

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 057 号

委托单位名称：佛山市三水区财政局

被审核单位名称：佛山市三水云东海新城开发投资有限公司

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



佛山大型产业集聚区--三水区云东海战略新兴  
产业载体及配套基础设施建设项目  
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

# 佛山大型产业集聚区—三水区云东海战略新兴产业 载体及配套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 057 号

佛山市三水区财政局：

我们接受委托，对 2025 年佛山大型产业集聚区—三水区云东海战略新兴产业载体及配套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》。佛山市三水云东海新城开发投资有限公司对佛山大型产业集聚区—三水区云东海战略新兴产业载体及配套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云东海新城开发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，在佛山市三水云东海新城开发投资有限公司对佛山大型产业集聚区—三水区云东海战略新兴产业载体及配套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，本次财务评价的佛山大型产业集聚区—三水区云东海战略新兴产业载体及配套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年佛山大型产业集聚区一三水区云东海战略新兴产业载体及配套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：佛山市三水云东海新城开发投资有限公司

（二）项目概况：佛山大型产业集聚区一三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目有利于完善战略新兴产业载体及配套基础设施建设，为园区各企业、潜在企业及各类人才提供服务，主要建设内容包括：新建及改造非机动车专用道 70.7km；新建园区主干道、支路和排水设施，道路长约 4.9km；进行 220kV 及 220kV 以下电力线路迁及新建电缆通道长度约 23 公里；改造园区道路约 19km；建设园区配套智慧停车场，停车位约 3660 个，引入充电桩等智能化设施；建设专门排水设施，解决周边水系排放问题，长度 700m；完善 2 间幼儿园基础设施建设。整个项目实施期限为 2021 年 12 月至 2027 年 12 月。

（三）工程项目立项批复情况如下：

根据三水区云东海街道党政综合办公室于 2022 年 10 月 24 日出具的《云东海街道领导班子联席会议纪要》与佛山市三水区发展和改革局于 2022 年 11 月 1 日出具的《关于佛山大型产业集聚区一三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（三发改投审〔2022〕46 号）的文件精神，同意实施推进佛山大型产业集聚区一三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目，并由佛山市三水云东海新城开发投资有限公司负责建设实施。

（四）项目总投资：项目总投资 135,195.00 万元， 2022 已投入 1,100.87 万元，2023 年已投入 5,000.00 万元，其中使用地方政府债券 5,000.00 万元；2024 年已投资 16,300.00 万元，其中使用地方政府债券 16,300.00 万元；2025 年计划投资 24,700.00 万元，其中使用地方政府债券 3,700.00 万元；2026 年计划投资 48,000.00 万元，其中使用地方政府债券 27,000.00 万元；2027 年计划投资 40,094.13 万元，其中使用地方政府债券 34,000.00 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
2022 年	1,100.87	0.00	1,100.87
2023 年	0.00	5,000.00	5,000.00
2024 年	0.00	16,300.00	16,300.00
2025 年	21,000.00	3,700.00	24,700.00
2026 年	21,000.00	27,000.00	48,000.00
2027 年	6,094.13	34,000.00	40,094.13
合计	49,195.00	86,000.00	135,195.00

（五）项目资金安排

本项目计划发行债券共 86,000.00 万元，占总投资 135,195.00 万元的 63.61%，其中：

1、2023 年 8 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十三期）5,000.00 万元，期限为 20 年，债券利率为 3.00%，本金为到期一次性还本，利息按半年支付；

2、2024 年 3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十期）2,500.00 万，债券利率为 2.67%，20 年分年还本，第 11-20 年每年还本 10%；2024 年 5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）9,000.00 万元，债券利率为 2.62%，20 年分年还本，第 11-20 年每年还本 10%；从佛山三水云东海环湖乡村振兴基础设施及配套建设工程调整 2024 年 3 月发行 2024 年广东省政府专项债券（十二期）900.00 万元至本项目，期限为 5 年，债券利率为 2.27%，利息按年支付；9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）3,000.00 万元，债券利率为 2.21%，期限为 20 年；从芦苞镇产业园区基础设施建设及提质改造项目 2024 年 6 月发行 2024 年广东省政府专项债券（四十六期）债券调整 900.00

