

防伪条形码:



防伪编号: 07572020040024476073

报告文号: 佛瑞审核字(2020)第040号

委托单位名称: 佛山市三水区财政局

被审验单位名称: 佛山市三水海江建设投资有限公司

被审单位所在地: 佛山

事务所名称: 佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)

报告日期: 2020-04-28

报备时间: 2020-04-30 14:15

签名注册会计师: 陈晓明

陈卓环

佛山市三水海江建设投资有限公司  
2020年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券  
(三期)三水工业园区基础设施建设项目收益与融资自  
求平衡方案财务评价报告

事务所名称: 佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)

事务所电话: 0757-83316896

传 真: 0757-83316896

通 讯 地 址: 佛山市禅城区汾江南路18号一座1303室、1304室

电 子 邮 件: foshanruizhi@163.com

事务所网址:

---

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 020-83063583、83063578

防 伪 查 询 网 址: <http://www.gdicpa.org.cn>



2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券  
(三期)

三水工业园区基础设施建设项目  
收益与融资自求平衡方案财务评价报告

报告日期：2020 年 4 月 28 日

# 目 录

---

一、财务评价报告

二、财务评价说明

三、财务评价报告附件

1. 佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）营业执照复印件
2. 佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件

2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（三  
期）三水工业园区基础设施建设项目  
收益与融资自求平衡方案财务评价报告

佛瑞审核字（2020）第 040 号

佛山市三水区财政局：

我们接受委托，对 2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（三期）三水工业园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《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》。佛山市三水海江建设投资有限公司对三水工业园区基础设施建设项目专项债券项目的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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和佛山市三水海江建设投资有限公司管理层推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。实际结果可能与预测性财务信息存在差异。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。



经审核，我们认为，在佛山市三水海江建设投资有限公司对三水工业园区基础设施建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次财务评价的三水工业园区基础设施建设项目，在预测事项未发生重大变化的情况下预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020 年 4 月 28 日

## 财务评价说明

### 一、评价内容

2017年6月2日财政部公布《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），提出分类发行专项债券项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应政府性基金收入或专项收入的偿还。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则。对2020年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（三期）三水工业园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）实施单位：佛山市三水海江建设投资有限公司

（二）项目概况：三水工业园区基础设施建设项目，本项目服务范围为佛山市三水区三水工业园区、乐平镇中心城区，建设内容主要涵盖市政道路、电力设施、排水设施、排水管网等，同时实施园区内项目配套用地的相关征收补偿等。三水工业园区基础设施建设项目共包含18个工程项目，所有工程计划在2021年基本完工，2022年开始投入运行。各项目建设内容及进度为：

项目名称	建设内容及规模	项目预计总投资额（万元）	预计开工日期	预计完工日期	2020年计划投入（万元）	工程进度
广东佛山市三水工业园区拓业大道（西辅道-乐康路）市政、排水工程一标段	主要建设内容包括：道路工程，交通标志标线工程，排水工程。项目起于乐康路（桩号K0+010.003），向东经过小迳村内部路，终于西辅道（桩号K1+309.365），路线全长约1.3km。	5,942.93	2017年1月17日	2020年12月31日	3,559.18	污水全部完成含支管，累计完成1205米，支管累计完成308米，2米雨水管累计完成726米，支管累计完成59米，1.5米雨水管累计完成960米，支管累计完成40米。顶管工程累计完成354米，路基填方工程总共37908.759立方米，累计约完成20425立方米。



三水工业园区基础设施建设项目财务评价说明

乐平镇中油大道管网迁改工程	主要对中油大道管网进行迁改, 内容包括: 铺设中油大道给水管道、雨水管道、污水管道及电信管道。	4,054.77	2019年2月28日	2020年12月31日	1,300	已完成雨水管2653米、污水管2734米、顶管沉井已完成。
乐平镇中心城区C区14.15.16地块南侧道路(新城中路)工程	路线全长约0.74km。本工程建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程、照明工程、管线综合以及海绵城市设计等。	4,126.29	2019年9月15日	2020年6月30日	2,000	已完成雨污排水工程、道路路基工程、上下水泥稳定碎石基层, 准备完成非机动车道及人行道附属工程、给水工程、照明工程、监控工程等。
福田大道一期排水改造工程	新建雨水管(II级钢筋混凝土管) DN1500~DN1800 约450m, 拆除并新建污水管 DN400 45m, 并原地重建, 拆除及修复沥青路面 2400m <sup>2</sup> 及新建雨水检查井等。	991.12	2019年10月18日	2020年6月30日	552.59	已完成长约415米雨水管。
三水工业园区电子商务园3#5#地块周边市政工程(一期)	该项目分两期施工, 本次实施第一期, 预计投入约3000万元, 一期主要建设内容: 道路长约480米, K1+120~K1+300为双向四车道, K1+300~K1+600为双向六车道。主要内容包括: 道路工程、交通工程、桥梁工程、排水工程、绿化工程、照明工程等	6,464.39	2020年4月30日	2021年6月30日	2,000	现处于招标阶段

