

深圳成长会计师事务所（普通合伙）

关于

高明区产业园区综合开发项目

收益与融资自求平衡测算评价报告



深圳成长会计师事务所（普通合伙）
SHENZHEN CHENGZHANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道 89 号西门正中时代大厦 A 栋 1706
电话：0755-83913880

佛山市高明区财政局：

我们接受佛山市高明区财政局委托，对高明区产业园区综合开发项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。相关单位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。而且，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。本评价报告出具的意见，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。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

1. 项目组织实施机构

根据高明区产业园区综合开发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高明区明捷基础设施建设有限公司。

2. 项目情况

项目名称	高明区产业园区综合开发项目
项目总投资金额（万元）	592,117.00
项目建设内容	<p>项目建设地址位于佛山市高明区荷城街道、杨和镇、明城镇以及更合镇区域。</p> <p>项目包括四个产业园片区，主要建设内容包括：道路、场地平整、环境提升、供水、排水、照明、环境治理等。计划新建园区路网 50 公里；园区排水管网 57 公里；园区河涌清疏 15 公里；新建分散式污水处理厂 2 座配套设施；平整场地 70 万平方米以及设施设备维护等。</p>
项目计划建设工期	2020 年 6 月-2026 年 12 月
项目获批情况	<p>1. 2020 年 06 月 05 日，取得佛山市高明区发展和改革局出具《佛山市高明区发展和改革局关于高明区产业园区综合开发项目可行性研究报告的批复》（明发改投审（2020）15 号），同意本项目实施。</p> <p>2. 2020 年 06 月 01 日，佛山市自然资源局高明分局出具《佛山市自然资源局高明分局关于要求办理高明区产业园区综合开发项目用地及规划意见的复函》（编号：20201010），原则同意本项目用地。</p> <p>3. 2020 年 06 月 01 日，佛山市生态环境局高明分局出具《佛山市生态环境局高明分局关于高明区产业园区综合开发项目环保意见的复函》（编号：2020513），本项目的建设符合环保有关政策。</p>

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

高明区产业园区综合开发项目，以前年度已安排专项债券资金共计 203,100.00 万元，均已到位。对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2020 年 8 月	2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（五期）	20 年	3.82%	每半年支付利息，到期还本	14,200.00
2	2021 年 10 月	2021 年广东省政府专项债券（七十五期）	20 年	3.63%	每半年支付利息，到期还本	12,100.00
3	2021 年 11 月	2021 年广东省政府专项债券（八十五期）	20 年	3.45%	每半年支付利息，到期还本	3,400.00
4	2022 年 1 月	2022 年广东省政府专项债券（六期）	20 年	3.28%	每半年支付利息，到期还本	7,000.00
5	2022 年 5 月	2022 年广东省政府专项债券（二十三期）	20 年	3.28%	每半年支付利息，到期还本	17,500.00
6	2023 年 1 月	2023 年广东省政府专项债券（六期）	20 年	3.19%	每半年支付利息，到期还本	9,900.00
7	2023 年 5 月	2023 年广东省政府专项债券（二十三期）	20 年	3.00%	每半年支付利息，到期还本	5,500.00
8	2023 年 8 月	2023 年广东省政府专项债券（五十七期）	15 年	2.96%	分年还本，第 11-15 年每年还本 20%	18,000.00
9	2024 年 3 月	2024 年广东省政府专项债券（十五期）	15 年	2.66%	每半年支付利息，到期还本	3,900.00
10	2024 年 3 月（调整发行）	2024 年广东省政府专项债券（十九期）	15 年	2.65%	每半年支付利息，到期还本	3,200.00
11	2024 年 5 月上旬	2024 年广东省政府专项债券（二十四期）	15 年	2.55%	每半年支付利息，到期还本	2,000.00