万元至本项目，债券利率为 2.33%，期限为 10 年；

3、2025 年计划使用债券 3,700.00 万元，期限为 30 年，债券利率为 4.20%，本金为到期一次性还本，利息按半年支付；

4、2026 年计划使用债券 27,000.00 万元，2027 年计划使用债券 34,000.00 万元，期限为 20 年，债券利率为 4.05%，本金为到期一次性还本，利息按半年支付。本项目专项债券应还本付息情况如下：

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
2023		5,000.00		5,000.00	3.00%		
2024	5,000.00	16,300.00		21,300.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%	301.28	301.28
2025	21,300.00	3,700.00		25,000.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%、4.2%	637.95	637.95
2026	25,000.00	27,000.00		52,000.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%、4.2%	1,262.40	1,262.40
2027	52,000.00	34,000.00		86,000.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%、4.2%	2,497.65	2,497.65
2028	86,000.00			86,000.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%、4.2%	3,186.15	3,186.15
2029	86,000.00		900.00	85,100.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%、4.2%	3,186.15	4,086.15
2030	85,100.00			85,100.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%	3,165.72	3,165.72
2031	85,100.00			85,100.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%	3,165.72	3,165.72
2032	85,100.00			85,100.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%	3,165.72	3,165.72
2033	85,100.00			85,100.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%	3,165.72	3,165.72
2034	85,100.00		900.00	84,200.00	3%、2.27%、2.67%、2.62%、 2.21%、2.33%、4.05%	3,165.72	4,065.72
2035	84,200.00		1,150.00	83,050.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	3,129.62	4,279.62
2036	83,050.00		1,150.00	81,900.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	3,099.37	4,249.37
2037	81,900.00		1,150.00	80,750.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	3,069.11	4,219.11
2038	80,750.00		1,150.00	79,600.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	3,038.86	4,188.86
2039	79,600.00		1,150.00	78,450.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	3,008.60	4,158.60
2040	78,450.00		1,150.00	77,300.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	2,978.35	4,128.35
2041	77,300.00		1,150.00	76,150.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	2,948.09	4,098.09
2042	76,150.00		1,150.00	75,000.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、 4.05%、4.2%	2,917.84	4,067.84

佛山大型产业集聚区一三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目专项债券  
财务评价说明

2043	75,000.00		6,150.00	68,850.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、4.05%、4.2%	2,887.58	9,037.58
2044	68,850.00		4,150.00	64,700.00	3%、2.67%、2.62%、2.21%、4.05%、4.2%	2,707.35	6,857.35
2045	64,700.00			64,700.00	4.05%、4.2%	2,625.90	2,625.90
2046	64,700.00		27,000.00	37,700.00	4.05%、4.2%	2,079.15	29,079.15
2047	37,700.00		34,000.00	3,700.00	4.05%、4.2%	843.90	34,843.90
2048	3,700.00			3,700.00	4.20%	155.40	155.40
2049	3,700.00			3,700.00	4.20%	155.40	155.40
2050	3,700.00			3,700.00	4.20%	155.40	155.40
2051	3,700.00			3,700.00	4.20%	155.40	155.40
2052	3,700.00			3,700.00	4.20%	155.40	155.40
2053	3,700.00			3,700.00	4.20%	155.40	155.40
2054	3,700.00			3,700.00	4.20%	155.40	155.40
2055	3,700.00		3,700.00	0.00	4.20%	77.70	3,777.70
合计		86,000.00	86,000.00			63,399.40	149,399.40

## 二、项目预测评价

### （一）项目收益与支出预测评价

佛山大型产业集聚区一三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目以出让土地收入、停车位收入、充电桩收入、广告服务收入、保教费收入、管线租金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①项目建设形成可出让地块收入；②停车位收入；③充电桩收入；④广告服务收入；⑤保教费收入；⑥管线租金收入。

(1) 项目地块收入

佛山大型产业集聚区一三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目形成可出让地块的面积共 157,776.35 m²。

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
		可出让地块面积 (平方米)			
1	佛山市三水区云东海街道白云路北侧地块三	157,776.35	住宅用地	1.5	2030 年

