

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 050 号

委托单位名称：佛山市三水区财政局

被审核单位名称：佛山市三水西南百达通投资控股有限公司

报告日期：2025 年 1 月 9 日

事务所名称：佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）

签名注册会计师：陈晓明

陈卓环



三水区北江新区大塱山城基础设施建设项目
专项债券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

通讯地址：佛山市禅城区汾江南路 18 号一座 1303 室、1304 室

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

三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目 专项债券收益与融资自求平衡方案 财务评价报告

佛瑞审核字（2025）第 050 号

佛山市三水区财政局：

我们接受委托，对 2025 年三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目专项债券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》。佛山市三水西南百达通投资控股有限公司对三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目专项债券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专项债券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西南百达通投资控股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，在佛山市三水西南百达通投资控股有限公司对三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目专项债券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区北江新区大塍山城基础设施建设项目专项债券，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：



2025 年 1 月 9 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2025年三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）实施单位：佛山市三水西南百达通投资控股有限公司

（二）项目建设地点：大塍山城产业园区东靠北江大道，南达北江东平水道，西依木棉村委，北至321国道。

项目概况：大塍山城产业园区东靠北江大道，南达北江东平水道，西依木棉村委，北至321国道，规划面积16083亩，规划为大湾区先进制造业基地，以汽车智能和工业互联网企业聚集地，打造汽车电子创新产业园示范区。主要对范围内工业区内周边集体建设用地进行综合改造提升，配套建设路网及雨污给排水管网20公里、新建一座8万吨/日的污水处理厂、完善5间幼儿园基础设施建设、配套智慧停车场2.3万平方米、新建变电站一座（占地7.42亩）、新建公共服务中心等公共设施1.25万平方米、高压线迁改8.66公里。整个项目实施期限为2021年6月至2026年12月。

（三）工程项目立项批复情况如下：

根据佛山市三水区西南街道党政综合办公室于2022年9月9日出具的《关于实施三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目的批复》（西党政办复〔2022〕72号）文件精神，同意实施推进建设三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目，项目由31个工程项目构成，并由佛山市三水区西南街道办事处作为项目主管部门，由佛山市三水西南百达通投资控股有限公司负责建设实施，项目按照工程进度分期分标段实施，工程建设资金由西

南街道统筹解决。佛山市三水区西南街道党政和人大办公室于2024年9月4日《关于同意调整三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目相关事项的批复》(西党政人大复〔2024〕4号)，同意调整三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目，项目总投资仍控制在人民币贰拾肆亿伍仟肆佰肆拾陆万元整(¥2,454,460,000.00)以内，工程建设资金由街道财政统筹安排。

项目实施明细如下：

序号	项目名称	建设内容及规模	项目总投资 (万元)
1	西南街道河口桥东、西街周边市政及管线改造提升工程（一期）	拆除及铺设路面，铺设给排水管线（最大管径 DN400），新建路灯及附属管线，新建架空管槽等，包括市政工程、排水工程、给水工程及电气工程等，改造面积约 22599.31 m²。	950.00
2	西南街道塍山路一期工程	新建长度 170 米、宽 30 米的道路，设计等级为城市次干路，道路起点拓宽段宽 37 米，涉及行车速度 40km/h，包括：道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。	3,578.52
3	西南街道同景桥工程	新建桥涵 1 座，本桥涵为三孔箱涵，桥宽约 37 米，净高 3.1 米，桥长约 21 米，与西南街道塍山路一期工程道路相连	985.00
4	西南大道 110kV 西河线电缆迁改工程	本项目为西南大道 110kV 西河线电缆迁改工程，敷设 110kV 电力电缆 FY-YJLW03 64/110 1×500 约 336 米；新建单回路中间接头井 2 座，直线工作井 2 座；新建单回路电缆槽盒通道约 22m，新建双回路埋管约 63m；安装电缆环流在线监测系统 1 套、局放在线监测 1 套。拆除中间接头井 1 座，拆除接地箱 1 座，拆除局放装置 1 套，拆除单回路电缆约 100m	300.00
5	110kV 洲河甲、乙线#25 至河口站段架空线路改电缆工程	新建双回 110kV 电缆线路 2×1.3km，电缆采用 1200mm² 截面铜芯电力电缆；新建 1 基 110kV 双回耐张塔；配套建设相应电缆终端场等。	2,500.00
6	35kV 河水、凤铝线 #1-#8 段架空线路改电缆工程	35kV 河水、凤铝线新建 35kV 双回电缆线路长约 2×2.3km。电缆采用 500mm² 截面铜芯电力电缆；配套建设相应电缆终端场等。	2,900.00
7	220kV 恒三甲、乙线 #53-#60 段架空线路迁改工程	新建 2×4.8km。导线采用 2×JL/LB20A-630/45，地线采用两根 48 芯 OPGW 光缆。新建四回路杆塔 17 基（含耐张塔 9 基，耐张杆 5 基，直线塔 2 基，直线杆 1 基），双回路杆塔 2 基（含耐张塔 2 基）。	7,000.00
8	西南街道左田片区污水收集处理工程（一期）	对现状西南街道左田片区北江边几家企业排放的污水进行收集并处理，沿现状路敷设 Y 字型污水收集管道，新建长约 0.8 公里 DN400 污水收集管道和 0.8 公里 DN100 污水压力管道，并于曼宁家屋面系统有限公司附近建设一座一体化预制泵井和一体化污水处理站（规模约为 200 吨/日），污水经处理后达标就近排入下游现状雨水箱涵。	955.00
9	西南街道支九路工程	道路南起西南大道，大致呈南北走向，北至次四路，总长约 450 米，雨、污水管长约 900 米。	4,200.00
10	顺达工业园区污水管道工程	新建污水管道长度约 3500 米。	3,000.00
11	西南街道支六路、支八路工程	包含支六路、支八路。支六路南起支七路，大致呈南北走向，西至次四路，总长约 150 米，雨、污水管长约 300 米；支八路南起支七路，大致呈南北走向，西至次四路，总长约 150 米，雨、污水管长约 300 米。	2,000.00