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
12	2024 年 5 月下旬	2024 年广东省政府专项债券（三十六期）	15 年	2.56%	每半年支付利息，到期还本	1,900.00
13	2024 年 5 月（调整发行）	2024 年广东省政府专项债券（四十期）	15 年	2.56%	每半年支付利息，到期还本	1,400.00
14	2024 年 6 月	2024 年广东省政府专项债券（四十七期）	15 年	2.51%	每半年支付利息，到期还本	2,200.00
15	2024 年 6 月（调整发行）	2024 年广东省政府专项债券（四十六期）	10 年	2.33%	每半年支付利息，到期还本	500.00
16	2024 年 8 月	2024 年广东省政府专项债券（六十二期）	10 年	2.22%	每半年支付利息，到期还本	20,000.00
17	2024 年 9 月	2024 年广东省政府专项债券（七十一期）	15 年	2.17%	每半年支付利息，到期还本	14,900.00
18	2025 年 3 月	2025 年广东省政府专项债券（十一期）	15 年	2.21%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
19	2025 年 5 月下旬	2025 年广东省政府专项债券（二十期）	10 年	1.76%	每半年支付利息，到期还本	15,000.00
20	2025 年 8 月	2025 年广东省政府专项债券（三十二期）	10 年	1.76%	每半年支付利息，到期还本	26,000.00
21	2025 年 10 月	2025 年广东省政府专项债券（五十三期）	15 年	2.3%	每半年支付利息，到期还本	15,000.00
22	2025 年 12 月（调整发行）	2025 年广东省政府专项债券（三期）	10 年	1.7%	每半年支付利息，到期还本	5,500.00
合计						203,100.00

2. 还本付息测算

本年度及以后年度计划融资金额为 196,900.00 万元。期限为二十年，假设融资利率 2.50%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

项目还本付息测算汇总表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资	14,200.00	14,200.00		3.82%	10,848.80	25,048.80
已融资	12,100.00	12,100.00		3.63%	8,784.60	20,884.60
已融资	3,400.00	3,400.00		3.45%	2,346.00	5,746.00
已融资	7,000.00	7,000.00		3.28%	4,592.00	11,592.00
已融资	17,500.00	17,500.00		3.28%	11,480.00	28,980.00
已融资	9,900.00	9,900.00		3.19%	6,316.20	16,216.20
已融资	5,500.00	5,500.00		3.00%	3,300.00	8,800.00
已融资	18,000.00	18,000.00		2.96%	7,992.00	25,992.00
已融资	3,900.00	3,900.00		2.66%	1,556.10	5,456.10
已融资	3,200.00	3,200.00		2.65%	1,272.00	4,472.00
已融资	2,000.00	2,000.00		2.55%	765.00	2,765.00
已融资	1,900.00	1,900.00		2.56%	729.60	2,629.60
已融资	1,400.00	1,400.00		2.56%	537.60	1,937.60
已融资	2,200.00	2,200.00		2.51%	828.30	3,028.30
已融资	500.00	500.00		2.33%	116.50	616.50
已融资	20,000.00	20,000.00		2.22%	4,440.00	24,440.00
已融资	14,900.00	14,900.00		2.17%	4,849.95	19,749.95
已融资	4,000.00	4,000.00		2.21%	1,326.00	5,326.00
已融资	15,000.00	15,000.00		1.76%	2,640.00	17,640.00
已融资	26,000.00	26,000.00		1.76%	4,576.00	30,576.00
已融资	15,000.00	15,000.00		2.30%	5,175.00	20,175.00
已融资	5,500.00	5,500.00		1.70%	935.00	6,435.00
第一年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第二年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第三年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第四年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第五年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第六年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第七年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第八年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第九年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第十年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第十一年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第十二年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第十三年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第十四年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第十五年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第十六年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50

第十七年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第十八年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第十九年	196,900.00		196,900.00	2.50%	4,922.50	4,922.50
第二十年	196,900.00	196,900.00		2.50%	4,922.50	201,822.50
合计		400,000.00			183,856.65	583,856.65

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，推进佛山市高明区经济发展，完善佛山市高明区基础设施。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，实现高明区产业园区综合开发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. 收入预测