三水工业园区基础设施建设项目财务评价说明

乐平镇白水涌箱涵二期（科伦-广珠铁路段）工程	新开白水涌二期（科伦-广珠铁路段）长度442.7m, 主要包括新建钢筋砼U型槽明渠411.6m, 箱涵31.1m, 涌边配套混凝土防汛道路1684m <sup>2</sup> 。	1,861.09	2020年4月30日	2020年10月10日	1,488.87	已完成招标工作, 准备施工。
三水工业园区电商园3号地块电力设施配套工程	对三水工业园区电商园3号地块内10kV线路迁改, 同时配套建设地块用电需求。	400.00	2020年5月15日	2020年9月20日	322.1	现处于设计阶段
Y527南横线（K0+000至K1+850）改造工程	主要建设路段长约1.85公里（乐平码头至龙岗码头），路面宽8米, 水泥混凝土路面。	800.00	2020年5月30日	2020年11月30日	800	现处于设计阶段
乐源路口改造工程	主要改造乐源路口交通节点, 增设渠化岛, 完善导向线, 标志牌等。	400.00	2020年5月30日	2020年11月30日	400.00	现处于设计阶段
中部片区配套路网广东佛山三水工业园D区58号地块周边道路	建设城市支路, 在D区58号地块周边建设一条宽8米, 长约0.624km, 双向两车道的沥青道路。	500.00	2020年6月1日	2020年10月31日	400	现处于设计阶段
白水涡邦普地块供电工程	完善配套白水涡邦普地块供电基础设施配套。	231.00	2020年6月20日	2020年12月30日	231	现处于设计阶段
乐平镇工业园区停车位建设工程	把基业路、日丰路绿化带改造2米人行道, 在路面施划停车位约500个。	300.00	2020年6月30日	2020年11月30日	300	现处于设计阶段
佛清从出口、佛一环出口环境提升工程	工业园区高速出入口、一环出入口环境改造提升	122.00	2020年6月30日	2020年11月30日	122.00	现处于设计阶段



新城横一路	主要建设一条全长 300 米、设计速度为 30km/h、路面按宽度 12 米的双向二车道、沥青罩面的城市支路项目建设内容包包括道路、照明、绿化等工程。	1,275.86	2020 年 6 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	500.00	现处于设计阶段
乐平镇局部排水工程	主要建设内容为新建污水管道总长约 5 公里，解决南边、范湖片区污水排放问题，工程内容主要包括：污水管、检查井等工程。	5,000.00	2020 年 8 月 20 日	2021 年 6 月 1 日	3,000.00	现处于勘察设计招标阶段，预计 2020 年 7 月完成立项。
北部片区配套路网之白水涌地块东侧连接三花公路道路建设工程	建设长约 845 米，宽 20 米的双向四车道永久道路，道路下建设污水管网。	5,000.00	2020 年 8 月 25 日	2021 年 9 月 15 日	2,500.00	预计 2020 年 7 月完成立项。
汽车产业区项目	为发展汽车产业区项目，对项目配套用地进行征收及土地平整等。	4,114.82	2019 年 4 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	4,114.82	对项目配套用地正进行建设规划征收。
佛高区万亩核心产业园项目	为发展佛高区万亩核心产业园项目，对项目配套用地进行征收及土地平整等。	9,130.00	2020 年 3 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	9,130.00	对项目配套用地正进行建设规划征收。
合计		50,714.27			32,720.56	

### （三）各工程项目立项批复情况如下：

根据《乐平镇（三水工业园区）党政领导班子联席会议纪要》（2020 年第 11 期）及《关于实施三水工业园区基础设施建设项目和乐平镇老旧小区改造项目有关事项的批复》（乐府复〔2020〕24 号），三水工业园区基础设施建设项目包含 18 个项目工程，由佛山市三水区乐平镇人民政府作为项目归口管理部门统筹管理，将委托佛山市三水海江建设投资有限公司作为本项目的实施主体并牵头与各有关单位共同推进，按工程进度分期分标段实施，工程建设资金由财政资金解决。其中 12 个工程项目业经三水区乐平

镇人民政府批准同意实施推进,6 个工程项目经过佛山市三水区发展和改革局立项批准,详见附表:

序号	各工程项目名称	对应的批准立项文件及文件号
1	广东佛山市三水工业园拓业大道(西辅道-乐康路)市政、排水工程一标段	《佛山市三水区发展规划和统计局关于佛山市三水工业园拓业大道(西辅道-乐康路)排水工程项目可行性报告的审批意见》(三发规乐[2016] 17号)、《佛山市三水区发展规划和统计局关于佛山市三水工业园拓业大道(西辅道-乐康路)市政工程项目建议书暨项目可行性报告的审批意见》(三发规乐[2017] 19号)
2	乐平镇中油大道管网迁改工程	《佛山市三水区发展规划和统计局关于关于乐平镇中油大道管网迁改工程项目建议书暨可行性研究报告的审批意见》(三发统资[2017] 168号)
3	乐平镇中心城区C区14.15.16地块南侧道路(新城中路)工程	《佛山市三水区发展和改革局关于乐平镇中心城区C区14.15.16地块南侧道路(新城中路)工程可行性研究报告的批复》(三发改资[2019] 81号)
4	福田大道一期排水改造工程	《佛山市三水区发展和改革局关于2017年拟出让20地块平整及周边设施建设工程-福田大道一期排水改造工程可行性研究报告的审批意见》(三发规乐[2019] 13号)
5	三水工业园区电子商务园3#5#地块周边市政工程(一期)	《佛山市三水区发展和改革局关于三水工业园区电子商务园3#5#地块周边市政工程项目建议书暨可行性研究报告的批复》(三发改资[2019] 15号)
6	乐平镇白木涌箱涵二期(科伦-广珠铁路段)工程	《佛山市三水区发展和改革局关于乐平镇白木涌箱涵二期(科伦-广珠铁路段)工程可行性研究报告的审批意见》(三发改乐[2019] 8号)

(四)项目总投资约 50,714.27 万元,截止至 2019 年已累计投入 3,309.88 万元,2020 年计划投入 32,720.56 万元,2021 年计划投入 14,683.83 万元,其中计划 2020 年使用地方政府债券 20,000.00 万元,其余部分以财政资金安排。

年度	项目自有资金	债券资金	合计
2019 年及以前年度	3,309.88		3,309.88
2020 年	12,720.56	20,000.00	32,720.56
2021 年	14,683.83		14,683.83
合计	30,714.27	20,000.00	50,714.27

#### (五)项目资金安排

本项目计划发行债券资金共 20,000.00 万元,占总投资 50,714.27 万元的 39.44%,其中 2020 年计划申请债券资金 20,000.00 万元。债券期限为 30 年,债券利率为 4%,利息按半年支付(债券预计为年中发行,债券发行年度及偿还年度各按年利率 50%计息),本金到期一次性支付。本项目专项债券应还本付息情况如下:



三水工业园区基础设施建设项目财务评价说明

年度	期初债券本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付债券利息	还本付息合计
已融资	0			0		0	0
2020	0.00	20,000.00		20,000.00	4.00%	400.00	400.00
2021	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2022	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2023	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2024	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2025	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2026	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2027	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2028	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2029	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2030	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2031	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2032	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2033	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2034	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2035	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2036	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2037	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2038	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2039	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2040	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2041	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2042	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2043	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2044	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2045	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2046	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2047	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2048	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2049	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00

2050	20,000.00		20,000.00	0.00	4.00%	400.00	20,400.00
合计		20,000.00	20,000.00			24,000.00	44,000.00

## 二、项目预测评价

### （一）项目收益与支出预测评价

本项目建成后，主要收益来源于污水处理费收入、土地出让收入、收费停车位收入、广告牌收入、智慧电杆收入。关于收入、支出预测数据及评价如下：

#### 1. 数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（2）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

#### 2. 收入、成本预测评价

本项目主要收入来源为：①土地出让收入；②设置停车位收入；③设置广告牌收入；④设置智慧电杆收入；⑤污水处理费收入。作为专项债券还本付息资金来源。

##### （1）项目地块出让收入

目前计划出让的地块总面积约为 491,779.01 m<sup>2</sup>，用地规划性质为二类居住用地、科教用地和工业用地，目前可出让地块部分属于土地储备状态。

##### ①该项目形成可出让地块主要情况：

地块位置	预计出让土地面积（m <sup>2</sup> ）	用地规划性质	容积率	计划出让时间
------	---------------------------	--------	-----	--------



佛山市三水区乐平镇新城区 B 区 01-11	31, 773. 34	二类居 住用地	2. 4	2025 年
佛山市三水区乐平镇新城区 E 区 9 号	53, 273. 00	教科用 地	1. 5	2030 年
佛山市三水区乐平镇三溪村委 会禄步	130, 736. 67	二类工 业用地	3	2038 年
佛山市三水区乐平镇源潭村委 会张岗头	275, 996. 00	二类工 业用地	3	2044 年
合计:	491, 779. 01			

②可出让地块位置示意图：

地块 1：佛山市三水区乐平镇新城区 B 区 01-11



地块 2：佛山市三水区乐平镇新城区 E 区 9 号地块



地块 3：三水区乐平镇三溪村委会禄步地块





地块 4：三水区乐平镇源潭村委会张岗头地块



### ③可出让地块价值

根据周边相同土地用地成交地块情况，对可出让地块与周边成交地块的比较，对可出让地块进行价值预测，从出让地块与周边成交地块位置、用途、容积率、区位因素及个别因素的比较考虑，确定取值比重、区位因素修正比例，从而预测可出让地块楼面地价，具体预测情况如下：

