

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 061 号

委托单位名称：佛山市三水区财政局

被审核单位名称：佛山市三水西江发展投资有限公司

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——佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业
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—佛北战新区产业园（白坭）先进制造业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 061 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—佛北战新区产业园（白坭）先进制造业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》。佛山市三水西江发展投资有限公司对佛山大型产业集聚区—佛北战新区产业园（白坭）先进制造业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西江发展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，在佛山市三水西江发展投资有限公司对佛山大型产业集聚区—佛北战新区产业园（白坭）先进制造业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—佛北战新区产业园（白坭）先进制造业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。



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—佛北战新产业园（白坭）先进制造业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：佛山市三水西江发展投资有限公司

（二）项目建设地点：佛山大型产业集聚区—佛北战新产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目位于佛山大型产业集聚区佛北战新产业园白坭片区。

项目概况：主要建设内容涵盖交通基础及配套设施建设，包括交通安全设施工程、配套照明工程、路面及路基工程、排水工程（雨污）、污水处理设施、园区物业改造等。整个项目建设总工期为5年，实施期限为2023年4月1日至2027年12月31日。

项目名称	公益性质	具体位置	占地面积	技术标准	建设内容及工程量	提供的公共产品和服务内容
佛山大型产业集聚区—佛北战新产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目	有收益的公益性项目	佛山市三水区白坭镇战新产业园	30.42平方公里	道路设计车速不超过40km/h，采用沥青混凝土路面，排水管道设计标准采用三年一遇。另外采用《城市道路工程设计规范（2016年版）》（CJJ37-2012）、《城市污水处理工程项目技术标准（修订）2001》、《城市排水工程规划规范》（GB50318-2000）等技术标准。	项目为园区配建道路总长约21097米，配建污水管道约24597米，给水管道约26197米，配套包括道路工程、综合管线、交通设施、园区照明工程等，另外在园区修建建筑面积约2万平方米的公共服务设施和建筑面积约5万平方米的通用厂房，新建1万立方米/日的工业污	项目建成后能促进产业项目落地，吸引国内外先进制造、现代物流、商贸流通、金融服务企业投资创造体制平台，带动国际化的人流、物流、信息流和资金流集聚，为白坭镇提供更多的就业机会。提升片区整体环境质量，促进园区经济、产业、商业服务网点的建设，有力推动区域城镇化进程。

					水处理厂，占地面积约4.59万平方米。	
--	--	--	--	--	---------------------	--

佛山大型产业集聚区—佛北战新产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目包含白坭镇聚龙湾产业园A区九号路西延线工程、白坭镇聚龙湾北部道路及配套设施建设工程等24个项目，由佛山市三水西江发展投资有限公司作为项目实施主体，项目按工程进度分期分标段实施，工程建设资金由财政统筹解决，具体情况如下：