根据《佛山市高明区产业园区综合开发项目可行性研究报告》，该项目主要结合高明区生态资源环境优势，以打造海绵城市为目标，主要建设道路、基础设施工程、水务工程、公共配套设施工程等，以入廊费及管廊维护、公交站台广告牌收入、智慧电杆、停车收费、充电桩、厂房出租收入、污水处理和土地出让收入等作为专项债券还本付息资金来源，不足部分以土地提升价值带来的收入补足。

高明区产业园区综合开发项目，所在位置分别在佛山市高明区荷城街道、杨和镇、明城镇以及更合镇区域。本项目产生的主要收益预测如下：1、高明区产业园区综合开发项目可出让地块；2、项目其他专项收入，包括入廊费及管廊维护、公交站广告牌收入、停车位收入、污水处理费、厂房租金以及充电桩收入等。

(1) 可出让地块出让收入

高明区产业园区综合开发项目，预计共可出让地块净用地面积 2,340,224.56 m²，用地性质为商住及工业用地，出让价值为 458,167.45 万元，具体情况如下表：

土地出让收入情况（单位：万元）

序号	地块编号	地块名称	地块位置	拟出让净用地面积 (m ²)	土地用途	容积率	楼面地价 (元/m ²)	土地出让收入 (万元)	预计出让时间 (年)
1	地块一	荷城地块	1、荷城街道泰和村委会墨编、白梅片位于西江大道以南、海华路以东。2、富湾恒昌路以东、照明大道以北，荷城街道王臣村委会土地。	126,146.67	城镇住宅用地、商服用地	3.00	2,711	102,595.08	2027 年
4	地块二	杨和地块	佛山市高明区杨和镇石水村委会、清泰村委会、岗水村委会、圆岗村委会、豸岗村委会、河东居委会、河西村委会 7 个村委会土地	1,766,666.67	工业用地	3.00	188	99,640.00	2027 年
5	地块三	明城地块	明城镇明东村委会高明大道北侧。	348,440.00	城镇住宅用地、商服用地	2.5	2,435	212,122.85	2027 年
6	地块四	更合地块	更合镇环东路以南、白石西路以东地块，沧北路以东、环西路以南、更合大道以北地块，沧北路以东、环西路以南、更合大道以北地块，将军岭路以南、古城路以西、环西路以北地块	98,971.23	城镇住宅用地、商服用地	2.50	1,771	43,819.51	2027 年
合计				2,340,224.56				458,167.45	

(2) 土地成本预测及评价

该项目收入为出让地块所得，相对应的成本为地块出让过程所计提的“三金”、农发金、国有土地收益基金，所计提成本为 15,372.14 万元，具体计算过程如下表：

可出让地块成本表（单位：万元）

序	地块	地块	拟出让净用地	土地用途	A、土地出让	需扣减项目	计提合计	土地出让净	预计出让
---	----	----	--------	------	--------	-------	------	-------	------

号	编号	名称	面积 (m²)		收入	B. 计提 1.875% “三金” B=A*1.875%	C. 计提农 发金(每 平方 9.4 元)	D. 国有土 地收益基 金 D=A*1%(根 据明财基 费【2018】 6 号文扣 除		收益	时间
1	地块一	荷城地块	126,146.67	城镇住宅用地、商服用地	10,2595.08	1,923.66	118.58	1,025.95	3,068.19	99,526.89	2027 年
2	地块二	杨和地块	1,766,666.67	工业用地	99,640	1,868.25	1,660.67	996.40	4,525.32	95,114.68	2027 年
3	地块三	明城地块	348,440.00	城镇住宅用地、商服用地	212,112.85	3,977.12	327.53	2,121.13	6,425.78	205,687.07	2027 年
4	地块四	更合地块	98,971.23	城镇住宅用地、商服用地	43,819.51	821.62	93.03	438.20	1,352.85	42,466.66	2027 年
合计			2,340,224.56		458,167.45	8,590.65	2,199.81	4,581.68	15,372.14	442,795.31	

根据可形成土地出让收入及成本预测，该项目形成出让地块净收入为 442,795.31 万元，即：458,167.45 万元-15,372.14 万元=442,795.31 万元