佛山市三水区乐平镇新城区 B 区 01-11（商住用地）楼面地价的预测：



序号	土地坐落	用地类型	出让年限	面积(平方米)	容积率	成交总额(万元)	成交时间	单位地价 (成交楼面 地价)(元 /m <sup>2</sup> )	佛山市三水区乐平镇新城区B区01-11				修正后楼面 地价(元/m <sup>2</sup> )
									区位因 素修正	个别因 素修正	比重	修正楼面地 价(元/m <sup>2</sup> )	
1	佛山市三水区乐平镇新城区C区14号	商住用地	70年	65,828	2.7	85,800	2017年	4,827.37	0.9	1.02	0.2	4,432	4,800.00
2	佛山市三水区乐平镇新城区C区15号	商住用地	70年	34,559	2.7	45,000	2019年	4,822.74	0.9	1.1	0.6	4,775	
3	佛山市三水区乐平镇新城区C区16号	商住用地	70年	105,523	2.7	166,000	2018年	5,826.34	0.9	1.00	0.2	5,245	

按佛山市瑞正土地房地产资产评估有限公司出具的土地估价咨询报告(编号:佛瑞正土估咨字【2020】003号),佛山市三水区乐平镇新城区E区9号(教科用地)楼面地价为1400元/平方米。

佛山市三水区乐平镇三溪村委会禄步、佛山市三水区乐平镇源潭村委会张岗头(工业用地)楼面地价的预测:

序号	土地坐落	用地类型	出让年限	面积(平方米)	容积率	成交总额(万元)	成交时间	单位地价 (成交楼面 地价)(元 /m <sup>2</sup> )	佛山市三水区乐平镇三溪村委会禄步、佛山市三水区乐平镇源潭村委会张岗头				修正后楼面 地价(元/m <sup>2</sup> )
									区位因 素修正	个别因 素修正	比重	修正楼面地 价(元/m <sup>2</sup> )	
1	工业园区电商园3号	工业用地	50年	199,737.75	3	12,900	2019.8.13	215.28	1.0	1.2	0.4	258	250.00
2	工业园区南边C区3号	工业用地	50年	35,543.21	3	2,300	2019.8.14	215.70	1.0	1.1	0.3	235	
3	乐平镇中部产业片区22-01-02地块之一	工业用地	50年	166,555.18	3	10,750	2019.9.29	215.14	1.0	1.2	0.3	258	

按修正后楼面地价、地块容积率、土地面积可得出土地出让收入,明细如下表:

序号	项目	出让时间	用地性质	出让土地面积 (平方米)	修正后楼面 地价(元/m <sup>2</sup> )	容积率	出让土地收入 (万元)	备注
1	佛山市三水区乐平镇新城区B区01-11	2025年	二类居住用地	31,773.34	4,800.00	2.4	36,602.89	
2	佛山市三水区乐平镇新城区E区9号	2030年	教科用地	53,273.00	1,400.00	1.5	11,187.33	根据佛山市瑞正土地房地产资产评估有限公司出具的土地估价咨询报告(编号:佛瑞正土估咨字【2020】003号)
3	佛山市三水区乐平镇三溪村委会禄步	2038年	二类工业用地	130,736.67	250.00	3	9,805.25	
4	佛山市三水区乐平镇源潭村委会张岗头	2044年	二类工业用地	275,996.00	250.00	3	20,699.70	
	合计			491,779.01			78,295.17	

## (2) 项目地块成本

项目地块出让成本主要为基本政策成本：

序号	地块名称	土地出让面积 ( $\text{m}^2$ ) (1)	土地转让收入 (万元) (2)	提取农业土地 开发资金 (粤财综〔 2004〕186 号) (土地 出让面积 *11.8元/ $\text{m}^2$ ) (3)=(1)*1 1.8/10000	提取国有土 地收益基金 (佛财基费 (2018) 19号) (4) = (2)*1%	提取教育基金 (粤财综〔 2011〕291 号) (5)= ((2)-(3)- (4)-(9)) *10%	提取农田水利 建设基金(粤 财农〔2011〕 276号) (6)= ((2)-(3)- (4)-(9)) *10%	提取保障性安 居工程资金 (财综〔2011〕 41号) (7)= ((2)-(3)- (4)-(9)) *10%	基本政策成本 (8) =(3)+(4)+(5) +(6)+(7)	预计尚未完 成征收的地 块的补偿总 价(万元) (9)	土地出让成 本(10)= (8)+(9)
1	佛山市三水区乐平镇 新城区B区01-11	31,773.34	36,602.89	37.49	366.03	3,619.94	3,619.94	3,619.94	11,263.34		11,263.34
2	佛山市三水区乐平镇 新城区E区9号	53,273.00	11,187.33	62.86	111.87	1,101.26	1,101.26	1,101.26	3,478.51		3,478.51
3	佛山市三水区乐平镇 三溪村委会禄步	130,736.67	9,805.25	154.27	98.05	667.02	667.02	667.02	2,253.38	2,882.74	5,136.12
4	佛山市三水区乐平镇 源潭村委会张岗头	275,996.00	20,699.70	325.68	207.00	1,756.47	1,756.47	1,756.47	5,802.09	2,602.30	8,404.39
	合计	491,779.01	78,295.17	580.30	782.95	7,144.69	7,144.69	7,144.69	22,797.32	5,485.04	28,282.36

