准备阶段	2,880.67

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

南庄南部智造产业园基础设施配套项目总投资 525,000.00 万元，计划申请债券融资 250,000.00 万元，占总投资比例 47.62%。2023 年已发行债券 96,000.00 万元，债券期限 20 年，其中 2023 年 7 月已发行广东省政府专项债券（二十三期）41,000.00 万元，利率 3.16%，2023 年 5 月已发行广东省政府专项债券（二十三期）10,000.00 万元，利率 3.00%，2023 年 8 月已发行广东省政府专项债券（四十一期）30,000.00 万元，从 11-20 年开始分年还本，债券利率 3.06%，2023 年 8 月已发行广东省政府专项债券（五十八期）15,000.00 万元，从 11-20 年开始分年还本，债券利率 2.99%；2024 年已发行债券融资 4,000.00 万元，债券期限 5 年，其中 2024 年 3 月已发行广东省政府专项债券（十二期）2,000.00 万元，债券利率为 2.27%，债券期限为 5 年；2024 年 5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十一期）2,000.00 万元，债券利率为 2.20%，债券期限为 5 年；利息按年支付，本金到期一次性支付。

2025 年已债券融资 800.00 万元，其中：2025 年 12 月从市级项目（佛北战新产业园云东海生物港核心区基础设施建设项目）调整 2025 年广东省政府专项债券(四十七期)800.00 万元，债券利率为 2.42%，债券期限为 30 年；

2. 还本付息测算

2026 年计划申请债券融资 29,000.00 万元，

1 月已发行 1,400.00 万元，年限为 20 年，利率为 2.43%；

3 月已发行 7,600.00 万元，年限为 20 年，利率为 2.46%

6 月已发行 7,100.00 万元，年限为 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 8,250.00 万元，年限为 20 年，利率为 2.23%；

9 月及以后拟发行 4,650.00 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；

以后年度计划安排专项债券资金 120,200.00 万元。假设债券利率为 2.50%，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性支付。

项目还本付息测算汇总表

金额单位：人民币万元

	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	96,000.00		96,000.00	797.80	797.80
2024	96,000.00	4,000.00		100,000.00	2,962.10	2,962.10
2025	100,000.00	800.00		100,800.00	3,051.50	3,051.50
2026	100,800.00	29,000.00		129,800.00	3,181.35	3,181.35
2027	129,800.00	120,200.00		250,000.00	5,016.09	5,016.09
2028	250,000.00			250,000.00	6,702.57	6,702.57
2029	250,000.00		4,000.00	246,000.00	6,702.57	10,702.57
2030	246,000.00			246,000.00	6,613.17	6,613.17
2031	246,000.00			246,000.00	6,613.17	6,613.17
2032	246,000.00			246,000.00	6,613.17	6,613.17
2033	246,000.00		11,750.00	234,250.00	6,613.17	18,363.17
2034	234,250.00		4,500.00	229,750.00	6,391.42	10,891.42
2035	229,750.00		4,500.00	225,250.00	6,254.77	10,754.77
2036	225,250.00		4,500.00	220,750.00	6,118.12	10,618.12
2037	220,750.00		4,500.00	216,250.00	5,981.47	10,481.47
2038	216,250.00		4,500.00	211,750.00	5,844.82	10,344.82
2039	211,750.00		4,500.00	207,250.00	5,708.17	10,208.17
2040	207,250.00		4,500.00	202,750.00	5,571.52	10,071.52

	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
2041	202,750.00		4,500.00	198,250.00	5,434.87	9,934.87
2042	198,250.00		4,500.00	193,750.00	5,298.22	9,798.22
2043	193,750.00		55,500.00	138,250.00	4,363.77	59,863.77
2044	138,250.00			138,250.00	3,429.32	3,429.32
2045	138,250.00			138,250.00	3,429.32	3,429.32
2046	138,250.00		17,250.00	121,000.00	3,412.31	20,662.31
2047	121,000.00		120,200.00	800.00	1,705.84	121,905.84
2048	800.00			800.00	19.36	19.36
2049	800.00			800.00	19.36	19.36
2050	800.00			800.00	19.36	19.36
2051	800.00			800.00	19.36	19.36
2052	800.00			800.00	19.36	19.36
2053	800.00			800.00	19.36	19.36
2054	800.00			800.00	19.36	19.36
2055	800.00		800.00	0.00	19.36	819.36
合计	0.00	250,000.00	250,000.00	0.00	123,965.38	373,965.38