(3) 项目运营收入

本项目运营收入包括入廊费及管廊维护收入、智慧电杆收入、公交站广告牌收入、停车位收入、污水处理费、厂房租金及充电桩收入等。

1、项目入廊费每年净收入 2000 万元，管廊维护费每年净收入 400 万元。入廊费及管廊维护预计年收入合计 2400 万元，收入按 8%逐年上涨。

2、项目设置公交站广告牌 200 个，每个广告牌预计年广告净收入 2 万元，公交站广告牌预计年收入合计 400 万元，收入按 8%逐年上涨。

3、项目设置 1500 个智慧电杆，每个智慧电杆每年收入 4000 元。智慧电杆预计年收入合计 600 万元，收入按 8%逐年上涨。

4、项目设置收费停车位 2000 个，按 20 元/车位·天，停车位预计年收入 1460 万元，收费标准不上涨，收入按 8%逐年上涨。

5、2019 年高明区污水处理收入为 6608 万元，本项目污水处理建设项目投入使用后，高明区污水处理能力将提升 30%，收入将提升 1982.4 万元/年，收入按 8%逐年上涨。

6、项目可出租厂房面积 80000 平方米，按市场价 15 元/平方米·月。空置率为 10%，出租厂房预计首年收入 1296 万元，收入按 3%逐年上涨。

7、设置充电桩 300 个，充电桩使用率暂定 80%，充电收费为 0.8 元/kWh，日均用电 360kWh，首年收入 2522.88 万元，收入按 8%逐年上涨。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	土地出让收入	入廊费及管廊维护收入	公交站广告牌收入	智慧电杆收入	停车位收入	污水处理收入	出租厂房收入	充电桩收入	合计
第一年									0.00
第二年	442,795.31	2,400.00	400.00	4,000.00	1,460.00	1,982.40	1,296.00	2,522.88	456,856.59
第三年		2,592.00	432.00	4,320.00	1,576.80	2,140.99	1,399.68	2,724.71	15,186.18
第四年		2,799.36	466.56	4,665.60	1,702.94	2,312.27	1,511.65	2,942.69	16,401.07
第五年		3,023.31	503.88	5,038.85	1,839.18	2,497.25	1,632.59	3,178.10	17,713.16
第六年		3,265.17	544.20	5,441.96	1,986.31	2,697.03	1,763.19	3,432.35	19,130.21
第七年		3,526.39	587.73	5,877.31	2,145.22	2,912.80	1,904.25	3,706.94	20,660.64
第八年		3,808.50	634.75	6,347.50	2,316.84	3,145.82	2,056.59	4,003.49	22,313.49
第九年		4,113.18	685.53	6,855.30	2,502.18	3,397.49	2,221.12	4,323.77	24,098.57
第十年		4,442.23	740.37	7,403.72	2,702.36	3,669.28	2,398.81	4,669.67	26,026.44
第十一年		4,797.61	799.60	7,996.02	2,918.55	3,962.83	2,590.71	5,043.25	28,108.57
第十二年		5,181.42	863.57	8,635.70	3,152.03	4,279.85	2,797.97	5,446.71	30,357.25
第十三年		5,595.93	932.66	9,326.56	3,404.19	4,622.24	3,021.80	5,882.45	32,785.83
第十四年		6,043.61	1,007.27	10,072.68	3,676.53	4,992.02	3,263.55	6,353.04	35,408.70
第十五年		6,527.10	1,087.85	10,878.49	3,970.65	5,391.38	3,361.46	6,861.28	38,078.22
第十六年		7,049.27	1,174.88	11,748.77	4,288.30	5,822.69	3,462.30	7,410.19	40,956.40
第十七年		7,613.21	1,268.87	12,688.68	4,631.37	6,288.51	3,566.17	8,003.00	44,059.80
第十八年		8,222.26	1,370.38	13,703.77	5,001.88	6,791.59	3,673.15	8,643.24	47,406.28
第十九年		8,880.05	1,480.01	14,800.07	5,402.03	7,334.92	3,783.35	9,334.70	51,015.12
第二十年		9,590.45	1,598.41	15,984.08	5,834.19	7,921.71	3,896.85	10,081.48	54,907.16