说明：土地基本政策成本由农业土地开发资金（土地出让面积\*11.8元/ $\text{m}^2$ 、粤财综〔2004〕186号），国有土地收益基金（土地出让预测收入的1%、佛财基费〔2018〕19号），教育基金（土地出让预测收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的10%）（粤财综〔2011〕291号），农田水利建设基金（土地出让预测收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的10%）（粤财农〔2011〕276号），保障性安居工程资金（土地出让预测收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的10%）（财综〔2011〕41号）五金构成。因有部分地块已入土地储备库，计提教育基金、农田水利建设基金、保障性安居工程资金三金时，无需扣减土地征收成本。

## (4) 项目运营收入

项目运营收入测算表

单位：万元

项 目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、项目运营收入							
1、污水处理费	483.26	483.26	483.26	483.26	483.26	531.59	531.59
2、智慧电杆收入	28.80	28.80	28.80	28.80	28.80	31.68	31.68
3、广告牌收入	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	79.20	79.20
4、停车位收入	500.78	500.78	500.78	500.78	500.78	550.86	550.86
合计	1,084.84	1,084.84	1,084.84	1,084.84	1,084.84	1,193.33	1,193.33

续表：



项 目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、项目运营收入								
1、污水处理费	531.59	531.59	531.59	584.75	584.75	584.75	584.75	584.75
2、智慧电杆收入	31.68	31.68	31.68	34.85	34.85	34.85	34.85	34.85
3、广告牌收入	79.20	79.20	79.20	87.12	87.12	87.12	87.12	87.12
4、停车位收入	550.86	550.86	550.86	605.95	605.95	605.95	605.95	605.95
合计	1,193.33	1,193.33	1,193.33	1,312.67	1,312.67	1,312.67	1,312.67	1,312.67

续表:

项 目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、项目运营收入							
1、污水处理费	643.23	643.23	643.23	643.23	643.23	707.55	707.55
2、智慧电杆收入	38.34	38.34	38.34	38.34	38.34	42.17	42.17
3、广告牌收入	95.83	95.83	95.83	95.83	95.83	105.41	105.41
4、停车位收入	666.55	666.55	666.55	666.55	666.55	733.21	733.21
合计	1,443.95	1,443.95	1,443.95	1,443.95	1,443.95	1,588.34	1,588.34

续表:

项 目	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	合计
一、项目运营收入							
1、污水处理费	707.55	707.55	707.55	778.31	778.31	778.31	17,086.83
2、智慧电杆收入	42.17	42.17	42.17	46.39	46.39	46.39	1,018.37
3、广告牌收入	105.41	105.41	105.41	115.95	115.95	115.95	2,545.65
4、停车位收入	733.21	733.21	733.21	806.53	806.53	806.53	17,706.34
合计	1,588.34	1,588.34	1,588.34	1,747.18	1,747.18	1,747.18	38,357.19

说明: ①根据项目具体情况及市场调查, 本次项目内污水管网的铺设可为带来每日污水处理量新增量 1 万吨, 主要为工业污水约 2000 吨及生活污水约 8000 吨 (一般居民生活污水约 800 吨, 非居民生活污水约 7200 吨)。根据《佛山市三水区发展规划和统计局关于调整三水区污水处理费征收标准有关问题的通知》(三发统价(2016) 55 号), 按现行污水处理的市价标准为工业污水 1.2 元/吨左右, 一般居民生活污水 0.95 元/吨左右, 非居民生活污水 1.4 元/吨左右。预计收益年限从 2022 年开始, 预计的污水处理首年收入为 483.26 万元。收入按每 5 年增长 10% 估算。

②根据项目具体情况及市场调查, 预计在中心城区 C 区南侧道路、新城横一路、工业园拓业大道、工业园 D 区 58 号地块周边道路、三花公路等路段设置智慧电杆, 预计约每 50 米设置一根, 共 144 根, 每个电杆预计年收入 0.2 万元, 预计首年收入 28.8 万元。收入按每 5 年增长 10% 估算。