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，实现南庄南部智造产业园基础设施配套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

南庄南部智造产业园基础设施配套项目主要收入的项目有河滌产业园园区物业出租收入、梧村产业园（一期）园区物业出租收入、产业园区配套停车位及路边停车位出租收入、广告牌出租收入、智慧电杆收入、充电桩收入、禅城区南庄镇南片区地下式污水处理厂运营收入。

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2026年直至债券最后一期还本的前一年限止，即2054年，项目收益期限29年，项目运营总收益为1,397,836.32万元，具体计算过程如下：

项目运营收入测算表（单位：万元）

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、运营收入合计	892.25	6,527.12	23,067.54	36,902.88	44,679.94	47,000.35	49,047.55	49,583.05
（一）河滌产业园园区物业出租收入		3,822.00	10,290.00	17,640.00	23,520.00	24,990.00	26,239.50	26,239.50
（二）梧村产业园（一期）园区物业出租收入			4,095.00	8,820.00	9,450.00	10,080.00	10,710.00	11,245.50
（三）产业园区配套停车位及路边停车位出租收入	70.20	529.20	1,599.75	2,211.84	2,708.10	2,843.51	2,843.51	2,843.51
（四）广告牌出租收入	780.00	1,400.00	1,500.00	1,600.00	1,700.00	1,785.00	1,785.00	1,785.00
（五）智慧电杆收入		670.80	1,677.00	2,683.20	3,354.00	3,354.00	3,521.70	3,521.70
（六）充电桩收入	42.05	105.12	168.19	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24
（七）禅城区南庄镇南片区地下式污水处理厂运营			3,737.60	3,737.60	3,737.60	3,737.60	3,737.60	3,737.60

续表：

项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、运营收入合计	49,583.05	49,583.05	49,814.48	51,302.55	51,864.83	51,864.83	51,864.83	52,107.82
（一）河滌产业园园区物业出租收入	26,239.50	26,239.50	26,239.50	27,551.48	27,551.48	27,551.48	27,551.48	27,551.48
（二）梧村产业园（一期）园区物业出租收入	11,245.50	11,245.50	11,245.50	11,245.50	11,807.78	11,807.78	11,807.78	11,807.78
（三）产业园区配套停车位及路边停车位出租收入	2,843.51	2,843.51	2,985.69	2,985.69	2,985.69	2,985.69	2,985.69	3,134.97
（四）广告牌出租收入	1,785.00	1,785.00	1,874.25	1,874.25	1,874.25	1,874.25	1,874.25	1,967.96
（五）智慧电杆收入	3,521.70	3,521.70	3,521.70	3,697.79	3,697.79	3,697.79	3,697.79	3,697.79
（六）充电桩收入	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24
（七）禅城区南庄镇南片区地下式污水处理厂运营	3,737.60	3,737.60	3,737.60	3,737.60	3,737.60	3,737.60	3,737.60	3,737.60

续表：

项目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一、运营收入合计	53,673.98	54,264.37	54,264.37	54,264.37	54,519.52	56,160.29	56,780.20	56,780.20
(一) 河湓产业园园区物业出租收入	28,929.05	28,929.05	28,929.05	28,929.05	28,929.05	30,375.50	30,375.50	30,375.50
(二) 梧村产业园（一期）园区物业出租收入	11,807.78	12,398.17	12,398.17	12,398.17	12,398.17	12,398.17	13,018.08	13,018.08
(三) 产业园区配套停车位及路边停车位出租收入	3,134.97	3,134.97	3,134.97	3,134.97	3,291.72	3,291.72	3,291.72	3,291.72
(四) 广告牌出租收入	1,967.96	1,967.96	1,967.96	1,967.96	2,066.36	2,066.36	2,066.36	2,066.36
(五) 智慧电杆收入	3,886.38	3,886.38	3,886.38	3,886.38	3,886.38	4,080.70	4,080.70	4,080.70
(六) 充电桩收入	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24
(七) 禅城区南庄镇南片区地下式污水处理厂运营	3,737.60	3,737.60	3,737.60	3,737.60	3,737.60	3,737.60	3,737.60	3,737.60