②可出让地块位置示意图：



③周边相同土地用地成交地块情况：

土地坐落	用地类型	面积（平方米）	容积率	成交总额	成交时间	楼面地价（元/平方米）
佛山市三水区云东海街道三达路北延线以西、荷园路以北地块二	城镇住宅用地，兼容商服用地（零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地）	74,245.56	$> 1, \leq 2.4$	89,700.00	2020年12月	5,034
佛山市三水区云东海街道三达路北沿线以西、荷园路以北地块一	城镇住宅用地、兼容商服用地	75,771.43	$> 1, \leq 2.4$	68,200.00	2022年4月	3,750
佛山市三水区云东海街道南丰大道以西、虹岭西路以南地块一	城镇住宅用地，兼容商服用地（零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地）	68,475.68	$> 1, \leq 2.4$	58,370.00	2023年12月	3,552

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：

序号	选取宗地名称	批准用途	面积（平方米）	容积率	成交总额（万元）	楼面地价（元/㎡）	佛山市三水区云东海街道白云路北侧地块三					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	
1	佛山市三水区云东海街道三达路北延线以西、荷园路以北地块二	城镇住宅用地，兼容商服用地（零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地）	74,245.56	$> 1, \leq 2.4$	89,700.00	5,034	33.30%	1.05	1.03	1.00	5,444	4,422
2	佛山市三水区云东海街道三达路北沿线以西、荷园路以北地块一	城镇住宅用地、兼容商服用地	75,771.43	$> 1, \leq 2.4$	68,200.00	3,750	33.30%	1.05	1.03	1.00	4,056	
3	佛山市三水区云东海街道南丰大道以西、虹岭西路以南地块一	城镇住宅用地，兼容商服用地（零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地）	68,475.68	$> 1, \leq 2.4$	58,370.00	3,552	33.40%	1.03	1.03	1.00	3,768	

按修正后楼面地价 4,422 元/㎡，预计该地块可出让面积共 157,776.35 m<sup>2</sup>，容积率为 1.5，按 80%保守估计土地出让收入，可得出土地转让收入 83,722.44 万元。

（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

佛山大型产业集聚区一三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目专项债券  
财务评价说明

土地出让面积 ( $\text{m}^2$ ) (1)	土地转让收入 (万元) (2)	土地征收成本 (20万元/亩) (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/ $\text{m}^2$ ) (4)=(1)*11	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) *48/10000	基本政策成本 (10) =(3)+(4)+(5) )+(6)+(7)+ (8)+(9)	土地出让成本 (11) = (3) + (10)
157,776.35	83,722.44	4,733.27	186.18	837.22	7,796.58	7,796.58	7,796.58	757.33	25,170.47	29,903.74

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〕49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、国有土地收益基金后的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、国有土地收益基金后的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、国有土地收益基金的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	金额
出让土地收入（万元）	83,722.44
土地征收成本（万元）	4,733.27
基本政策成本（万元）	25,170.47
出让土地收益（万元）	53,818.70

### （4）项目运营收入

2028年开始投入运行，详见以下的说明：

单位：万元

佛山大型产业集聚区一三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目专项债券  
财务评价说明

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、运营合计	13,265.10	13,562.30	13,582.31	14,271.94	14,271.94	14,271.94	14,985.55
1、停车位收入	1,870.26	2,137.44	2,137.44	2,244.31	2,244.31	2,244.31	2,356.53
2、充电桩收入	7,694.78	7,694.78	7,694.78	8,079.52	8,079.52	8,079.52	8,483.50
3、广告服务收入	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,976.75
4、保教费收入	859.95	859.95	859.95	902.95	902.95	902.95	948.10
5、管线租金	140.11	170.13	190.14	210.16	210.16	210.16	220.67

续表：

项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、运营合计	14,985.55	14,985.55	15,734.84	15,734.84	15,734.84	16,521.59	16,521.59
1、停车位收入	2,356.53	2,356.53	2,474.36	2,474.36	2,474.36	2,598.08	2,598.08
2、充电桩收入	8,483.50	8,483.50	8,907.68	8,907.68	8,907.68	9,353.06	9,353.06
3、广告服务收入	2,976.75	2,976.75	3,125.59	3,125.59	3,125.59	3,281.87	3,281.87
4、保教费收入	948.10	948.10	995.51	995.51	995.51	1,045.29	1,045.29
5、管线租金	220.67	220.67	231.70	231.70	231.70	243.29	243.29