③根据项目具体情况及市场调查, 预计在中心城区 C 区南侧道路、新城横一路、工



业园拓业大道、工业园D区58号地块周边道路、三花公路等路段设置广告牌共6个。以上路段均处于乐平镇中心辖区或工业园区核心区域，人、车流量较大，且道路足够宽广，可将本次广告牌设计为大型的T型立柱广告牌。参考佛山南方产权交易所上相类似广告牌的挂牌成交价格，其中禅城区莲花路112号面值68平方米的广告牌为15万每年，而佛山“一环”快速干线T型立柱广告牌2019年最新挂牌价格为每年16万到35万不等，结合乐平镇目前的人车流量，保守预计每个广告牌收入为12万元，广告牌预计首年收入合计72万元，收入按每5年增长10%估算，预测收入年限从2022年开始。

④根据项目具体情况及市场调查，预计在新城横一路、工业园拓业大道、基业路、日丰路等路段设置收费停车位，预计单边约每12米设置一个停车位，双向设置，设计共约1715个停车位。根据项目实际情况，预计2022年开始产生收益，总计收益年限28年，根据三水区公布停车方案及乐平镇的实际停车情况，路段24小时内最高限价20元/次·辆，按10元/次·辆、使用率80%测算，预计从2022年开始首年停车费收入约为500.78万元。

#### (5) 项目运营成本

项目广告牌维护费由承租方承担维护，项目的运营主要为污水处理费成本、智慧电杆管理费维护费、停车位的管理费以及项目运营产生的税费，各年的运营成本主要为：

项目运营成本测算表

单位：万元

项 目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、项目运营成本	426.86	426.86	426.86	426.86	426.86	469.56	469.56
1、污水处理费	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75	301.13	301.13
2、智慧电杆	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	3.17	3.17
3、停车位	150.23	150.23	150.23	150.23	150.23	165.26	165.26
二、税费	59.40	59.40	59.40	59.40	59.40	65.34	65.34
增值税	53.04	53.04	53.04	53.04	53.04	58.34	58.34
附加税	6.36	6.36	6.36	6.36	6.36	7.00	7.00
合计	486.26	486.26	486.26	486.26	486.26	534.90	534.90

续表：

项 目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、项目运营成本	469.56	469.56	469.56	516.52	516.52	516.52	516.52	516.52
1、污水处理费	301.13	301.13	301.13	331.24	331.24	331.24	331.24	331.24
2、智慧电杆	3.17	3.17	3.17	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49
3、停车位	165.26	165.26	165.26	181.79	181.79	181.79	181.79	181.79
二、税费	65.34	65.34	65.34	71.87	71.87	71.87	71.87	71.87
增值税	58.34	58.34	58.34	64.17	64.17	64.17	64.17	64.17
附加税	7.00	7.00	7.00	7.70	7.70	7.70	7.70	7.70
合计	534.90	534.90	534.90	588.39	588.39	588.39	588.39	588.39



续表：

项 目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、项目运营成本	568.16	568.16	568.16	568.16	568.16	624.98	624.98
1、污水处理费	364.36	364.36	364.36	364.36	364.36	400.80	400.80
2、智慧电杆	3.83	3.83	3.83	3.83	3.83	4.22	4.22
3、停车位	199.97	199.97	199.97	199.97	199.97	219.96	219.96
二、税费	79.06	79.06	79.06	79.06	79.06	86.97	86.97
增值税	70.59	70.59	70.59	70.59	70.59	77.65	77.65
附加税	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	9.32	9.32
合计	647.22	647.22	647.22	647.22	647.22	711.95	711.95

续表：

项 目	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	合计
一、项目运营成本	624.98	624.98	624.98	687.48	687.48	687.48	15,092.84
1、污水处理费	400.80	400.80	400.80	440.88	440.88	440.88	9,679.04
2、智慧电杆	4.22	4.22	4.22	4.64	4.64	4.64	101.87
3、停车位	219.96	219.96	219.96	241.96	241.96	241.96	5,311.93
二、税费	86.97	86.97	86.97	95.67	95.67	95.67	2,100.21
增值税	77.65	77.65	77.65	85.42	85.42	85.42	1,875.19
附加税	9.32	9.32	9.32	10.25	10.25	10.25	225.02
合计	711.95	711.95	711.95	783.15	783.15	783.15	17,193.05

说明：①根据项目具体情况及市场调查，预计污水处理成本均价约为 0.75 元/吨，成本按每 5 年增长 10% 估算。

②预计智慧电杆维护及管理费用等成本为年收入的 10%，即 2.88 万元，成本按每 5 年增长 10% 估算。

③停车位的预计管理费用等成本为年收入的 30%，即 150.23 万元，成本按每 5 年增长 10% 估算。

④税费按广告牌、智慧电杆、停车费收入按税率 9% 估算增值税，污水处理费按税率 13% 以及按税法规定增值税退税率为 70% 估算增值税，并考虑项目的成本产生的进项税，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。