续表：

项目	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	合计	测算说明
一、运营收入合计	56,780.20	57,048.11	58,770.93	59,421.83	59,421.83	1,397,836.32	
(一) 河湓产业园园区物业出租收入	30,375.50	30,375.50	31,894.28	31,894.28	31,894.28	741,422.49	见说明①
(二) 梧村产业园（一期）园区物业出租收入	13,018.08	13,018.08	13,018.08	13,668.98	13,668.98	312,840.61	见说明②
(三) 产业园区配套停车位及路边停车位出租收入	3,291.72	3,456.31	3,456.31	3,456.31	3,456.31	82,223.78	见说明③
(四) 广告牌出租收入	2,066.36	2,169.68	2,169.68	2,169.68	2,169.68	54,126.57	见说明④
(五) 智慧电杆收入	4,080.70	4,080.70	4,284.74	4,284.74	4,284.74	100,526.07	见说明⑤
(六) 充电桩收入	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	5,781.60	见说明⑥
(七) 禅城区南庄镇南片区地下式污水处理厂运营	3,737.60	3,737.60	3,737.60	3,737.60	3,737.60	100,915.20	见说明⑦

测算说明：

①河湓产业园园区物业出租收入：项目内河湓产业园拟通过提质增效，引进智能传感器件制造、新材料等战新产业，将打造为“智造”高地。产业园计划建设建筑面积约为70万平方米，拟于2027年开始出租14万平方米，2028年出租35万平方米，2029年出租56万平方米，2030年及之后出租70万平方米。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（2027年-2030年）为项目培育期，年平均出租率依次为65%、70%、75%、80%，第5年（2031年）开始项目进入稳定期，出租率为85%；

②梧村产业园（一期）园区物业出租收入：项目内梧村产业园拟引入精密和超精密加工设备制造、精密电子电器制造、智能传感器件制造等产业“链主”企业，构建超百亿级的新兴产业链条，打造大湾区精密制造行业发展标杆。梧村产业园（一期）计划建设建筑面积约为 30 万平方米，并拟于 2028 年开始出租 15 万平方米，2029 年及之后出租 30 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 5%，建设完成后第 1-4 年（2028 年-2031 年）为项目培育期，年平均出租率依次为 65%、70%、75%、80%，第 5 年（2032 年）开始项目进入稳定期，出租率为 85%。

③产业园区配套停车位及路边停车位出租收入：随着产业园及道路工程建设的推进，预计园区配套停车位及路边停车位共设置 5900 个停车位，其中园区配套停车位共设置 5280 个停车位，道路两边停车位共设置 620 个。园区配套停车位及路边停车位拟于 2026 年开始出租 200 个，2025 年出租 1400 个，2028 年出租 3950 个，2029 年出租 5120 个，2030 年及之后出租 5900 个，首年出租率为 65%，第 2 年为 70%，第 3 年为 75%，第 4 年为 80%，第 5 年至以后为 85%，租金按 450 元/个·月，租金每 5 年递增 5%考虑。

④广告牌出租收入：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，可相应配套路边广告牌出租，预计 2026 年广告牌数量为 60 块，2027 年及之后广告牌数量为 100 块，项目前 4 年（2024 年-2027 年）为发展期，出租率按 65%、70%、75%、80%，第 5 年（2028 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 5%；

⑤智慧电杆租赁收入：产业园区经改造后，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。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 30 期；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 80 个安防监控点；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 70 个微基站；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 60 个 WiFi 站点；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。2027 年—2029 年可出租的智慧电杆各项目数量均分别按 20%、50%、80%进行估算，2030 年起按 100%进行估算；各出租项目的收入每 5 年递增 5%。

⑥充电桩收入：预计自 2026 年开始新增充电桩收入端口为 288 个，2027 年充电桩收入端口达 720 个，2028 年充电桩收入端口达 1152 个，2029 年充电桩收入端口达 1440 个，参照当前市场运营情况，收入按每消费 1 度电收取 1 元的服务费，每个端口平均每日充电车辆 4 台，每辆车充电量为 1 度估算；

⑦禅城区南庄镇南片区地下式污水处理厂运营收入：南片区地下式污水处理厂工程建设完工后，所在片区污水可汇入处理厂，相应产生污水收入。根据禅城区污水费收费标准指引，“污水费实际收费标准按自来水售水量的 90%计算”，禅城区实际收费标准综合平均单价约为 1.28 元/吨。据建设单位介绍，所在片区当前售水量约为 8 万吨/日。本测算按 8 万吨/日测算。