12	西南街道锦福路改造工程	道路东起国道 G240, 大致呈东西走向, 西至现状村道, 总长约 1250 米。	3,600.00
13	西南街道次四路工程	东起塱山路, 大致呈东西走向, 西至国道 G240, 总长约 1150 米, 雨、污水管长约 2300 米。	12,000.00
14	西南大道改造工程	道路东起北江大道, 大致呈东西走向, 西至车仔路, 总长约 2200 米。	5,000.00
15	西南街道塱山路南延线工程	道路南起西河路, 大致呈南北走向, 北至广三南路, 总长约 380 米, 雨、污管水长约 760 米。	3,200.00
16	西南街道锦顺一路建设工程	道路南起塱山路, 大致呈南北走向, 北至锦顺一路, 总长约 900 米, 路基宽 20 米, 雨、污水管长约 1800 米。	5,700.00
17	西青大道(木棉园区段)建设工程	对西青大道(木棉园区段)道路进行改造, 道路长约 500 米, 雨、污水管长约 1 公里。	8,800.00
18	大塱山城片区地块配建幼儿园完善基础设施项目	包含次西路南侧地块、西青大道南侧地块、支十路南侧地块、支十一路东侧地块及西河路北侧地块等对配建的幼儿园进行完善。幼儿园拟设置 9-15 个教学班, 每班规模 30 个学生; 教室、功能室、疏散、厨房及户外活动区域按照最新幼儿园规范进行配置。	9,480.00
19	顺达工业园锦河三路(西黄线—广海路段)改造工程	总长约 1510 米, 路基宽 20-40 米, 雨、污水管长约 1 公里。	3,300.00
20	北江新区大塱山城路网建设工程	包含次二路、次三路、支二路、塱东北路、塱山路北延线、广三南路(北江大道-西河路)等道路建设, 总长约 8300 米, 雨、污水管长约 1.66 公里。	50,238.58
21	大塱山城调蓄湖及塱东涌水利工程	建设地点位于河口变电站侧, 占地约 114.67 亩, 同时新建河涌长度约 1000 米, 宽度 20 米。	24,893.40
22	大塱山城停车配套建设项目	项目位于河口半江桥与三水二桥之间的北堤内, 海关大楼以南至江边, 涉及用地范围约 12 万平方米, 配建停车场、房车营地、epdm 健身区及沿江台阶等。	12,000.00
23	大塱山城产业园智慧停车场及公交首末站项目	项目位于大塱山城内, 为解决大塱山城及周边居民停车需求, 必须建设相应的停车场, 同时解决居公交民出行困难, 在合适设置设置公交首末站, 提升项目片区范围发展配套设施水平, 占地约 2.3 万平方米, 可容纳超过 800 台车。	5,000.00
24	大塱山城公共服务中心项目	项目占地 1.25 万平方米; 该项目提升大塱山城项目的配套设施水平与提高服务质素和游客观感体验。	10,070.00
25	河口木棉污水处理厂及配套管网工程	项目位于西南街道河口木棉工业园, 为解决综合开发片区及周边污水处理的需求, 必须建设相应的污水处理站及配套管网, 污水处理规模 8 万吨/天, 提升项目片区范围周边西青大道的配套设施水平	41,500.00
26	顺达工业园锦顺二路改造工程	总长约 350 米, 雨、污水管长约 0.7 公里。	1,500.00
27	大塱山城变电站工程	项目位于西南街道河口大塱山村委片区, 占地 7.42 亩; 为解决综合开发片区及周边用电的需求, 必须建设相应的变电站, 提升项目片区范围周边西青大道的配套设施水平	12,000.00
28	佛山三水好帮手智慧园-配套规划路 10kV 及以下电力线路迁改工程	1. 锦福路: 新建自动化开关箱 1 台, 敷设高压管线约 667 米。 2. 县道 X527: 新建自动化开关箱 1 台, 敷设高压电缆约 200 米。	700.00
29	西河路北侧地块三配建道路工程	新建道路, 东起地块三, 大致呈东西走向, 西至西河路, 总长约 420 米, 宽度 10 米, 雨、污水管长约 840 米。	670.00

30	黄建线改造工程	项目主要对河口木棉长约 2.0km 的道路进行排水系统修复、边侧修建和照明工程。	1,500.00
31	西南街道塍西片区污水收集工程	新建 DN400-600 污水管网约 2.5 公里，将塍西村、塍东村、新村等区域的生活污水接入市政污水管网，收集至污水处理厂进行处理。	3,000.00
32	西南街道建设大道支路工程	新建道路，南起广三南路，大致呈南北走向，北至建设大道，总长度约 300 米，宽度 16 米，雨、污水管长约 600 米。	800.00
33	西南街道青岛啤酒厂西侧道路建设工程	新建道路长度约 320m，新建路段限速 20km/h，机动车道宽 7m，人行道宽度 3m。主要工作内容为道路工程、交通工程、排水工程、电气照明工程、电力工程等。	625.50
34	大塍山城片区水利设施建设工程工程	本项目：1、黄竹坑片区拟新建 DN400 截污管（PE 实壁管）长约 1000m，新建 DN150 压力管（钢管）长约 700m，新建 125m ³ /h 一体化污水预制泵井。2、塍东涌新建 DN200 截污管（PE 实壁管）长约 720m，新建 DN30 压力管（钢管）长约 20m，新建 3m ³ /h 一体化污水预制泵井。3、大棉涌布心村段排口整治拟建 DN300 污水管（PE 实壁管）长约 200m，拟建 DN400 污水管（PE 实壁管）长约 150m；拟建 DN300 雨水管（II 级钢筋混凝土管）长约 25m，拟建 DN500 雨水管（II 级钢筋混凝土管）长约 20m。现状污水检查井改造 3 处等。	1,500.00
合计			245,446.00