续表：

项目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
一、运营合计	16,521.59	17,347.65	17,347.65	17,347.65	18,215.04	18,215.04	18,215.04
1、停车位收入	2,598.08	2,727.98	2,727.98	2,727.98	2,864.38	2,864.38	2,864.38
2、充电桩收入	9,353.06	9,820.71	9,820.71	9,820.71	10,311.75	10,311.75	10,311.75
3、广告服务收入	3,281.87	3,445.96	3,445.96	3,445.96	3,618.26	3,618.26	3,618.26
4、保教费收入	1,045.29	1,097.55	1,097.55	1,097.55	1,152.43	1,152.43	1,152.43
5、管线租金	243.29	255.45	255.45	255.45	268.22	268.22	268.22

续表：

佛山大型产业集聚区一三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目专项债券  
财务评价说明

项目	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	合计	测算说明
一、运营合计	19,125.79	19,125.79	19,125.79	20,082.08	20,082.08	20,082.08	449,263.15	
1、停车位收入	3,007.60	3,007.60	3,007.60	3,157.98	3,157.98	3,157.98	70,438.80	见说明①
2、充电桩收入	10,827.34	10,827.34	10,827.34	11,368.71	11,368.71	11,368.71	254,541.15	见说明②
3、广告服务收入	3,799.17	3,799.17	3,799.17	3,989.13	3,989.13	3,989.13	89,315.19	见说明③
4、保教费收入	1,210.05	1,210.05	1,210.05	1,270.55	1,270.55	1,270.55	28,447.14	见说明④
5、管线租金	281.63	281.63	281.63	295.71	295.71	295.71	6,520.87	

说明：

①新建停车位收入：项目于 2027 年 12 月完工，预计 2028 年可增加停车位 3,660 个，每个车位日收费 20 元，首年预计使用 70%，以后年度预计使用率在 80%，一年按 365 天计，每 3 年递增 5%预测。

②充电桩服务收入：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 3660 个，因此，共配置 1098 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 4 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，项目充电收入单价按照 0.8 元/kWh 计算。收入每 3 年递增 5%测算。

③广告服务收入：本项目可于 2028 年在项目范围内新建道路两旁与建筑房屋外墙设置设立广告，约 120000 平方米。参考目前同区域广告牌租金，按每个广告牌租租金按每年 250 元/平方米收取，预计出租率 90%。收费每 3 年增长 5%。

④保教费：项目于 2027 年 12 月完工，预计 2028 年可增加 945 个学位，按 70%估算，收费标准 6500 元/学期，一年两学期，每 3 年上涨 5%。



⑤管线租金：根据市场价，逐年支付入廊费标准 16.8 元/m/年/回，管廊维护费 1.92 元/m/年/回，干道，项目建成后，8 回电缆管廊总长 9,910m, 2 回电缆管廊总长 13,818m。预估可出租管线收入为每年 200.15 万元，其中管线租金在投产后第一年按照出租率 70% 计算，第二年为 85%，第三年 95%，第四年开始 100%。每 3 年上涨 5%。

(5) 项目运营成本

单位：万元

序号	项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、项目运营成本		4,667.05	4,667.05	4,667.05	4,900.40	4,900.40	4,900.40	5,145.43
1	停车位成本	455.42	455.42	455.42	478.19	478.19	478.19	502.10
2	充电桩成本	3,847.39	3,847.39	3,847.39	4,039.76	4,039.76	4,039.76	4,241.75
3	保教费成本	350.00	350.00	350.00	367.50	367.50	367.50	385.88
4	管线维护费	14.24	14.24	14.24	14.95	14.95	14.95	15.70
二、税费		873.51	900.99	902.84	948.95	948.95	948.95	996.41
1	增值税	779.92	804.46	806.11	847.28	847.28	847.28	889.65
2	附加税	93.59	96.53	96.73	101.67	101.67	101.67	106.76
经营成本合计		5,540.56	5,568.04	5,569.89	5,849.35	5,849.35	5,849.35	6,141.84

续表：

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、项目运营成本		5,145.43	5,145.43	5,402.71	5,402.71	5,402.71	5,672.84	5,672.84
1	停车位成本	502.10	502.10	527.21	527.21	527.21	553.57	553.57
2	充电桩成本	4,241.75	4,241.75	4,453.84	4,453.84	4,453.84	4,676.53	4,676.53
3	保教费成本	385.88	385.88	405.17	405.17	405.17	425.43	425.43
4	管线维护费	15.70	15.70	16.49	16.49	16.49	17.31	17.31
二、税费		996.41	996.41	1,046.23	1,046.23	1,046.23	1,098.54	1,098.54
1	增值税	889.65	889.65	934.13	934.13	934.13	980.84	980.84
2	附加税	106.76	106.76	112.10	112.10	112.10	117.70	117.70
经营成本合计		6,141.84	6,141.84	6,448.94	6,448.94	6,448.94	6,771.38	6,771.38