序号	项目名称	建设内容	2025年项目建设计划	项目总投资(万元)
1	白坭镇聚龙湾产业园A区九号路西延线工程	项目主要内容为新建全长约540米，路宽25米，具体内容包括道路、交通、给水、排水（含雨污）、照明、园区停车位建设等。	完成540米的道路工程及随路管网建设	2,500.00
2	白坭镇聚龙湾北部道路及配套设施建设工程	项目位于佛北战新产业园白坭片区聚龙湾产业园北部，建设内容包括拟新建园区主路总长约350米，红线宽度25米，改造道路总长1100米，新建配套给水管道，约100米给水管，管径DN400mm等。	完成1450米的道路工程及随路管网建设，100米给水管敷设。	3,490.00
3	白坭镇聚金路西延线接驳工程	项目位于佛山市三水区白坭镇莘村工业城，是连接莘村工业城与聚龙湾B区的主要枢纽，全长约100米，路宽为30米，道路等级为城市次干路，具体建设内容包括道路工程、桥涵工程、交通工程、排水工程及照明工程。	完成100米的道路工程及随路管网建设	825.00
4	白坭镇产业集聚区互联互通道路建设工程	项目位于佛北战新产业园白坭片区内，主要建设内容包括拟新建道路全长约750米，路宽26米。改造白金大道至新生段道路及路口改造，拟建面积约1700平方米，建设内容包括道路工程、交通、照明等。	完成750米的道路工程及随路管网建设	4,950.00
5	白坭镇北部产业集聚区纵一路工程	于白坭镇北部产业集聚区新建规划纵一路，北起规划横四路，南至黄金大道，全长约200米，路宽30米。	完成200米的道路工程及随路管网建设	2,500.00
6	白坭镇聚龙湾产业园电力设施迁改工程	项目位于白坭镇聚龙湾产业园区，主要内容为对现有跨越产业园地块的电力线路及设施进行迁改，拆除线路约1000米长，新建线路约1500米。	完成电力线路1500米	668.50
7	白坭镇南部片区工业污水处理厂(一期)建设工程	项目拟在聚龙湾产业园B区新建一间工业污水处理厂，首期建设规模处理量为1万立方米/日，并将原有莘村工业城污水处理厂改造为提升泵站。	完成首期建设规模处理量为1万立方米/日	16,500.00
8	白坭镇北部产业集聚区横一路工程	位于水都饮料基地南拓片区横一路，建设内容为地块整治、横一路建设，其中拟建道路全长约550米，路宽为30米，工程具体内容包括土地整治、道路、交通、给水、排水（含雨污）、照明、园区停车位建设等。	完成550米的道路工程及随路管网建设	3,600.00
9	白坭镇北部产业集聚区南北大道北延线工程	拟建道路全长约450米，路宽20米，具体内容包括道路、交通、给水、排水（含雨污）、照明、园区停车位建设等。	完成450米的道路工程及随路管网建设	2,000.00

佛山大型产业集聚区—佛北战新产业园（白坭）先进制造业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

10	白坭镇聚龙湾产业园 A 区南部路网及配套设施建设工程	项目拟建道路全长度约 2377 米，宽 23-30 米，项目内容包括园区道路建设、交通设施、园区照明、园区停车位建设等。	完成 2377 米的道路工程及随路管网建设	13,000.00
11	白坭镇产业园配套公共服务设施建设工程	在白坭镇产业集聚区选址建设产业园综合公共服务配套设施，包括保障性住房、管理中心以及公共活动配套设施，建筑面积约 20000 平方米。	完成首期建筑面积约 5000 平方米的公共服务设施	20,000.00
12	白坭镇北部产业集聚区纵六路南延线工程	位于水都饮料基地南拓片区一环西拓东侧，拟建道路全长约 150 米，路宽 10 米，具体内容包括道路、交通、给水、排水（含雨污）、桥涵、照明、园区停车位建设等。	完成 150 米的道路工程及随路管网建设	1,500.00
13	白坭镇南三产业园区互联道路及配套设施建设工程	项目起于现状三水区白坭镇汇龙大道，自西向东，终于南海区丹灶镇生态路，建设内容为新建全长约 980 米，道路红线宽度为 29m。其中在三水区范围内长度约 660 米，用地共 37.32 亩，在南海区范围内长度约 320 米，用地约 18.1 亩。具体内容包括道路、交通、给水、排水（含雨污）、照明、园区停车位建设等。	完成 660 米的道路工程及随路管网建设	7,930.00
14	白坭镇聚龙湾产业园 A 区 3 号地块配电工程	为聚龙湾产业园 A 区 3 号地块新建永久用电管线，全长约 400 米。	完成电力管线建设 400 米	500.00
15	白坭镇聚龙湾产业园 A 区电力开关房建设工程	于聚龙湾产业园 A 区中社涌南侧片区及白金大道之间，占地面积约 200 平方米。	完成 200 平方米开关房建设	500.00
16	白坭镇聚龙湾产业园 B 区西北侧主路建设工程	项目位于佛山市三水区白坭镇聚龙湾产业园 B 区，拟新建园区主路总长约 1000 米，红线宽度 12~20 米，项目具体建设内容包括：道路、交通、给水、排水（含雨污）、桥涵、照明、园区道路配套管线综合等。	完成 1000 米的道路工程及随路管网建设	6,000.00
17	白坭镇聚龙湾产业园 C 区配套道路及设施项目（二期）	该项目位于聚龙湾产业园 C 区，拟新建园区内部二期路网，路网总长约 2000 米，红线宽度 15~23 米，机动车道路面结构采用沥青混凝土路面。项目具体建设内容包括：园区道路、交通、给水、排水（含雨污）、桥涵、照明、管线综合等。	完成 1000 米的道路工程及随路管网建设	15,000.00
18	白坭镇进港大道污水管网建设项目	新建进港大道（东至梅西大道，西至南拓码头）主管约 3500 米，管径为 DN400mm	完成 1000 米的污水管道建设	3,500.00
19	白坭镇北部产业集聚区路网及配套工程	位于水都饮料基地白坭片区，包括纵二路、纵三路、横二路等道路建设，总长度约 4000 米，宽 23-30 米。	完成 800 米的道路工程及随路管网建设	20,000.00
20	白坭镇中部片区南三互联道路及配套设施建设	项目一期起于现状三水区白坭镇聚金路，自西向东，终于南海区丹灶镇物流园现状路，建设内容为新建长度约 750 米，路宽规划宽度 30m，二期起于现状三水区白坭镇聚金路，终于南海区丹灶镇货场路，全长约 1800 米。	完成 1500 米的道路工程及随路管网建设	14,147.00
21	三水区白坭镇产业集聚区（汇龙大道—塘西三期）道路及配套设施建设	南起于白坭汇龙大道，北至塘西三期工程（三水三桥），拟建道路全长约 4000 米，路宽为 23 米。具体内容包括道路、交通、给水、排水（含雨污）、桥涵、照明、园区停车位建设等。	开展前期工作	25,560.00