2、项目成本及相关税费

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河滘产业园园区物业出租运营成本、梧村产业园（一期）园区物业出租运营成本、产业园区配套停车位及路边停车位出租运营成本、广告牌出租运营成本、智慧电杆运营成本、充电桩运营成本、禅城区南庄镇南片区地下式污水处理厂运营运营成本。

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 2026 年直至债券最后一期还本的前一年限止，即 2054 年，项目运营成本期限 29 年，项目运营总成本为 592,250.43 万元，具体计算过程如下：

项目运营成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、项目运营成本		133.70	1,173.56	6,272.86	8,923.88	10,334.65	10,717.94	11,500.30	11,782.51
(一)	河洛产业园园区物业出租运营成本	0.00	800.22	2,132.34	3,614.40	4,764.48	5,014.38	5,672.87	5,672.87
(二)	梧村产业园园区物业出租运营成本	0.00	0.00	867.15	1,827.72	1,934.82	2,041.92	2,149.02	2,431.23
(三)	产业园区配套停车位及路边停车位出租运营成本	12.49	85.75	247.53	336.10	407.61	421.15	421.15	421.15
(四)	广告牌出租运营成本	117.00	210.00	225.00	240.00	255.00	267.75	267.75	267.75
(五)	智慧电杆运营成本	0.00	67.08	167.70	268.32	335.40	335.40	352.17	352.17
(六)	充电桩运营成本	4.21	10.51	16.82	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02
(七)	禅城区南庄镇南片区地下式污水处理厂运营成本	0.00	0.00	2,616.32	2,616.32	2,616.32	2,616.32	2,616.32	2,616.32
二、税费		75.57	991.67	3,309.41	5,871.33	7,282.28	7,724.57	8,089.83	8,185.72
(一)	增值税	67.47	475.92	1,413.58	2,407.26	2,969.54	3,139.44	3,264.19	3,292.43
(二)	附加税	8.10	57.11	169.63	288.87	356.34	376.73	391.70	395.09
(三)	其他税费		458.64	1,726.20	3,175.20	3,956.40	4,208.40	4,433.94	4,498.20
合计		209.27	2,165.23	9,582.27	14,795.21	17,616.93	18,442.51	19,590.13	19,968.23

续表：

序号	项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、项目运营成本		11,782.51	11,782.51	11,853.66	12,631.82	12,957.77	12,957.77	12,957.77	13,037.77
(一)	河洛产业园园区物业出租运营成本	5,672.87	5,672.87	5,672.87	6,433.42	6,433.42	6,433.42	6,433.42	6,433.42
(二)	梧村产业园园区物业出租运营成本	2,431.23	2,431.23	2,431.23	2,431.23	2,757.18	2,757.18	2,757.18	2,757.18
(三)	产业园区配套停车位及路边停车位出租运营成本	421.15	421.15	478.91	478.91	478.91	478.91	478.91	544.86
(四)	广告牌出租运营成本	267.75	267.75	281.14	281.14	281.14	281.14	281.14	295.19
(五)	智慧电杆运营成本	352.17	352.17	352.17	369.78	369.78	369.78	369.78	369.78
(六)	充电桩运营成本	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02
(七)	禅城区南庄镇南片区地下式污水处理厂运营成本	2,616.32	2,616.32	2,616.32	2,616.32	2,616.32	2,616.32	2,616.32	2,616.32
二、税费		8,185.72	8,185.72	8,202.61	8,448.33	8,547.14	8,547.14	8,547.14	8,564.54
(一)	增值税	3,292.43	3,292.43	3,307.51	3,386.33	3,414.31	3,414.31	3,414.31	3,429.85
(二)	附加税	395.09	395.09	396.90	406.36	409.72	409.72	409.72	411.58
(三)	其他税费	4,498.20	4,498.20	4,498.20	4,655.64	4,723.11	4,723.11	4,723.11	4,723.11
合计		19,968.23	19,968.23	20,056.27	21,080.15	21,504.91	21,504.91	21,504.91	21,602.31