（四）项目总投资：项目总投资 245,446.00 万元，2021 年已投入 275.28 万元，2022 年已投资 6,173.02 万元，其中使用地方政府债券 6,000.00 万元；2023 年已投入 4,504.04 万元，其中使用地方政府债券 4,500.00 万元；2024 年已投入 7,800.00 万元，其中使用地方政府债券 7,800.00 万元；2025 年计划投资 73,000.00 万元，其中使用地方政府债券 4,500.00 万元；2026 年计划投资 153,693.66 万元，其中使用地方政府债券 84,200.00 万元。项目资金使用计划主要情况如下：

单位：万元

年度	项目资本金	债券资金	合计
2021 年	275.28		275.28
2022 年	173.02	6,000.00	6,173.02
2023 年	4.04	4,500.00	4,504.04
2024 年	0.00	7,800.00	7,800.00
2025 年	68,500.00	4,500.00	73,000.00
2026 年	69,493.66	84,200.00	153,693.66
合计	138,446.00	107,000.00	245,446.00

（五）项目资金安排

本项目计划申请发行专项债券共 107,000.00 万元，占总投资 245,446.00 万元的 43.59%，本项目申请专项债券额度计划及应还本付息情况如下：

- 1、2022 年 10 月已申请发行 2022 年广东省政府专项债券(四十期) 6,000.00 万元，利率 3.26%，期限为 30 年；
- 2、2023 年 5 月已申请发行 2023 年广东省政府专项债券（二十五期）4,500.00 万元，利率 3.12%，期限为 30 年；
- 3、2024 年已申请发行 7,800.00 万元，其中 5 月上旬已申请发行 2024 年广东省政府专项债券（二十四）5,200.00 万元，利率 2.55%，期限为 15 年；9 月下旬已申请发行 2024 年广东省政府专项债券（七十一期）1,700.00 万元，利率 2.17%，期限为 15 年；从中国（三水）国际水都饮料食品工业园区基础设施建设项目 2024 年 9 月发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）债券调整 900.00 万元至本项目；
- 4、2025 年计划申请发行 4,500.00 万元，2026 年计划申请发行 84,200.00 万元。假设利率为 4.2%，期限为 30 年。债券利息按半年支付，本金到期一次性支付。

债券还本付息计算情况表

单位：万元

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息	还本付息合计
2022		6,000.00		6,000.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、2.21%、3.95%、4.2%		0.00
2023	6,000.00	4,500.00		10,500.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、2.21%、3.95%、4.2%	265.80	265.80
2024	10,500.00	7,800.00		18,300.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、2.21%、3.95%、4.2%	402.30	402.30
2025	18,300.00	4,500.00		22,800.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、2.21%、3.95%、4.2%	619.88	619.88
2026	22,800.00	84,200.00		107,000.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、2.21%、3.95%、4.2%	2,482.58	2,482.58
2027	107,000.00			107,000.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、2.21%、3.95%、4.2%	4,250.78	4,250.78
2028	107,000.00			107,000.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、2.21%、3.95%、4.2%	4,250.78	4,250.78
2029	107,000.00			107,000.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、2.21%、3.95%、4.2%	4,250.78	4,250.78
2030	107,000.00			107,000.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、2.21%、3.95%、4.2%	4,250.78	4,250.78
2031	107,000.00			107,000.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、2.21%、3.95%、4.2%	4,250.78	4,250.78
2032	107,000.00			107,000.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、2.21%、3.95%、4.2%	4,250.78	4,250.78

2033	107,000.00			107,000.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,250.78	4,250.78
2034	107,000.00			107,000.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,250.78	4,250.78
2035	107,000.00			107,000.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,250.78	4,250.78
2036	107,000.00			107,000.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,250.78	4,250.78
2037	107,000.00			107,000.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,250.78	4,250.78
2038	107,000.00			107,000.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,250.78	4,250.78
2039	107,000.00		6,900.00	100,100.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,184.48	11,084.48
2040	100,100.00			100,100.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,081.29	4,081.29
2041	100,100.00			100,100.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,081.29	4,081.29
2042	100,100.00			100,100.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,081.29	4,081.29
2043	100,100.00			100,100.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,081.29	4,081.29
2044	100,100.00		900.00	99,200.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,081.29	4,981.29
2045	99,200.00			99,200.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,061.40	4,061.40
2046	99,200.00			99,200.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,061.40	4,061.40
2047	99,200.00			99,200.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,061.40	4,061.40
2048	99,200.00			99,200.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,061.40	4,061.40
2049	99,200.00			99,200.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,061.40	4,061.40
2050	99,200.00			99,200.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,061.40	4,061.40
2051	99,200.00			99,200.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,061.40	4,061.40
2052	99,200.00		6,000.00	93,200.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	4,061.40	10,061.40
2053	93,200.00		4,500.00	88,700.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	3,795.60	8,295.60
2054	88,700.00			88,700.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	3,725.40	3,725.40
2055	88,700.00		4,500.00	84,200.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	3,630.90	8,130.90
2056	84,200.00		84,200.00	0.00	3.26%、3.12%、2.55%、2.17%、 2.21%、3.95%、4.2%	1,768.20	85,968.20
合计		107,000.00	107,000.00			124,782.15	231,782.15

二、项目预测评价

（一）项目收益与支出预测评价

三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目以污水处理费收入、停车位收入、充电桩收入、物业出租收入、物业管理费收入、广告牌收入、幼儿园学位收入、土地出让收入等作为专项债券还本付息资金来源。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

该项目收入主要为污水处理费收入、停车位收入、充电桩收入、物业出租收入、物业管理费收入、广告牌收入、幼儿园学位收入、土地出让收入。

（1）项目地块收入

三水区北江新区大塍山城基础设施建设项目建成后形成可出让的地块，目前属于土地储备收储状态，可出让面积共 109,145.30 平方米，本次收入按出让地块共 109,145.30 平方米测算。