续表：

序号	项目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
一、项目运营成本		5,672.84	5,956.49	5,956.49	5,956.49	6,254.32	6,254.32	6,254.32
1	停车位成本	553.57	581.25	581.25	581.25	610.31	610.31	610.31
2	充电桩成本	4,676.53	4,910.36	4,910.36	4,910.36	5,155.88	5,155.88	5,155.88
3	保教费成本	425.43	446.70	446.70	446.70	469.04	469.04	469.04
4	管线维护费	17.31	18.18	18.18	18.18	19.09	19.09	19.09
二、税费		1,098.54	1,153.47	1,153.47	1,153.47	1,211.13	1,211.13	1,211.13
1	增值税	980.84	1,029.88	1,029.88	1,029.88	1,081.37	1,081.37	1,081.37
2	附加税	117.70	123.59	123.59	123.59	129.76	129.76	129.76
经营成本合计		6,771.38	7,109.96	7,109.96	7,109.96	7,465.45	7,465.45	7,465.45

续表：

序号	项目	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	合计	测算说明
一、项目运营成本		6,567.03	6,567.03	6,567.03	6,895.37	6,895.37	6,895.37	154,384.92	
1	停车位成本	640.83	640.83	640.83	672.87	672.87	672.87	15,065.25	见说明②
2	充电桩成本	5,413.67	5,413.67	5,413.67	5,684.35	5,684.35	5,684.35	127,270.59	见说明②
3	保教费成本	492.49	492.49	492.49	517.11	517.11	517.11	11,577.96	见说明③
4	管线维护费	20.04	20.04	20.04	21.04	21.04	21.04	471.12	见说明④
二、税费		1,271.69	1,271.69	1,271.69	1,335.29	1,335.29	1,335.29	29,862.47	见说明⑤
1	增值税	1,135.44	1,135.44	1,135.44	1,192.22	1,192.22	1,192.22	26,662.90	
2	附加税	136.25	136.25	136.25	143.07	143.07	143.07	3,199.55	
经营成本合计		7,838.72	7,838.72	7,838.72	8,230.66	8,230.66	8,230.66	184,247.39	

说明：①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。

②停车场成本：含设备维护费、人员成本，预计需要管理停车位人员 40 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 370 元/个，共 3660 个，成本单价每 3 年按 5%增长。

③充电桩成本：主要为电费。计划设置 1098 套，按照每次充电 60kWh 计算，预计每个充电桩每天充 4 台车，电费单价按照 0.4 元/kWh 计算。

④保教费成本：含园区维护费、人员成本，预计需要教师及保育人员 25 人，每年工资及福利费 10 万元/年，预计每年园区的维护费约为 100 万元，成本单价每 3 年按 5%增长。

⑤管线维护费：项目建成后，8 回电缆管廊总长 9,910m, 2 回电缆管廊总长 13,818m, 维护费按 6 元每年每米估算，成本单价每 3 年按 5%增长。

⑥增值税：保教费属免征增值税项目，其他收入按税率 9%估算，并考虑项目的成本产生的进项税；附加税：按增值税的 12%估算。

#### (6) 项目净收益

预测项目运营期 2028 年至 2054 年产生的总收入为 532,985.59 万元,项目的总成本为 214,151.13 万元,项目产生净损益为 318,834.46 万元。

单位: 万元

项 目	金 额
<b>一、项目总收入</b>	<b>532,985.59</b>
(一) 土地出让收入	83,722.44
(二) 停车位收入	70,438.80
(三) 充电桩收入	254,541.15
(四) 广告服务收入	89,315.19
(五) 保教费收入	28,447.14
(六) 管线租金	6,520.87
<b>二、项目总成本</b>	<b>214,151.13</b>
(一) 土地出让成本	29,903.74
(二) 停车位成本	15,065.25
(三) 充电桩运营成本	127,270.59
(四) 保教费成本	11,577.96
(五) 管线维护费	471.12
(六) 运营税费	29,862.47
<b>三、项目净损益</b>	<b>318,834.46</b>