续表：

序号	项目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一、项目运营成本		13,935.07	14,311.54	14,311.54	14,311.54	14,401.65	15,435.67	15,870.50	15,870.50
(一)	河洛产业园园区物业出租运营成本	7,311.86	7,311.86	7,311.86	7,311.86	7,311.86	8,326.45	8,326.45	8,326.45
(二)	梧村产业园园区物业出租运营成本	2,757.18	3,133.65	3,133.65	3,133.65	3,133.65	3,133.65	3,568.48	3,568.48
(三)	产业园区配套停车位及路边停车位出租运营成本	544.86	544.86	544.86	544.86	620.21	620.21	620.21	620.21
(四)	广告牌出租运营成本	295.19	295.19	295.19	295.19	309.95	309.95	309.95	309.95
(五)	智慧电杆运营成本	388.64	388.64	388.64	388.64	388.64	408.07	408.07	408.07
(六)	充电桩运营成本	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02
(七)	禅城区南庄镇南片区地下式污水处理厂运营成本	2,616.32	2,616.32	2,616.32	2,616.32	2,616.32	2,616.32	2,616.32	2,616.32
二、税费		8,817.79	8,919.38	8,919.38	8,919.38	8,937.26	9,197.02	9,301.15	9,301.15
(一)	增值税	3,508.37	3,535.81	3,535.81	3,535.81	3,551.78	3,628.73	3,655.29	3,655.29
(二)	附加税	421.00	424.30	424.30	424.30	426.21	435.45	438.63	438.63
(三)	其他税费	4,888.42	4,959.27	4,959.27	4,959.27	4,959.27	5,132.84	5,207.23	5,207.23
合计		22,752.86	23,230.92	23,230.92	23,230.92	23,338.91	24,632.69	25,171.65	25,171.65

续表：

序号	项目	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	合计	测算说明
一、项目运营成本		15,870.50	15,972.12	17,164.38	17,666.60	17,666.60	363,589.19	
(一)	河洛产业园园区物业出租运营成本	8,326.45	8,326.45	9,498.31	9,498.31	9,498.31	183,543.75	见说明①
(二)	梧村产业园园区物业出租运营成本	3,568.48	3,568.48	3,568.48	4,070.70	4,070.70	76,414.73	见说明②
(三)	产业园区配套停车位及路边停车位出租运营成本	620.21	706.33	706.33	706.33	706.33	14,240.45	见说明③
(四)	广告牌出租运营成本	309.95	325.45	325.45	325.45	325.45	8,118.95	见说明④
(五)	智慧电杆运营成本	408.07	408.07	428.47	428.47	428.47	10,052.61	见说明⑤
(六)	充电桩运营成本	21.02	21.02	21.02	21.02	21.02	578.06	见说明⑥
(七)	禅城区南庄镇南片区地下式污水处理厂运营成本	2,616.32	2,616.32	2,616.32	2,616.32	2,616.32	70,640.64	见说明⑦
二、税费		9,301.15	9,319.49	9,585.47	9,691.95	9,691.95	228,661.24	见说明⑧
(一)	增值税	3,655.29	3,671.66	3,746.42	3,771.75	3,771.75	91,205.07	
(二)	附加税	438.63	440.60	449.57	452.61	452.61	10,944.59	
(三)	其他税费	5,207.23	5,207.23	5,389.48	5,467.59	5,467.59	126,511.58	
合计		25,171.65	25,291.61	26,749.85	27,358.55	27,358.55	592,250.43	

相关说明：

①河洛产业园园区物业出租运营成本：综合运营成本按园区物业出租收入的20%计取；

②梧村产业园（一期）园区物业出租运营成本：综合运营成本按园区物业出租收入的 20%计取；

③产业园区配套停车位及路边停车位出租运营成本：停车位出租运营费用主要考虑为人员工资福利、办公成本、设备维修费等，按停车位运营收入 15%计取；

④广告牌出租运营费用：主要用于广告设施的管理维护以及用电费用，按广告牌收入的 15%计取；

⑤智慧电杆租赁费用：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，按照智慧电杆运营收入的 10%计取；

⑥充电桩运营成本：充电桩运营费用主要用于充电桩设备的维护等，按充电桩收入的 10%计取；

⑦禅城区南庄镇南片区地下式污水处理厂运营成本：综合运营费用主要用于处理厂的能源费用、日常维护等费用，按工程收入的 70%计取；

⑧相关税费：

a. 增值税：按项目各项收入对应税率估算销项税（充电桩收入为 13%，污水处理厂运营收入为 6%，其余均为 9%），并考虑项目的成本产生的进项税，税率按 6%；其中：污水处理厂项目收入按国家相关税收优惠政策规定，其增值税按其应纳增值税税额的 30%进行核算。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。

b. 城建税及教育费附加：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。

c. 其他税费：其他税费主要为房产税，房产税的税率依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。

3、项目损益情况

综上，2024 年至 2044 年运营期内，经估算项目预计总收入为 1,397,836.32 万元，综合运营费用合计为 592,250.43 万元，预计净收益合计为 805,585.89 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、基金收入四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 2022 年至 2055 年现金流量情况。