①地块主要情况：

序号 (地 图 标 号)	项 目 名 称	项 目 概 况		用地类型	容积率	计划出 让时间	备注
		土地位置（编号）	可出让地块面积(平 方米)				
1	文明路北侧地块二	东至河口变电站，南至西南大道，西至西江小学，北至规划用地	49,125.00	住宅、商服用地	2.8	2035 年出让	
2	西南街道对外开发区东11、13、14区地块一	东至口岸大道，南至空地，西至空地，北至二广高速	60,020.30	住宅、商服用地	2.8	2038 年出让	
合计			109,145.30				

②出让地块位置示意图：
地块一：



地块二：



③周边相同土地用地成交地块情况：

选取宗地名称	批准用途	面积（平方米）	成交总额（万元）	容积率	地块单价（元/m ² ）
佛山市三水区西南街道建设一路西侧地块一	住宅、商服用地	70500.35	161400	2.8	8,176
佛山市三水区西南街道建设一路2号	住宅、商服用地	15970.08	30280	2.8	6,772
佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块一	住宅、商服用地	27249.94	56430	2.8	7,396

④可出让地块价值预测

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：

选取宗地名称	批准用途	面积（平方米）	成交总额（万元）	容积率	地块单价（元/㎡）	地块一、二					地块一、二修正后楼面地价（元/㎡）
						取值比重	区位因素修正	个别因素修正	成交时间修正	修正楼面地价	
佛山市三水区西南街道建设一路西侧地块一	住宅、商服用地	70500.35	161,400	2.8	8,176	60.00%	1.10	1.00	1.10	9,893	8,680
佛山市三水区西南街道建设一路2号	住宅、商服用地	15970.08	30,280	2.8	6,772	10.00%	0.90	0.89	1.10	5,967	
佛山市三水区西南街道建设大道南侧地块一	住宅、商服用地	27249.94	56,430	2.8	7,396	30.00%	1.10	0.80	1.10	7,159	

按以上修正后楼面地价，并按 80%保守估计土地出让收入，可得出土地转让收入为 212,219.75 万元，具体情况如下：

项目名称	可出让地块面积（平方米）	用地类型	计划出让时间	修正后地块单价（元/m ² ）	容积率	出让土地收入（万元）	备注
文明路北侧地块二	49,125.00	住宅、商服用地	2035年	8,680	2.8	95,517.58	
西南街道对外开发区东11、	60,020.30	住宅、商服用地	2038年	8,680	2.8	116,702.17	
合计	109,145.30					212,219.75	

（2）项目地块成本

项目地块成本，主要为征地成本、基本政策成本，各明细如下表：

单位：万元

地块名称	土地出让面积 (m ²) (1)	土地转让收入 (万元) (2)	土地征收成本 (3)	提取农业土地 开发资金 (粤财综〔 2004〕49 号)(土地 出让面积 *11.8元/ m ²) (4)=(1)*1 1.8/10000	提取国有土 地收益基金 (《佛财基费 〔2018〕19 号) (5) = (2) *1%	提取教育基金 (粤财综〔 2011〕291号) (6) = (2) - (3) - (4) - (5) *10%	提取农田水利建 设基金(粤财农 (2011)276 号) (7) = (2) - (3) - (4) - (5) *10%	提取保障性安 居工程资金 (财综〔2011) 41号) (8) = (2) - (3) - (4) - (5) * 10%	新增建设用地 有偿使用费 (粤财农【 2006】526 号) (9) = (1) *48	基本政策成本 (10) = (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9)	土地出让成本 (11) = (3) + (10)
文明路北侧 地块二	49,125.00	95,517.58	17,502.70	57.97	955.18	7,700.17	7,700.17	7,700.17	235.80	24,349.46	41,852.16
西南的垣对 外开发区东 11、13、 14号地块	60,020.30	116,702.17	13,863.90	70.82	1,167.02	10,160.04	10,160.04	10,160.04	288.10	32,006.06	45,869.96
合计	109,145.30	212,219.75	31,366.60	128.79	2,122.20	17,860.21	17,860.21	17,860.21	523.90	56,355.52	87,722.12

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/m²、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土地征收成本、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土地征收成本、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土地征收成本、农业土地开发资金后的 10%）（财综〔2011〕41 号），新增建设用地有偿使用费（粤财农〔2006〕526 号）构成。

(3) 项目地块收益

项目	2035 年	2038 年	合计
出让土地收入（万元）	95,517.58	116,702.17	212,219.75
土地征收成本（万元）	17,502.70	13,863.90	31,366.60
基本政策成本（万元）	24,349.46	32,006.06	56,355.52
出让土地收益（万元）	53,665.42	70,832.21	124,497.63

(4) 项目运营收入

项目计划在 2026 年 12 月基本完工，2027 年开始投入运行，详见以下的说明：

单位：万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、收入合计	12,297.08	13,377.08	13,377.08	15,223.58	15,223.58	15,223.58	16,346.64	16,346.64
污水处理费收入	5,150.88	5,150.88	5,150.88	6,009.36	6,009.36	6,009.36	6,309.83	6,309.83
停车位收入	525.60	525.60	525.60	551.88	551.88	551.88	579.47	579.47
充电桩收入	756.86	756.86	756.86	794.70	794.70	794.70	834.44	834.44
物业出租收入	924.00	924.00	924.00	1,270.50	1,270.50	1,270.50	1,397.55	1,397.55
物业管理费收入	19.74	19.74	19.74	27.14	27.14	27.14	29.85	29.85
广告牌收入	600.00	600.00	600.00	630.00	630.00	630.00	661.50	661.50
幼儿园学位收入	4,320.00	5,400.00	5,400.00	5,940.00	5,940.00	5,940.00	6,534.00	6,534.00

续表：

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、收入合计	16,346.64	17,562.05	17,562.05	17,562.05	18,878.03	18,878.03	18,878.03	20,303.59
污水处理费收入	6,309.83	6,625.32	6,625.32	6,625.32	6,956.59	6,956.59	6,956.59	7,304.42
停车位收入	579.47	608.44	608.44	608.44	638.86	638.86	638.86	670.80
充电桩收入	834.44	876.16	876.16	876.16	919.97	919.97	919.97	965.97
物业出租收入	1,397.55	1,537.31	1,537.31	1,537.31	1,691.04	1,691.04	1,691.04	1,860.14
物业管理费收入	29.85	32.84	32.84	32.84	36.12	36.12	36.12	39.73
广告牌收入	661.50	694.58	694.58	694.58	729.31	729.31	729.31	765.78
幼儿园学位收入	6,534.00	7,187.40	7,187.40	7,187.40	7,906.14	7,906.14	7,906.14	8,696.75