## (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 2022 年至 2055 年现金流量情况。

单位: 万元



佛山大型产业集聚区一三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目专项债券  
财务评价说明

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							13,265.10	13,562.30
2. 经营活动支付的现金							5,540.56	5,568.04
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	7,724.54	7,994.26
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金	1,100.87	5,000.00	16,300.00	24,700.00	48,000.00	40,094.13		
2. 投资活动产生的现金流小计	-1,100.87	-5,000.00	-16,300.00	-24,700.00	-48,000.00	-40,094.13	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金	1,100.87	0.00	0.00	21,000.00	21,000.00	6,094.13		
2. 债券融资款		5,000.00	16,300.00	3,700.00	27,000.00	34,000.00		
3. 偿还债券本金								900.00
4. 支付债券利息		0.00	301.28	637.95	1,262.40	2,497.65	3,186.15	3,186.15
5. 融资活动产生的现金流合计	1,100.87	5,000.00	15,998.72	24,062.05	46,737.60	37,596.48	-3,186.15	-4,086.15
四、现金流总计								
1. 期初现金	0.00	0.00	0.00	-301.28	-939.23	-2,201.63	-4,699.28	-160.89
2. 期内现金变动	0.00	0.00	-301.28	-637.95	-1,262.40	-2,497.65	4,538.39	3,908.11
3. 期末现金	0.00	0.00	-301.28	-939.23	-2,201.63	-4,699.28	-160.89	3,747.22

续表：

项 目	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	97,304.75	14,271.94	14,271.94	14,271.94	14,985.55	14,985.55	14,985.55
2. 经营活动支付的现金	35,473.63	5,849.35	5,849.35	5,849.35	6,141.84	6,141.84	6,141.84
3. 经营活动产生的现金流小计	61,831.12	8,422.59	8,422.59	8,422.59	8,843.71	8,843.71	8,843.71
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	1,150.00	1,150.00
4. 支付债券利息	3,165.72	3,165.72	3,165.72	3,165.72	3,165.72	3,129.62	3,099.37
5. 融资活动产生的现金流合计	-3,165.72	-3,165.72	-3,165.72	-3,165.72	-4,065.72	-4,279.62	-4,249.37
四、现金流总计							
1. 期初现金	3,747.22	62,412.62	67,669.49	72,926.36	78,183.23	82,961.22	87,525.31
2. 期内现金变动	58,665.40	5,256.87	5,256.87	5,256.87	4,777.99	4,564.09	4,594.34
3. 期末现金	62,412.62	67,669.49	72,926.36	78,183.23	82,961.22	87,525.31	92,119.65

续表：

佛山大型产业集聚区一三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目专项债券  
财务评价说明

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	15,734.84	15,734.84	15,734.84	16,521.59	16,521.59	16,521.59	17,347.65
2. 经营活动支付的现金	6,448.94	6,448.94	6,448.94	6,771.38	6,771.38	6,771.38	7,109.96
3. 经营活动产生的现金流小计	9,285.90	9,285.90	9,285.90	9,750.21	9,750.21	9,750.21	10,237.69
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	6,150.00
4. 支付债券利息	3,069.11	3,038.86	3,008.60	2,978.35	2,948.09	2,917.84	2,887.58
5. 融资活动产生的现金流合计	-4,219.11	-4,188.86	-4,158.60	-4,128.35	-4,098.09	-4,067.84	-9,037.58
四、现金流总计							
1. 期初现金	92,119.65	97,186.44	102,283.48	107,410.78	113,032.64	118,684.76	124,367.13
2. 期内现金变动	5,066.79	5,097.04	5,127.30	5,621.86	5,652.12	5,682.37	1,200.11
3. 期末现金	97,186.44	102,283.48	107,410.78	113,032.64	118,684.76	124,367.13	125,567.24