项目现金流情况表（单位：万元）

项 目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	892.25	6,527.12	23,067.54	36,902.88
2. 经营活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	209.27	2,165.23	9,582.27	14,795.21
3. 经营活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	682.98	4,361.89	13,485.27	22,107.67
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金	653.03	103,500.00	4,000.00	145,800.00	150,846.97	120,200.00		
2. 投资活动产生的现金流小计	-653.03	-103,500.00	-4,000.00	-145,800.00	-150,846.97	-120,200.00		
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金	653.03	7,500.00	0.00	145,000.00	121,846.97			
2. 债券融资款		96,000.00	4,000.00	800.00	29,000.00	120,200.00		
3. 偿还债券本金								4,000.00
4. 支付债券利息	0.00	797.80	2,962.10	3,051.50	3,181.35	5,016.09	6,702.57	6,702.57
5. 融资活动产生的现金流合计	653.03	102,702.20	1,037.90	142,748.50	147,663.62	115,183.91	-6,702.57	-10,702.57
四、现金流总计								
1. 期初现金	0.00	0.00	-797.80	-3,759.90	-6,811.40	-9,309.77	-9,963.97	-3,181.27
2. 期内现金变动	0.00	-797.80	-2,962.10	-3,051.50	-2,498.37	-654.20	6,782.71	11,405.11
3. 期末现金	0.00	-797.80	-3,759.90	-6,811.40	-9,309.77	-9,963.97	-3,181.27	8,223.84

续表：

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	44,679.94	47,000.35	49,047.55	49,583.05	49,583.05	49,583.05	49,814.48	51,302.55
2. 经营活动支付的现金	17,616.93	18,442.51	19,590.13	19,968.23	19,968.23	19,968.23	20,056.27	21,080.15
3. 经营活动产生的现金流小计	27,063.01	28,557.84	29,457.42	29,614.82	29,614.82	29,614.82	29,758.21	30,222.40
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				11,750.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
4. 支付债券利息	6,613.17	6,613.17	6,613.17	6,613.17	6,391.42	6,254.77	6,118.12	5,981.47
5. 融资活动产生的现金流合计	-6,613.17	-6,613.17	-6,613.17	-18,363.17	-10,891.42	-10,754.77	-10,618.12	-10,481.47
四、现金流总计								
1. 期初现金	8,223.84	28,673.69	50,618.36	73,462.62	84,714.27	103,437.68	122,297.73	141,437.83
2. 期内现金变动	20,449.85	21,944.68	22,844.26	11,251.66	18,723.41	18,860.06	19,140.10	19,740.94
3. 期末现金	28,673.69	50,618.36	73,462.62	84,714.27	103,437.68	122,297.73	141,437.83	161,178.76

续表：

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	51,864.83	51,864.83	51,864.83	52,107.82	53,673.98	54,264.37	54,264.37	54,264.37
2. 经营活动支付的现金	21,504.91	21,504.91	21,504.91	21,602.31	22,752.86	23,230.92	23,230.92	23,230.92
3. 经营活动产生的现金流小计	30,359.92	30,359.92	30,359.92	30,505.51	30,921.12	31,033.45	31,033.45	31,033.45
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	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	55,500.00		
4. 支付债券利息	5,844.82	5,708.17	5,571.52	5,434.87	5,298.22	4,363.77	3,429.32	3,429.32
5. 融资活动产生的现金流合计	-10,344.82	-10,208.17	-10,071.52	-9,934.87	-9,798.22	-59,863.77	-3,429.32	-3,429.32
四、现金流总计								
1. 期初现金	161,178.76	181,193.87	201,345.62	221,634.03	242,204.67	263,327.58	234,497.26	262,101.40
2. 期内现金变动	20,015.11	20,151.76	20,288.41	20,570.65	21,122.91	-28,830.32	27,604.14	27,604.14
3. 期末现金	181,193.87	201,345.62	221,634.03	242,204.67	263,327.58	234,497.26	262,101.40	289,705.53