续表：

项目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
一、收入合计	20,303.59	20,303.59	21,848.60	21,848.60	21,848.60	23,523.84	23,523.84	23,523.84
污水处理费收入	7,304.42	7,304.42	7,669.64	7,669.64	7,669.64	8,053.12	8,053.12	8,053.12
停车位收入	670.80	670.80	704.34	704.34	704.34	739.56	739.56	739.56
充电桩收入	965.97	965.97	1,014.27	1,014.27	1,014.27	1,064.98	1,064.98	1,064.98
物业出租收入	1,860.14	1,860.14	2,046.15	2,046.15	2,046.15	2,250.77	2,250.77	2,250.77
物业管理费收入	39.73	39.73	43.70	43.70	43.70	48.07	48.07	48.07
广告牌收入	765.78	765.78	804.07	804.07	804.07	844.27	844.27	844.27
幼儿园学位收入	8,696.75	8,696.75	9,566.43	9,566.43	9,566.43	10,523.07	10,523.07	10,523.07

续表：

项目	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计	测算说明
一、收入合计	25,341.14	25,341.14	25,341.14	27,313.41	27,313.41	570,760.47	
污水处理费收入	8,455.78	8,455.78	8,455.78	8,878.57	8,878.57	205,361.96	见说明①
停车位收入	776.54	776.54	776.54	815.37	815.37	19,017.21	见说明②
充电桩收入	1,118.23	1,118.23	1,118.23	1,174.14	1,174.14	27,385.02	见说明③
物业出租收入	2,475.85	2,475.85	2,475.85	2,723.44	2,723.44	51,806.81	见说明④
物业管理费收入	52.88	52.88	52.88	58.17	58.17	1,106.55	见说明⑤
广告牌收入	886.48	886.48	886.48	930.80	930.80	21,709.57	见说明⑥
幼儿园学位收入	11,575.38	11,575.38	11,575.38	12,732.92	12,732.92	244,373.35	见说明⑦

说明：

①污水处理费收入：项目污水处理为每天 8 万吨，污水处理前 3 年按 90%测算，第 4 年开始按 100%测算，参照《佛山市三水区发展规划和统计局关于三水区金本水乡工业污水处理收费标准的批复》（三发统价〔2016〕2 号），按 1.96 元/立方米的标准收取工业污水处理费，收入每 3 年增长 5%测算。

②停车位收入：项目建成后共设置 800 个路边停车位，根据《佛山市三水区发展规划和统计局关于调整三水区机动车停放保管服务收费标准及有关问题的通知》（三发统价〔2017〕36 号），商业繁华路段 24 小时最高限价为 25 元，项目停车费单价按照每天 20 元/个计算。考虑三水区停车位出租的实际情况，停车位出租率首年按照 90%计算。收入每 3 年增长 5%测算。

③充电桩收入：根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73 号）和《广东省电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》（粤发改能电〔2016〕691 号），新建的商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场、道路停车位等场所，原则上应按照不低于总停车位的一定比例配建充电设施或预留充电设施安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预留），其中广州、深圳不低于 30%，珠三角地区其他地市不低于 20%，考虑到项目今后的发展以及新能源汽车的普及情况，本项目将按照停车位总数的 30%配置建设充电桩，本项目配置的停车位为 800 个，因此，共配置 240 个充电桩。

新能源汽车电池容量一般在 50-100kWh 之间，考虑每次新能源汽车充电电量不同，按照每次充电 60kWh 计算，预计每个充电桩每天充 3 台车，根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46 号）：自 2018 年 7 月 1 日起全省充电服务价格最高限价调整为 0.8 元/kWh，综合考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠，项目充电收入单价按照 0.6 元/kWh 计算，通过计算，充电桩每天收入为 108 元。收入每 3 年增长 5%测算。

④物业租金收入：根据项目具体情况及市场调查，项目建成后的公共服务中心可用于出租用途，总建筑面积为 12,500m²，预测 70%的面积可用来出租，按照核心地段商铺租金每月 110 元/m² 计算。按照每 3 年增长 10%计算，前 3 年出租率为 80%，第 4 年达到 100%。

⑤物业管理费：根据项目情况及市场调研，项目建成后总建筑面积为 12,500m²，预

测 70%的面积可用来出租，同步收取物业费，根据《佛山市发展和改革局佛山市住房和城乡建设局关于进一步加强物业服务收费管理的通知》（佛发改价费〔2021〕3号），物业费根据佛山市二级物业收费标准每月 2.35 元/m²。按照每 3 年增长 10% 计算，前 3 年出租率为 80%，第 4 年达到 100%。

⑥广告牌收入：项目于道路旁设置广告牌共计 125 块，根据佛山南方产权交易所上类似广告牌的成交价格，“佛山市禅城区佛山大道北 169 号广告牌”（面积 112 平方米）、出租单价为每年 142,400 元，“佛山市禅城区莲花路 112 号广告牌”（面积 68.25 平方米）、出租单价为每年 150,000 元/个，结合项目所在三水区的实际情况，项目广告牌出租单价按每年 60,000 元/个计算，按照每 3 年增长 5% 计算，出租率为按 80%。