年度	土地出让收入	入廊费及管廊维护收入	公交站广告牌收入	智慧电杆收入	停车位收入	污水处理收入	出租厂房收入	充电桩收入	合计
合计	442,795.31	99,471.04	16,578.52	165,785.06	60,511.55	82,163.06	49,601.19	104,563.94	1,021,469.68

2. 成本预测

项目建成正式运营后主要支出包括管廊维护费成本、公交站广告牌成本、智慧电杆成本、停车位成本、污水处理综合成本、厂房出租成本和充电桩成本。

①管廊维护费成本按首年 480 万元计算，每年增长 8%。

②公交站广告牌成本按首年 20 万元计算，每年增长 8%。

③智慧电杆成本按首年 800 万元计算，每年增长 8%，主要支出为电费、广告审核、系统维护费。

④停车位成本按首年 146 万元计算，每年增长 8%，主要支出为人工、电费、系统维护费。

⑤污水处理综合成本按首年 198.24 万元计算，每年增长 8%，主要支出为人工、净化材料、污泥填埋、管道维护费。

⑥厂房出租成本按首年 77.76 万元计算，每年增长 3%，主要支出为管理费。

⑦充电桩成本按首年 252.29 万元计算，每年增长 8%，主要支出为电费。

(1) 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%、13%，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 5%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%，印花税按出租收入的 0.1%。

根据《财政部国家税务总局关于污水处理费有关增值税政策的通知》（财税〔2001〕97 号）以及后续相关文件的规定各级政府及主管部门委托自来水厂（公司）随水费收取的污水处理费，可以享受免征增值税的政策。这要求收费主体必须是经政府及主管部门正式委托的自来水厂（公司），且费用是随同水费一并收取的，用于城镇污水处理设施的建设、运行和污泥处理处置等。

成本测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	管廊维护费 成本	公交站广告 牌成本	智慧电杆成 本	停车位成本	污水处理综 合成本	厂房出租成 本	充电桩成本	相关税费	合计
第一年								0.00	0.00
第二年	480.00	20.00	800.00	146.00	198.24	77.76	252.29	1,007.83	2,982.12
第三年	518.40	21.60	864.00	157.68	214.10	83.98	272.47	1,088.44	3,220.67
第四年	559.87	23.33	933.12	170.29	231.23	90.70	294.27	1,175.53	3,478.34
第五年	604.66	25.19	1,007.77	183.92	249.73	97.96	317.81	1,269.56	3,756.60
第六年	653.03	27.21	1,088.39	198.63	269.70	105.79	343.24	1,371.12	4,057.12
第七年	705.28	29.39	1,175.46	214.52	291.28	114.26	370.69	1,480.82	4,381.70
第八年	761.70	31.74	1,269.50	231.68	314.58	123.40	400.35	1,599.29	4,732.23
第九年	822.64	34.28	1,371.06	250.22	339.75	133.27	432.38	1,727.23	5,110.81
第十年	888.45	37.02	1,480.74	270.24	366.93	143.93	466.97	1,865.41	5,519.68
第十一年	959.52	39.98	1,599.20	291.86	396.28	155.44	504.33	2,014.65	5,961.26
第十二年	1,036.28	43.18	1,727.14	315.20	427.99	167.88	544.67	2,175.82	6,438.16
第十三年	1,119.19	46.63	1,865.31	340.42	462.22	181.31	588.25	2,349.88	6,953.20
第十四年	1,208.72	50.36	2,014.54	367.65	499.20	195.81	635.30	2,537.86	7,509.46
第十五年	1,305.42	54.39	2,175.70	397.07	539.14	201.69	686.13	2,708.85	8,068.38
第十六年	1,409.85	58.74	2,349.75	428.83	582.27	207.74	741.02	2,892.56	8,670.76
第十七年	1,522.64	63.44	2,537.74	463.14	628.85	213.97	800.30	3,089.96	9,320.04
第十八年	1,644.45	68.52	2,740.75	500.19	679.16	220.39	864.32	3,302.15	10,019.94
第十九年	1,776.01	74.00	2,960.01	540.20	733.49	227.00	933.47	3,530.25	10,774.44