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	17,347.65	17,347.65	18,215.04	18,215.04	18,215.04	19,125.79	19,125.79
2. 经营活动支付的现金	7,109.96	7,109.96	7,465.45	7,465.45	7,465.45	7,838.72	7,838.72
3. 经营活动产生的现金流小计	10,237.69	10,237.69	10,749.59	10,749.59	10,749.59	11,287.07	11,287.07
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	4,150.00	0.00	27,000.00	34,000.00			
4. 支付债券利息	2,707.35	2,625.90	2,079.15	843.90	155.40	155.40	155.40
5. 融资活动产生的现金流合计	-6,857.35	-2,625.90	-29,079.15	-34,843.90	-155.40	-155.40	-155.40
四、现金流总计							
1. 期初现金	125,567.24	128,947.58	136,559.37	118,229.81	94,135.50	104,729.69	115,861.36
2. 期内现金变动	3,380.34	7,611.79	-18,329.56	-24,094.31	10,594.19	11,131.67	11,131.67
3. 期末现金	128,947.58	136,559.37	118,229.81	94,135.50	104,729.69	115,861.36	126,993.03

续表：

佛山大型产业集聚区一三水区云东海战略新兴产业载体及配套基础设施建设项目专项债券  
财务评价说明

项 目	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	19,125.79	20,082.08	20,082.08	20,082.08		532,985.59
2. 经营活动支付的现金	7,838.72	8,230.66	8,230.66	8,230.66		214,151.13
3. 经营活动产生的现金流小计	11,287.07	11,851.42	11,851.42	11,851.42	0.00	318,834.46
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金						135,195.00
2. 投资活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-135,195.00
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						49,195.00
2. 债券融资款						86,000.00
3. 偿还债券本金					3,700.00	86,000.00
4. 支付债券利息	155.40	155.40	155.40	155.40	77.70	63,399.40
5. 融资活动产生的现金流合计	-155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-3,777.70	-14,204.40
四、现金流总计						
1. 期初现金	126,993.03	138,124.70	149,820.72	161,516.74	173,212.76	0.00
2. 期内现金变动	11,131.67	11,696.02	11,696.02	11,696.02	-3,777.70	169,435.06
3. 期末现金	138,124.70	149,820.72	161,516.74	173,212.76	169,435.06	169,435.06

建设期末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	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	301.28	301.28	0.00
2025 年	0.00	637.95	637.95	0.00
2026 年	0.00	1,262.40	1,262.40	0.00
2027 年	0.00	2,497.65	2,497.65	0.00
2028 年	0.00	3,186.15	3,186.15	7,724.54
2029 年	900.00	3,186.15	4,086.15	7,994.26
2030 年	0.00	3,165.72	3,165.72	61,831.12
2031 年	0.00	3,165.72	3,165.72	8,422.59
2032 年	0.00	3,165.72	3,165.72	8,422.59
2033 年	0.00	3,165.72	3,165.72	8,422.59
2034 年	900.00	3,165.72	4,065.72	8,843.71
2035 年	1,150.00	3,129.62	4,279.62	8,843.71
2036 年	1,150.00	3,099.37	4,249.37	8,843.71
2037 年	1,150.00	3,069.11	4,219.11	9,285.90

2038 年	1,150.00	3,038.86	4,188.86	9,285.90
2039 年	1,150.00	3,008.60	4,158.60	9,285.90
2040 年	1,150.00	2,978.35	4,128.35	9,750.21
2041 年	1,150.00	2,948.09	4,098.09	9,750.21
2042 年	1,150.00	2,917.84	4,067.84	9,750.21
2043 年	6,150.00	2,887.58	9,037.58	10,237.69
2044 年	4,150.00	2,707.35	6,857.35	10,237.69
2045 年	0.00	2,625.90	2,625.90	10,237.69
2046 年	27,000.00	2,079.15	29,079.15	10,749.59
2047 年	34,000.00	843.90	34,843.90	10,749.59
2048 年	0.00	155.40	155.40	10,749.59
2049 年	0.00	155.40	155.40	11,287.07
2050 年	0.00	155.40	155.40	11,287.07
2051 年	0.00	155.40	155.40	11,287.07
2052 年	0.00	155.40	155.40	11,851.42
2053 年	0.00	155.40	155.40	11,851.42
2054 年	0.00	155.40	155.40	11,851.42
2055 年	3,700.00	77.70	3,777.70	0.00
合计	86,000.00	63,399.40	149,399.40	318,834.46
本息覆盖倍数	2.13			

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 318,834.46 万元，能够覆盖债券本息金额 149,399.40 万元，债务本息偿付保障倍数 2.13 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		<b>营 业 执 照</b> (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		
<a href="http://www.gsxt.gov.cn">http://www.gsxt.gov.cn</a>					

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	
<b>会 计 师 事 务 所 执 业 证 书</b>		<b>说 明</b>	
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