⑦幼儿园学位收入。幼儿园学位 2700 个，按每年每人 2 万元学费收取，按每 3 年增长 10% 估算。入学率首年按 80%，第二年开始按 100% 计算。

（5）项目运营成本

单位：万元

序号	项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、项目运营成本		5,496.92	5,496.92	5,496.92	5,955.73	5,955.73	5,955.73	6,253.52	6,253.52
1	污水处理成本费用	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,839.60	1,839.60	1,839.60	1,931.58	1,931.58
2	停车位成本费用	154.40	154.40	154.40	162.12	162.12	162.12	170.23	170.23
3	充电桩成本费用	630.72	630.72	630.72	662.26	662.26	662.26	695.37	695.37
4	物业出租成本费用	420.00	420.00	420.00	441.00	441.00	441.00	463.05	463.05
5	物业管理费成本费用	15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54
6	幼儿园学位成本费用	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,976.75	2,976.75
二、税费		559.81	559.81	559.81	659.88	659.88	659.88	698.84	698.84
1	增值税	499.83	499.83	499.83	589.18	589.18	589.18	623.96	623.96
2	附加税	59.98	59.98	59.98	70.70	70.70	70.70	74.88	74.88
经营成本合计		6,056.73	6,056.73	6,056.73	6,615.61	6,615.61	6,615.61	6,952.36	6,952.36

续表：

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、项目运营成本		6,253.52	6,566.20	6,566.20	6,566.20	6,894.52	6,894.52	6,894.52	7,239.24
1	污水处理成本费用	1,931.58	2,028.16	2,028.16	2,028.16	2,129.57	2,129.57	2,129.57	2,236.05
2	停车位成本费用	170.23	178.74	178.74	178.74	187.68	187.68	187.68	197.06
3	充电桩成本费用	695.37	730.14	730.14	730.14	766.65	766.65	766.65	804.98
4	物业出租成本费用	463.05	486.20	486.20	486.20	510.51	510.51	510.51	536.04
5	物业管理费成本费用	16.54	17.37	17.37	17.37	18.24	18.24	18.24	19.15
6	幼儿园学位成本费用	2,976.75	3,125.59	3,125.59	3,125.59	3,281.87	3,281.87	3,281.87	3,445.96
二、税费		698.84	740.34	740.34	740.34	784.57	784.57	784.57	831.73
1	增值税	623.96	661.02	661.02	661.02	700.51	700.51	700.51	742.62
2	附加税	74.88	79.32	79.32	79.32	84.06	84.06	84.06	89.11
经营成本合计		6,952.36	7,306.54	7,306.54	7,306.54	7,679.09	7,679.09	7,679.09	8,070.97

续表：

序号	项目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
一、项目运营成本		7,239.24	7,239.24	7,601.20	7,601.20	7,601.20	7,981.26	7,981.26	7,981.26
1	污水处理成本费用	2,236.05	2,236.05	2,347.85	2,347.85	2,347.85	2,465.24	2,465.24	2,465.24
2	停车位成本费用	197.06	197.06	206.91	206.91	206.91	217.26	217.26	217.26
3	充电桩成本费用	804.98	804.98	845.23	845.23	845.23	887.49	887.49	887.49
4	物业出租成本费用	536.04	536.04	562.84	562.84	562.84	590.98	590.98	590.98
5	物业管理费成本费用	19.15	19.15	20.11	20.11	20.11	21.12	21.12	21.12
6	幼儿园学位成本费用	3,445.96	3,445.96	3,618.26	3,618.26	3,618.26	3,799.17	3,799.17	3,799.17
二、税费		831.73	831.73	882.04	882.04	882.04	935.75	935.75	935.75
1	增值税	742.62	742.62	787.54	787.54	787.54	835.49	835.49	835.49
2	附加税	89.11	89.11	94.50	94.50	94.50	100.26	100.26	100.26
经营成本合计		8,070.97	8,070.97	8,483.24	8,483.24	8,483.24	8,917.01	8,917.01	8,917.01

续表：

序号	项目	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计	测算说明
一、项目运营成本		8,380.32	8,380.32	8,380.32	8,799.35	8,799.35	204,705.43	
1	污水处理成本费用	2,588.50	2,588.50	2,588.50	2,717.93	2,717.93	62,865.91	见说明①
2	停车位成本费用	228.12	228.12	228.12	239.53	239.53	5,586.62	见说明①
3	充电桩成本费用	931.86	931.86	931.86	978.45	978.45	22,821.00	见说明①
4	物业出租成本费用	620.53	620.53	620.53	651.56	651.56	15,196.57	见说明①
5	物业管理费成本费用	22.18	22.18	22.18	23.29	23.29	542.96	见说明①
6	幼儿园学位成本费用	3,989.13	3,989.13	3,989.13	4,188.59	4,188.59	97,692.37	见说明①
二、税费		993.09	993.09	993.09	1,054.36	1,054.36	23,366.87	
1	增值税	886.69	886.69	886.69	941.39	941.39	20,863.30	见说明②
2	附加税	106.40	106.40	106.40	112.97	112.97	2,503.57	见说明②
经营成本合计		9,373.41	9,373.41	9,373.41	9,853.71	9,853.71	228,072.30	

说明：根据标准化的《户外广告安全责任书》相关内容，广告牌日常维护及管理成本由承租人承担，故本次预测不考虑广告牌的成本。

①污水处理成本费用：项目污水处理为每天8万吨，污水处理前3年按90%测算，第4年开始按100%测算，污水处理成本按0.6元/立方米，成本单价每3年增长5%测算。

②停车位成本费用：项目建成后共设置800个路边停车位，含设备维护费、人员成本，预计需要管理停车位人员16人，每年工资及福利费8万元/年，每个停车位的设备维护费约为330元/个，成本单价每3年按5%增长。

③充电桩成本费用：主要为电费。计划设置240套充电桩，按照每次充电60kWh计算，预计每个充电桩每天充3台车，电费单价按照0.4元/kWh计算，成本单价每3年按5%增长。

④物业出租成本费用：主要为物业维护管理成本，总建筑面积为12,500m²，预测70%的面积可用来出租，物业维护费按40元/ m²/月计算，成本单价每3年按5%增长。