续表：

项 目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一、经营活动产生的现金流										
1. 经营活动产生的现金	54,519.52	56,160.29	56,780.20	56,780.20	56,780.20	57,048.11	58,770.93	59,421.83	59,421.83	
2. 经营活动支付的现金	23,338.91	24,632.69	25,171.65	25,171.65	25,171.65	25,291.61	26,749.85	27,358.55	27,358.55	
3. 经营活动产生的现金流小计	31,180.61	31,527.60	31,608.55	31,608.55	31,608.55	31,756.50	32,021.08	32,063.28	32,063.28	
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	17,250.00	120,200.00								800.00
4. 支付债券利息	3,412.31	1,705.84	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36
5. 融资活动产生的现金流合计	-20,662.31	-121,905.84	-19.36	-19.36	-19.36	-19.36	-19.36	-19.36	-19.36	-819.36
四、现金流总计										
1. 期初现金	289,705.53	300,223.84	209,845.60	241,434.79	273,023.98	304,613.17	336,350.31	368,352.03	400,395.95	432,439.87
2. 期内现金变动	10,518.31	-90,378.24	31,589.19	31,589.19	31,589.19	31,737.14	32,001.72	32,043.92	32,043.92	-819.36
3. 期末现金	300,223.84	209,845.60	241,434.79	273,023.98	304,613.17	336,350.31	368,352.03	400,395.95	432,439.87	431,620.51

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

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 2023 年至 2055 年债券本息覆盖情况如下：

单位：万元

年度	借贷本息合计			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	797.80	797.80	-
2024 年	-	2,962.10	2,962.10	-

年度	借贷本息合计			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2025 年	-	3,051.50	3,051.50	-
2026 年	-	3,181.35	3,181.35	682.98
2027 年	-	5,016.09	5,016.09	4,361.89
2028 年	-	6,702.57	6,702.57	13,485.27
2029 年	4,000.00	6,702.57	10,702.57	22,107.67
2030 年	-	6,613.17	6,613.17	27,063.01
2031 年	-	6,613.17	6,613.17	28,557.84
2032 年	-	6,613.17	6,613.17	29,457.42
2033 年	11,750.00	6,613.17	18,363.17	29,614.82
2034 年	4,500.00	6,391.42	10,891.42	29,614.82
2035 年	4,500.00	6,254.77	10,754.77	29,614.82
2036 年	4,500.00	6,118.12	10,618.12	29,758.21
2037 年	4,500.00	5,981.47	10,481.47	30,222.40
2038 年	4,500.00	5,844.82	10,344.82	30,359.92
2039 年	4,500.00	5,708.17	10,208.17	30,359.92
2040 年	4,500.00	5,571.52	10,071.52	30,359.92
2041 年	4,500.00	5,434.87	9,934.87	30,505.51
2042 年	4,500.00	5,298.22	9,798.22	30,921.12
2043 年	55,500.00	4,363.77	59,863.77	31,033.45
2044 年	-	3,429.32	3,429.32	31,033.45
2045 年	-	3,429.32	3,429.32	31,033.45
2046 年	17,250.00	3,412.31	20,662.31	31,180.61
2047 年	120,200.00	1,705.84	121,905.84	31,527.60
2048 年	-	19.36	19.36	31,608.55
2049 年	-	19.36	19.36	31,608.55
2050 年	-	19.36	19.36	31,608.55
2051 年	-	19.36	19.36	31,756.50
2052 年	-	19.36	19.36	32,021.08
2053 年	-	19.36	19.36	32,063.28
2054 年	-	19.36	19.36	32,063.28
2055 年	800.00	19.36	819.36	
合计	250,000.00	123,965.38	373,965.38	805,585.89
本息覆盖倍数	2.15			

(五) 总体评价

综上所述,在南庄南部智造产业园基础设施配套项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的南庄南部智造产业园基础设施配套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）



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



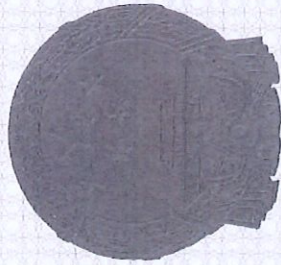
重要提示

- 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其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年11月21日



会计师事务所
执业证书



名称：深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：王洪星

主任会计师：

经营场所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座2105

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470483

批准执业文号：深财会（2025）117号

批准执业日期：2025年12月29日

证书序号：0024645

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



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