22	白坭镇聚龙湾产业园C区园区配套厂房	为园区厂房完善孵化器（通用厂房），建筑面积约5万平方米，生活公共服务基础设施等配套工程。	建设5000平方米厂房	42,150.00
23	白坭镇产业集聚区给水管网建设工程	在白坭镇产业集聚区范围内建设给水管网工程，主管约5000米，管径为DN400mm。	开展前期工作	2,000.00
24	白坭镇产业集聚区配电项目	在白坭镇产业集聚区范围内进行电力线迁改和新建电线工程，长度约1000米。	开展前期工作	4,000.00
合计				212,820.50

（三）工程项目立项批复情况如下：

佛山市三水区白坭镇人民政府出具的《关于实施佛山大型产业集聚区—佛北战新产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目有关事项的批复》，同意实施佛山大型产业集聚区—佛北战新产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目。

（四）项目总投资：项目总投资212,820.50万元，2022年已投入90.00万元；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年已投入17,900.00万元，其中使用地方政府债券17,900.00万元；2025年计划投资50,000.00万元，其中使用地方政府债券9,400.00万元；2026年计划投资50,000.00万元，其中使用地方政府债券40,000.00万元；2027年计划投资89,830.50万元，其中使用地方政府债券12,700.00万元。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	90.00	0.00	90.00
2023年	0.00	5,000.00	5,000.00
2024年	0.00	17,900.00	17,900.00
2025年	40,600.00	9,400.00	50,000.00
2026年	10,000.00	40,000.00	50,000.00
2027年	77,130.50	12,700.00	89,830.50
合计	127,820.50	85,000.00	212,820.50

（五）项目资金安排

本项目计划申请发行专项债券共85,000.00万元，占总投资212,820.50万元的

39.94%，本项目申请专项债券额度计划及应还本付息情况如下：

2023 已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十三期）5,000.00 万元，债券年限为 20 年，利率为 3.00%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