年度	管廊维护费 成本	公交站广告 牌成本	智慧电杆成 本	停车位成本	污水处理综 合成本	厂房出租成 本	充电桩成本	相关税费	合计
第二十年	1,918.09	79.92	3,196.82	583.42	792.17	233.81	1,008.15	3,775.52	11,587.89
合计	19,894.21	828.93	33,157.01	6,051.16	8,216.31	2,976.07	10,456.39	40,962.73	122,542.80

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算,高明区产业园区综合开发项目在债券存续期内的项目营运收益为 898,926.88 万元。具体如下:

金额单位:人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	456,856.59	2,982.12	453,874.47
第三年	15,186.18	3,220.67	11,965.51
第四年	16,401.07	3,478.34	12,922.73
第五年	17,713.16	3,756.60	13,956.56
第六年	19,130.21	4,057.12	15,073.09
第七年	20,660.64	4,381.70	16,278.94
第八年	22,313.49	4,732.23	17,581.26
第九年	24,098.57	5,110.81	18,987.76
第十年	26,026.44	5,519.68	20,506.76
第十一年	28,108.57	5,961.26	22,147.31
第十二年	30,357.25	6,438.16	23,919.09
第十三年	32,785.83	6,953.20	25,832.63
第十四年	35,408.70	7,509.46	27,899.24
第十五年	38,078.22	8,068.38	30,009.84
第十六年	40,956.40	8,670.76	32,285.64
第十七年	44,059.80	9,320.04	34,739.76
第十八年	47,406.28	10,019.94	37,386.34
第十九年	51,015.12	10,774.44	40,240.68
第二十年	54,907.16	11,587.89	43,319.27
合计	1,021,469.68	122,542.80	898,926.88

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

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本及税费支出		
第一年	0.00	4,922.50	0.00	-4,922.50	-4,922.50
第二年	456,856.59	4,922.50	2,982.12	448,951.97	444,029.47

第三年	15,186.18	4,922.50	3,220.67	7,043.01	451,072.48
第四年	16,401.07	4,922.50	3,478.34	8,000.23	459,072.71
第五年	17,713.16	4,922.50	3,756.60	9,034.06	468,106.78
第六年	19,130.21	4,922.50	4,057.12	10,150.59	478,257.37
第七年	20,660.64	4,922.50	4,381.70	11,356.44	489,613.81
第八年	22,313.49	4,922.50	4,732.23	12,658.76	502,272.56
第九年	24,098.57	4,922.50	5,110.81	14,065.26	516,337.82
第十年	26,026.44	4,922.50	5,519.68	15,584.26	531,922.08
第十一年	28,108.57	4,922.50	5,961.26	17,224.81	549,146.89
第十二年	30,357.25	4,922.50	6,438.16	18,996.59	568,143.48
第十三年	32,785.83	4,922.50	6,953.20	20,910.13	589,053.61
第十四年	35,408.70	4,922.50	7,509.46	22,976.74	612,030.35
第十五年	38,078.22	4,922.50	8,068.38	25,087.34	637,117.69
第十六年	40,956.40	4,922.50	8,670.76	27,363.14	664,480.83
第十七年	44,059.80	4,922.50	9,320.04	29,817.26	694,298.09
第十八年	47,406.28	4,922.50	10,019.94	32,463.84	726,761.93
第十九年	51,015.12	4,922.50	10,774.44	35,318.18	762,080.11
第二十年	54,907.16	490,329.15	11,587.89	-447,009.88	315,070.23
合计	1,021,469.68	583,856.65	122,542.80	315,070.23	315,070.23

(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	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	203,100.00	85,406.65	288,506.65		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		4,922.50	4,922.50	0.00	
第二年		4,922.50	4,922.50	453,874.47	
第三年		4,922.50	4,922.50	11,965.51	