⑤物业管理费成本费用：主要为人员成本，物业管理预计需要管理人员2人，每年工资及福利费7.5万元/年，成本单价每3年按5%增长。

⑥幼儿园学位成本费用：含园区维护费、人员成本，预计需要教师及保育人员200人，每年工资及福利费10万元/年，预计每年办公费及园区的维护费约为700万元，成

本单价每 3 年按 5%增长。

⑦税费：污水处理费、停车位收入、充电桩收入、物业出租收入、广告牌收入税率按 9%估算、物业管理费收入税率按 6%估算，幼儿园收免征增值税，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。

(6) 项目净收益

预测项目运营期 2027 年至 2055 年产生的总收入为 782,980.22 万元，项目的总成本为 315,794.42 万元，项目产生净收益为 467,185.80 万元。

序号	项 目	金 额（万元）
一	项目总收入	782,980.22
1	污水处理费	205,361.96
2	停车位收入	19,017.21
3	充电桩收入	27,385.02
4	物业出租收入	51,806.81
5	物业管理费收入	1,106.55
6	广告牌收入	21,709.57
7	幼儿园学位收入	244,373.35
8	出让土地收入	212,219.75
二	项目总成本	315,794.42
1	污水处理成本	62,865.91
2	停车位成本费用	5,586.62
3	充电桩成本费用	22,821.00
4	物业出租成本费用	15,196.57
5	物业管理费成本费用	542.96
6	幼儿园学位成本费用	97,692.37
7	运营税费	23,366.87
8	土地出让成本	87,722.12
三	项目净收益	467,185.80

（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 2021 年至 2056 年现金流量情况。

单位：万元

项 目	2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金							12,297.08	13,377.08
2. 经营活动支付的现金							6,056.73	6,056.73
3. 经营活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,240.35	7,320.35
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金	275.28	6,173.02	4,504.04	7,800.00	73,000.00	153,693.66		
2. 投资活动产生的现金流小计	-275.28	-6,173.02	-4,504.04	-7,800.00	-73,000.00	-153,693.66		
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金	275.28	173.02	4.04	0.00	68,500.00	69,493.66		
2. 债券融资款		6,000.00	4,500.00	7,800.00	4,500.00	84,200.00		
3. 偿还债券本金								
4. 支付债券利息		0.00	265.80	402.30	619.88	2,482.58	4,250.78	4,250.78
5. 融资活动产生的现金流合计	275.28	6,173.02	4,238.24	7,397.70	72,380.12	151,211.08	-4,250.78	-4,250.78
四、现金流总计								
1. 期初现金		0.00	0.00	-265.80	-668.10	-1,287.98	-3,770.56	-1,780.99
2. 期内现金变动	0.00	0.00	-265.80	-402.30	-619.88	-2,482.58	1,989.57	3,069.57
3. 期末现金	0.00	0.00	-265.80	-668.10	-1,287.98	-3,770.56	-1,780.99	1,288.58

续表：

项 目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	13,377.08	15,223.58	15,223.58	15,223.58	16,346.64	16,346.64	111,864.22	17,562.05
2. 经营活动支付的现金	6,056.73	6,615.61	6,615.61	6,615.61	6,952.36	6,952.36	48,804.52	7,306.54
3. 经营活动产生的现金流小计	7,320.35	8,607.97	8,607.97	8,607.97	9,394.28	9,394.28	63,059.70	10,255.51
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. 支付债券利息	4,250.78	4,250.78	4,250.78	4,250.78	4,250.78	4,250.78	4,250.78	4,250.78
5. 融资活动产生的现金流合计	-4,250.78	-4,250.78	-4,250.78	-4,250.78	-4,250.78	-4,250.78	-4,250.78	-4,250.78
四、现金流总计								
1. 期初现金	1,288.58	4,358.15	8,715.34	13,072.53	17,429.72	22,573.22	27,716.72	86,525.64
2. 期内现金变动	3,069.57	4,357.19	4,357.19	4,357.19	5,143.50	5,143.50	58,808.92	6,004.73
3. 期末现金	4,358.15	8,715.34	13,072.53	17,429.72	22,573.22	27,716.72	86,525.64	92,530.37

续表：

项 目	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	17,562.05	134,264.22	18,878.03	18,878.03	18,878.03	20,303.59	20,303.59
2. 经营活动支付的现金	7,306.54	53,176.50	7,679.09	7,679.09	7,679.09	8,070.97	8,070.97
3. 经营活动产生的现金流小计	10,255.51	81,087.72	11,198.94	11,198.94	11,198.94	12,232.62	12,232.62
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金							
2. 投资活动产生的现金流小计							
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金							
2. 债券融资款							
3. 偿还债券本金			6,900.00				
4. 支付债券利息	4,250.78	4,250.78	4,184.48	4,081.29	4,081.29	4,081.29	4,081.29
5. 融资活动产生的现金流合计	-4,250.78	-4,250.78	-11,084.48	-4,081.29	-4,081.29	-4,081.29	-4,081.29
四、现金流总计							
1. 期初现金	92,530.37	98,535.10	175,372.04	175,486.50	182,604.15	189,721.80	197,873.13
2. 期内现金变动	6,004.73	76,836.94	114.46	7,117.65	7,117.65	8,151.33	8,151.33
3. 期末现金	98,535.10	175,372.04	175,486.50	182,604.15	189,721.80	197,873.13	206,024.46

续表：

项 目	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	20,303.59	21,848.60	21,848.60	21,848.60	23,523.84	23,523.84	23,523.84
2. 经营活动支付的现金	8,070.97	8,483.24	8,483.24	8,483.24	8,917.01	8,917.01	8,917.01
3. 经营活动产生的现金流小计	12,232.62	13,365.36	13,365.36	13,365.36	14,606.83	14,606.83	14,606.83
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	900.00						
4. 支付债券利息	4,081.29	4,061.40	4,061.40	4,061.40	4,061.40	4,061.40	4,061.40
5. 融资活动产生的现金流合计	-4,981.29	-4,061.40	-4,061.40	-4,061.40	-4,061.40	-4,061.40	-4,061.40
四、现金流总计							
1. 期初现金	206,024.46	213,275.79	222,579.75	231,883.71	241,187.67	251,733.10	262,278.53
2. 期内现金变动	7,251.33	9,303.96	9,303.96	9,303.96	10,545.43	10,545.43	10,545.43
3. 期末现金	213,275.79	222,579.75	231,883.71	241,187.67	251,733.10	262,278.53	272,823.96