## （二）项目收益与融资自求平衡性评价

### 1. 平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三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 2019 年至 2050 年现金流量情况。

项目现金流情况如下表:

单位: 万元

项 目	2019年及以前年度	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								
1. 经营活动产生的现金	0.00	0.00	0.00	1,084.84	1,084.84	1,084.84	1,084.84	1,084.84
2. 经营活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	486.26	486.26	486.26	486.26	486.26
3. 经营活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	598.58	598.58	598.58	598.58	598.58
二、土地出让收益产生的现金流	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,339.55	0.00
三、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金	3,309.88	32,720.56	14,683.83					
2. 投资活动产生的现金流小计	-3,309.88	-32,720.56	-14,683.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金	3,309.88	12,720.56	14,683.83					
2. 债券融资款		20,000.00						
3. 偿还债券本金								
4. 支付债券利息	0.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
5. 融资活动产生的现金流合计	3,309.88	32,320.56	13,883.83	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00
五、现金流总计								
1. 期初现金	0.00	0.00	-400.00	-1,200.00	-1,401.42	-1,602.84	-1,804.26	23,333.87
2. 期内现金变动	0.00	-400.00	-800.00	-201.42	-201.42	-201.42	25,138.13	-201.42
3. 期末现金	0.00	-400.00	-1,200.00	-1,401.42	-1,602.84	-1,804.26	23,333.87	23,132.45

续表:

项 目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、经营活动产生的现金流									
1. 经营活动产生的现金	1,193.33	1,193.33	1,193.33	1,193.33	1,193.33	1,312.67	1,312.67	1,312.67	1,312.67
2. 经营活动支付的现金	534.90	534.90	534.90	534.90	534.90	588.39	588.39	588.39	588.39
3. 经营活动产生的现金流小计	658.43	658.43	658.43	658.43	658.43	724.28	724.28	724.28	724.28
二、土地出让收益产生的现金流	0.00	0.00	0.00	7,708.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、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. 支付债券利息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
5. 融资活动产生的现金流合计	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00
五、现金流总计									
1. 期初现金	23,132.45	22,990.88	22,849.31	22,707.74	30,274.99	30,133.42	30,057.70	29,981.98	29,906.26
2. 期内现金变动	-141.57	-141.57	-141.57	7,567.25	-141.57	-75.72	-75.72	-75.72	-75.72
3. 期末现金	22,990.88	22,849.31	22,707.74	30,274.99	30,133.42	30,057.70	29,981.98	29,906.26	29,830.54



续表:

项 目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	1,312.67	1,443.95	1,443.95	1,443.95	1,443.95	1,443.95	1,588.34	1,588.34
2. 经营活动支付的现金	588.39	647.22	647.22	647.22	647.22	647.22	711.95	711.95
3. 经营活动产生的现金流小计	724.28	796.73	796.73	796.73	796.73	796.73	876.39	876.39
二、土地出让收益产生的现金流	0.00	0.00	4,669.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、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. 支付债券利息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
5. 融资活动产生的现金流合计	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00
五、现金流总计								
1. 期初现金	29,830.54	29,754.82	29,751.55	34,417.41	34,414.14	34,410.87	34,407.60	34,483.99
2. 期内现金变动	-75.72	-3.27	4,665.86	-3.27	-3.27	-3.27	76.39	76.39
3. 期末现金	29,754.82	29,751.55	34,417.41	34,414.14	34,410.87	34,407.60	34,483.99	34,560.38

续表:

项 目	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	合计
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	1,588.34	1,588.34	1,588.34	1,747.18	1,747.18	1,747.18	0.00	38,357.19
2. 经营活动支付的现金	711.95	711.95	711.95	783.15	783.15	783.15	0.00	17,193.05
3. 经营活动产生的现金流小计	876.39	876.39	876.39	964.03	964.03	964.03	0.00	21,164.14
二、土地出让收益产生的现金流	12,295.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,012.81
三、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金								50,714.27
2. 投资活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-50,714.27
四、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金								30,714.27
2. 债券融资款								20,000.00
3. 偿还债券本金							20,000.00	20,000.00
4. 支付债券利息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00	24,000.00
5. 融资活动产生的现金流合计	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-20,400.00	6,714.27
五、现金流总计								
1. 期初现金	34,560.38	46,932.08	47,008.47	47,084.86	47,248.89	47,412.92	47,576.95	0.00
2. 期内现金变动	12,371.70	76.39	76.39	164.03	164.03	164.03	-20,400.00	27,176.95
3. 期末现金	46,932.08	47,008.47	47,084.86	47,248.89	47,412.92	47,576.95	27,176.95	27,176.95