第四年		4,922.50	4,922.50	12,922.73	
第五年		4,922.50	4,922.50	13,956.56	
第六年		4,922.50	4,922.50	15,073.09	
第七年		4,922.50	4,922.50	16,278.94	
第八年		4,922.50	4,922.50	17,581.26	
第九年		4,922.50	4,922.50	18,987.76	
第十年		4,922.50	4,922.50	20,506.76	
第十一年		4,922.50	4,922.50	22,147.31	
第十二年		4,922.50	4,922.50	23,919.09	
第十三年		4,922.50	4,922.50	25,832.63	
第十四年		4,922.50	4,922.50	27,899.24	
第十五年		4,922.50	4,922.50	30,009.84	
第十六年		4,922.50	4,922.50	32,285.64	
第十七年		4,922.50	4,922.50	34,739.76	
第十八年		4,922.50	4,922.50	37,386.34	
第十九年		4,922.50	4,922.50	40,240.68	
第二十年	196,900.00	4,922.50	201,822.50	43,319.27	
合计	400,000.00	183,856.65	583,856.65	898,926.88	
本息覆盖倍数	1.54				

（五）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。

按项目自身收益的 90% 计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	203,100.00	85,406.65	288,506.65		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		4,922.50	4,922.50	0.00	
第二年		4,922.50	4,922.50	408,487.02	
第三年		4,922.50	4,922.50	10,768.96	
第四年		4,922.50	4,922.50	11,630.46	
第五年		4,922.50	4,922.50	12,560.91	

第六年		4,922.50	4,922.50	13,565.78	
第七年		4,922.50	4,922.50	14,651.05	
第八年		4,922.50	4,922.50	15,823.13	
第九年		4,922.50	4,922.50	17,088.98	
第十年		4,922.50	4,922.50	18,456.08	
第十一年		4,922.50	4,922.50	19,932.58	
第十二年		4,922.50	4,922.50	21,527.19	
第十三年		4,922.50	4,922.50	23,249.36	
第十四年		4,922.50	4,922.50	25,109.32	
第十五年		4,922.50	4,922.50	27,008.86	
第十六年		4,922.50	4,922.50	29,057.07	
第十七年		4,922.50	4,922.50	31,265.78	
第十八年		4,922.50	4,922.50	33,647.71	
第十九年		4,922.50	4,922.50	36,216.62	
第二十年	196,900.00	4,922.50	201,822.50	38,987.34	
合计	400,000.00	183,856.65	583,856.65	809,034.19	
本息覆盖倍数	1.39				

按项目自身收益的 80% 计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	203,100.00	85,406.65	288,506.65		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		4,922.50	4,922.50	0.00	
第二年		4,922.50	4,922.50	363,099.58	
第三年		4,922.50	4,922.50	9,572.41	
第四年		4,922.50	4,922.50	10,338.19	
第五年		4,922.50	4,922.50	11,165.25	
第六年		4,922.50	4,922.50	12,058.47	
第七年		4,922.50	4,922.50	13,023.15	
第八年		4,922.50	4,922.50	14,065.01	
第九年		4,922.50	4,922.50	15,190.20	
第十年		4,922.50	4,922.50	16,405.41	
第十一年		4,922.50	4,922.50	17,717.85	
第十二年		4,922.50	4,922.50	19,135.28	
第十三年		4,922.50	4,922.50	20,666.10	
第十四年		4,922.50	4,922.50	22,319.39	

第十五年		4,922.50	4,922.50	24,007.87	
第十六年		4,922.50	4,922.50	25,828.51	
第十七年		4,922.50	4,922.50	27,791.81	
第十八年		4,922.50	4,922.50	29,909.07	
第十九年		4,922.50	4,922.50	32,192.55	
第二十年	196,900.00	4,922.50	201,822.50	34,655.42	
合计	400,000.00	183,856.65	583,856.65	719,141.50	
本息覆盖倍数	1.23				

经测算：按项目自身收益的90%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.39；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.23。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，在高明区产业园区综合开发项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的高明区产业园区综合开发项目在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下，预期高明区产业园区综合开发项目自身收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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。