续表：

项 目	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	25,341.14	25,341.14	25,341.14	27,313.41	27,313.41		782,980.22
2. 经营活动支付的现金	9,373.41	9,373.41	9,373.41	9,853.71	9,853.71		315,794.42
3. 经营活动产生的现金流小计	15,967.73	15,967.73	15,967.73	17,459.70	17,459.70	0.00	467,185.80
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金							245,446.00
2. 投资活动产生的现金流小计							-245,446.00
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金							138,446.00
2. 债券融资款							107,000.00
3. 偿还债券本金		6,000.00	4,500.00		4,500.00	84,200.00	107,000.00
4. 支付债券利息	4,061.40	4,061.40	3,795.60	3,725.40	3,630.90	1,768.20	124,782.15
5. 融资活动产生的现金流合计	-4,061.40	-10,061.40	-8,295.60	-3,725.40	-8,130.90	-85,968.20	13,663.85
四、现金流总计							
1. 期初现金	272,823.96	284,730.29	290,636.62	298,308.75	312,043.05	321,371.85	0.00
2. 期内现金变动	11,906.33	5,906.33	7,672.13	13,734.30	9,328.80	-85,968.20	235,403.65
3. 期末现金	284,730.29	290,636.62	298,308.75	312,043.05	321,371.85	235,403.65	235,403.65

建设期未取得收益期间的利息支出由其他资金垫付。

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。

2、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。

单位：万元

年度	债券本息合计			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2023 年	0.00	265.80	265.80	0.00
2024 年	0.00	402.30	402.30	0.00
2025 年	0.00	619.88	619.88	0.00
2026 年	0.00	2,482.58	2,482.58	0.00
2027 年	0.00	4,250.78	4,250.78	6,240.35
2028 年	0.00	4,250.78	4,250.78	7,320.35
2029 年	0.00	4,250.78	4,250.78	7,320.35
2030 年	0.00	4,250.78	4,250.78	8,607.97
2031 年	0.00	4,250.78	4,250.78	8,607.97
2032 年	0.00	4,250.78	4,250.78	8,607.97
2033 年	0.00	4,250.78	4,250.78	9,394.28
2034 年	0.00	4,250.78	4,250.78	9,394.28
2035 年	0.00	4,250.78	4,250.78	63,059.70
2036 年	0.00	4,250.78	4,250.78	10,255.51
2037 年	0.00	4,250.78	4,250.78	10,255.51

2038 年	0.00	4,250.78	4,250.78	81,087.72
2039 年	6,900.00	4,184.48	11,084.48	11,198.94
2040 年	0.00	4,081.29	4,081.29	11,198.94
2041 年	0.00	4,081.29	4,081.29	11,198.94
2042 年	0.00	4,081.29	4,081.29	12,232.62
2043 年	0.00	4,081.29	4,081.29	12,232.62
2044 年	900.00	4,081.29	4,981.29	12,232.62
2045 年	0.00	4,061.40	4,061.40	13,365.36
2046 年	0.00	4,061.40	4,061.40	13,365.36
2047 年	0.00	4,061.40	4,061.40	13,365.36
2048 年	0.00	4,061.40	4,061.40	14,606.83
2049 年	0.00	4,061.40	4,061.40	14,606.83
2050 年	0.00	4,061.40	4,061.40	14,606.83
2051 年	0.00	4,061.40	4,061.40	15,967.73
2052 年	6,000.00	4,061.40	10,061.40	15,967.73
2053 年	4,500.00	3,795.60	8,295.60	15,967.73
2054 年	0.00	3,725.40	3,725.40	17,459.70
2055 年	4,500.00	3,630.90	8,130.90	17,459.70
2056 年	84,200.00	1,768.20	85,968.20	
合计	107,000.00	124,782.15	231,782.15	467,185.80
本息覆盖倍数	2.02			

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 467,185.80 万元，能够覆盖债券本息金额 231,782.15 万元，债务本息偿付保障倍数 2.02 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：三水区2021—2023年财政经济情况

项目	2021年	2022年	2023年
地区生产总值（亿元）	1,405.19	1,440.00	1,550.00
一般预算收入（亿元）	71.52	69.25	70.14
政府性基金收入（亿元）	50.74	26.34	39.16
其中：国有土地出让收入（亿元）	48.35	24.86	37.24
政府性基金支出（亿元）	43.89	43.00	58.74
其中：国有土地出让支出（亿元）	23.80	10.22	24.77

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。

统一社会信用代码 91440604796246988J		营 业 执 照 (副 本) (副本号:1-1)		 <small>扫描“二维码”登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多企业、备案、许可、监管信息。</small>	
名 称	佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)	出 资 额	贰佰零壹万元人民币		
类 型	普通合伙企业	成 立 日 期	2006年12月08日		
执行事务合伙人	陈晓明	主要经营场所	佛山市禅城区汾江南路18号一座1303室、1304室		
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	2024 年 月 日		
http://www.gsxt.gov.cn					

国家企业信用信息公示系统网址: 国家市场监督管理总局监制

		证书序号: 0004751
会 计 师 事 务 所 执 业 证 书		说 明
名 称:	佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)	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。
首席合伙人:	陈晓明	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。
主任会计师:		3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
经 营 场 所:	佛山市禅城区汾江南路 18 号一座1303 室、1304 室	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》。
组 织 形 式:	普通合伙	发证机关: 
执业证书编号:	44060032	二〇一八年三月六日
批准执业文号:	粤财会[2006]132号	中华人民共和国财政部制
批准执业日期:	2006年12月08日	



姓名 陈晓明

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1965-05-02

Date of Birth

工作单位 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.



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





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.



证书编号: 440600320003
Personal Certificate

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

发证日期: 2017 03 18
Date of Issuance