2024 年 3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十期）6,100.00 万元，债券年限为 20 年，利率为 2.67%，利息按半年支付，本金为分期还本，在第 11 年-第 20 年每年偿还本金的 10%；2024 年 5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）2,700.00 万元，债券年限为 20 年，利率为 2.62%，利息按半年支付，本金为分期还本，在第 11 年-第 20 年每年偿还本金的 10%；2024 年 5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（三十五期）7,000.00 万元，债券年限为 10 年，利率为 2.42%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；2024 年 9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十期）2,100.00 万元，债券年限为 10 年，利率为 2.10%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2025 年计划申请发行 9,400.00 万元，2026 年计划申请发行 40,000.00 万元，2027 年计划申请发行 12,700.00 万元，申请债券年限均为 30 年，利率为 4.20%。

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%、2.67%、 2.62%、2.42%、 2.1%、4.2%		0.00
2024	5,000.00	17,900.00		22,900.00		351.51	351.51
2025	22,900.00	9,400.00		32,300.00		794.51	794.51
2026	32,300.00	40,000.00		72,300.00		1,831.91	1,831.91
2027	72,300.00	12,700.00		85,000.00		2,938.61	2,938.61
2028	85,000.00			85,000.00		3,205.31	3,205.31
2029	85,000.00			85,000.00		3,205.31	3,205.31
2030	85,000.00			85,000.00		3,205.31	3,205.31
2031	85,000.00			85,000.00		3,205.31	3,205.31
2032	85,000.00			85,000.00		3,205.31	3,205.31
2033	85,000.00			85,000.00		3,205.31	3,205.31
2034	85,000.00		9,100.00	75,900.00		3,120.61	12,220.61
2035	75,900.00		880.00	75,020.00		2,980.13	3,860.13
2036	75,020.00		880.00	74,140.00		2,956.77	3,836.77
2037	74,140.00		880.00	73,260.00		2,933.41	3,813.41
2038	73,260.00		880.00	72,380.00		2,910.05	3,790.05
2039	72,380.00		880.00	71,500.00		2,886.69	3,766.69

佛山大型产业集聚区—佛北战新区产业园（白坭）先进制造业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

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
2040	71,500.00		880.00	70,620.00		2,863.32	3,743.32
2041	70,620.00		880.00	69,740.00		2,839.96	3,719.96
2042	69,740.00		880.00	68,860.00		2,816.60	3,696.60
2043	68,860.00		5,880.00	62,980.00		2,793.24	8,673.24
2044	62,980.00		880.00	62,100.00		2,619.88	3,499.88
2045	62,100.00			62,100.00		2,608.20	2,608.20
2046	62,100.00			62,100.00		2,608.20	2,608.20
2047	62,100.00			62,100.00		2,608.20	2,608.20
2048	62,100.00			62,100.00		2,608.20	2,608.20
2049	62,100.00			62,100.00		2,608.20	2,608.20
2050	62,100.00			62,100.00		2,608.20	2,608.20
2051	62,100.00			62,100.00		2,608.20	2,608.20
2052	62,100.00			62,100.00		2,608.20	2,608.20
2053	62,100.00			62,100.00		2,608.20	2,608.20
2054	62,100.00			62,100.00		2,608.20	2,608.20
2055	62,100.00		9,400.00	52,700.00		2,410.80	11,810.80
2056	52,700.00		40,000.00	12,700.00		1,373.40	41,373.40
2057	12,700.00		12,700.00	0.00		266.70	12,966.70
合计		85,000.00	85,000.00			87,001.96	172,001.96

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—佛北战新区产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套基础设施建设项目以管线租金收入、停车位收入、充电桩收入、污水处理收入、场地租金收入、公交站点广告收入、道路广告牌收入、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

该项目收入主要为管线租金收入、停车位收入、充电桩收入、污水处理收入、场地租金收入、公交站点广告收入、道路广告牌收入、土地出让收入。

(1) 项目地块收入

佛山大型产业集聚区—佛北战新产业园（白坭）先进制造业产业载体及配套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 747,812.67 平方米，本次收入按出让地块共 747,812.67 平方米。