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。

### (三) 还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足,保障程度大小。

年度	债券本息合计			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2020 年	0.00	400.00	400.00	0.00
2021 年	0.00	800.00	800.00	0.00
2022 年	0.00	800.00	800.00	598.58
2023 年	0.00	800.00	800.00	598.58
2024 年	0.00	800.00	800.00	598.58
2025 年	0.00	800.00	800.00	25,938.13
2026 年	0.00	800.00	800.00	598.58
2027 年	0.00	800.00	800.00	658.43
2028 年	0.00	800.00	800.00	658.43
2029 年	0.00	800.00	800.00	658.43
2030 年	0.00	800.00	800.00	8,367.25
2031 年	0.00	800.00	800.00	658.43
2032 年	0.00	800.00	800.00	724.28
2033 年	0.00	800.00	800.00	724.28
2034 年	0.00	800.00	800.00	724.28
2035 年	0.00	800.00	800.00	724.28
2036 年	0.00	800.00	800.00	724.28
2037 年	0.00	800.00	800.00	796.73
2038 年	0.00	800.00	800.00	5,465.86
2039 年	0.00	800.00	800.00	796.73
2040 年	0.00	800.00	800.00	796.73
2041 年	0.00	800.00	800.00	796.73
2042 年	0.00	800.00	800.00	876.39
2043 年	0.00	800.00	800.00	876.39
2044 年	0.00	800.00	800.00	13,171.70
2045 年	0.00	800.00	800.00	876.39
2046 年	0.00	800.00	800.00	876.39
2047 年	0.00	800.00	800.00	964.03
2048 年	0.00	800.00	800.00	964.03
2049 年	0.00	800.00	800.00	964.03
2050 年	20,000.00	400.00	20,400.00	0.00
合计	20,000.00	24,000.00	44,000.00	71,176.95
本息覆盖倍数	1.62			

根据前述对项目未来数据的合理预测,在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 71,176.95 万元,能够覆盖债券本息金额 44,000.0 万元,债务本息偿付保障倍数 1.62 倍,同时,本地区经济及财政收支增长稳健,项目不能偿还对应融资



本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

附：佛山市三水区 2017—2019 年财政经济数据

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（亿元）	1,197.21	1,227.96	1,258.76
一般公共预算收入（亿元）	54.3813	62.441	66.9657
政府性基金收入（亿元）	128.064	130.9915	59.7979
其中：国有土地出让收入（亿元）	124.9462	127.8948	57.1572
政府性基金支出（亿元）	127.6584	127.9655	74.6983

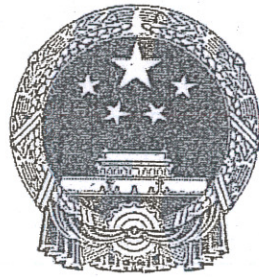
### 三、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

### 四、使用限制

1. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



# 营业执照

(副本)

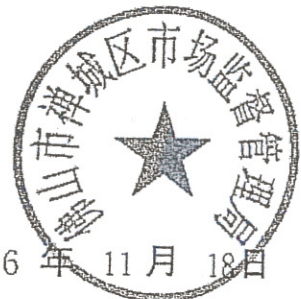
(副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440604796246988J

名称	佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)
类型	普通合伙
主要经营场所	佛山市禅城区汾江南路18号一座1303室、1304室
执行事务合伙人	陈晓明
成立日期	2006年12月08日
合伙期限	长期
经营范围	服务:审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;法律、行政法规规定的其他审计业务;承办会计咨询、会计服务业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

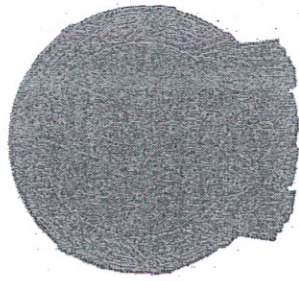


登记机关



2016年11月18日





会计师事务所

执业证书



名称：佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)

伙)

首席合伙人：陈晓明

主任会计师：

经营场所：

佛山市禅城区汾江南路 18 号一座

1303 室、1304 室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44060032

批准执业文号：粤财会[2006]132 号

批准执业日期：2006 年 12 月 08 日

证书序号：0004751

## 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：

二〇〇八年三月六日

中华人民共和国财政部制





姓名 陈晓明

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1965-05-02

Date of birth 佛山市瑞志会计师事务所(普

通合伙)

Working unit

身份证号码 360424650502005

Identity card no.



陈晓明(440600030002), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2018) 68号。



440600030002

证书编号:

No. of Certificate

440600030002

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期:

Date of Issuance

一九九六年四月三日

2011年4月30日换发



陈晓明(440600030002), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019) 94号。



440600030002





姓名 陈卓环  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1982-10-09  
Date of birth  
工作单位 佛山市瑞志会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 440684198210090429  
Identity card No.



陈卓环(440600320003), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019) 94号。



440600320003

证书编号: 440600320003  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 03 月 6 日  
Date of Issuance /y /m /d



陈卓环(440600320003), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2018) 68号。



440600320003