①地块主要情况：

序号 (地 图 标 号)	地块编 号	项目名称	项目概况		用地类型	计划出 让时间
			土地位置	可出让地块面 积（平方米）		
1	地块 7	位于聚龙湾产业园 A 区 7 号地块	位于聚龙湾产业园 A 区 7 号地块	158,840.00	工业用地	2028 年
2	地块 8	位于聚龙湾产业园 A 区 8 号地块	位于聚龙湾产业园 A 区 8 号地块	111,986.67	工业用地	2028 年
3	地块 10	位于聚龙湾产业园 A 区 10 号地块	位于聚龙湾产业园 A 区 10 号地块	72,680.00	工业用地	2028 年
4	地块 25	佛山市三水区白坭镇聚龙湾 B 区 25 号地块	佛山市三水区白坭镇聚龙湾 B 区 25 号地块	73,353.00	工业用地	2030 年
5	地块 26	佛山市三水区白坭镇聚龙湾 B 区 26 号地块	佛山市三水区白坭镇聚龙湾 B 区 26 号地块	73,000.00	工业用地	2030 年
6	地块 29	佛山市三水区白坭镇聚龙湾 B 区 29 号地块	佛山市三水区白坭镇聚龙湾 B 区 29 号地块	31,033.00	工业用地	2030 年

佛山大型产业集聚区—佛北战新产业园（白坭）先进制造业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

7	地块 35	佛山市三水区白坭镇聚龙湾 C 区 35 地块	佛山市三水区白坭镇聚龙湾 C 区 35 地块	56,573.00	工业用地	2030 年
8	地块 36	佛山市三水区白坭镇聚龙湾 C 区 36 地块	佛山市三水区白坭镇聚龙湾 C 区 36 地块	58,587.00	工业用地	2030 年
9	地块 37	佛山市三水区白坭镇聚龙湾 C 区 37 地块	佛山市三水区白坭镇聚龙湾 C 区 37 地块	72,280.00	工业用地	2030 年
10	地块 38	佛山市三水区白坭镇聚龙湾 C 区 38 地块	佛山市三水区白坭镇聚龙湾 C 区 38 地块	39,480.00	工业用地	2030 年
合计				747,812.67		

②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)
佛山市三水区白坭镇聚龙湾B区10号	工业用地	24,754.3	1.2-3.0	1,880.00	2022-06-30	759

佛山市三水区 白坭镇聚龙湾 A 区 2 号	工业用 地	47,308.0	1.2-3.0	3,548.00	2022-12-30	750
佛山市三水区 白坭镇聚龙湾 A 区 4 号	工业用 地	26,666.9	1.2-3.0	2,014.00	2023-01-09	755

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：

1）地块预测：

序号	选取宗地名称	批准用途	面积（平方米）	成交总额（万元）	楼面地价（元/㎡）	地块7、地块8、地块10					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	佛山市三水区白坭镇聚龙湾B区10号	工业用地	24,754.3	1,880.00	759	0.2	1.01	0.96	1.01	743	725
2	佛山市三水区白坭镇聚龙湾A区2号	工业用地	47,308.0	3,548.00	750	0.4	0.98	1	1.01	742	
3	佛山市三水区白坭镇聚龙湾A区4号	工业用地	26,666.9	2,014.00	755	0.4	0.9	1.02	1.01	700	

序号	选取宗地名称	批准用途	面积（平方米）	成交总额（万元）	楼面地价（元/㎡）	地块25、地块26、地块29、地块35、地块36、 地块37、地块38					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	佛山市三水区白坭镇聚龙湾B区10号	工业用地	24,754.3	1,880.00	759	0.4	1	1	1.02	774	754
2	佛山市三水区白坭镇聚龙湾A区2号	工业用地	47,308.0	3,548.00	750	0.3	1.01	1	1.02	773	
3	佛山市三水区白坭镇聚龙湾A区4号	工业用地	26,666.9	2,014.00	755	0.3	0.9	1.02	1.02	707	

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 44,311.12 万元，具体情况如下：

佛山大型产业集聚区—佛北战新产业园（白坭）先进制造业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

序号	项目概况			用地类型	修正后地 块单价 (元/m ²)	出让土地收入 (万元)	计划出让时间
	地块编号	土地位置	可出让地块面积 (平方米)				
1	地块7	位于聚龙湾产业园A区7号地块	158,840.00	2类工业用地	725	9,212.72	2028年
2	地块8	位于聚龙湾产业园A区8号地块	111,986.67	2类工业用地	725	6,495.23	2028年
3	地块10	位于聚龙湾产业园A区10号地块	72,680.00	2类工业用地	725	4,215.44	2028年
4	地块25	佛山市三水区白坭镇聚龙湾B区25号地	73,353.00	工业用地	754	4,424.65	2030年
5	地块26	佛山市三水区白坭镇聚龙湾B区26号地	73,000.00	工业用地	754	4,403.36	2030年
6	地块29	佛山市三水区白坭镇聚龙湾B区29号地	31,033.00	工业用地	754	1,871.91	2030年
7	地块35	佛山市三水区白坭镇聚龙湾C区35地块	56,573.00	工业用地	754	3,412.48	2030年
8	地块36	佛山市三水区白坭镇聚龙湾C区36地块	58,587.00	工业用地	754	3,533.97	2030年
9	地块37	佛山市三水区白坭镇聚龙湾C区37地块	72,280.00	工业用地	754	4,359.93	2030年
10	地块38	佛山市三水区白坭镇聚龙湾C区38地块	39,480.00	工业用地	754	2,381.43	2030年
合计			747,812.67			44,311.12	

(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

地块编号	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 ）	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）-	提取农田 水利建设 基金（粤 财农〔 2011〕 276号） （7）= （2）- （3）- （4）-	提取保障 性安居工 程资金 （财综〔 2011〕41 号）（8）= （2）- （3）- （4）-	新增建设用 地有偿使用 费（粤财 【2006】 526号） （9）= （1） *48/1000 0	基本政策成 本（10） =（3）+（4）+ （5）+（6）+ （7）+（8） +（9）	土地出让成 本（11）= （3）+ （10）
地块7、地块8、地 块10	343,506.67	19,923.39	6,698.35	405.34	199.23	1,262.05	1,262.05	1,262.05	1,648.83	6,039.55	12,737.90
地块25、地块26、 地块29、地块35、 地块36、地块37、 地块38	404,306.00	24,387.73	7,883.93	477.08	243.88	1,578.28	1,578.28	1,578.28	1,940.67	7,396.47	15,280.40
合计	747,812.67	44,311.12	14,582.28	882.42	443.11	2,840.33	2,840.33	2,840.33	3,589.50	13,436.02	28,018.30

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〕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、国有土地收益基金后的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	金额
出让土地收入（万元）	44,311.12
土地征收成本（万元）	14,582.28
基本政策成本（万元）	13,436.02
出让土地收益（万元）	16,292.82

（4）项目运营收入

项目计划在2027年12月基本完工，2028年开始投入运行，详见以下的说明：

单位：万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、项目运营收入	8,608.23	10,452.84	12,081.90	13,527.22	13,527.22	13,527.22	14,879.94	14,879.94
1、管线租金收入	27.42	33.29	37.21	43.08	43.08	43.08	47.39	47.39
2、停车位收入	3,164.88	3,843.07	4,521.26	4,973.39	4,973.39	4,973.39	5,470.73	5,470.73
3、充电桩收入	2,425.33	2,945.04	3,464.76	3,811.24	3,811.24	3,811.24	4,192.36	4,192.36
4、污水处理收入	357.70	434.35	485.45	562.10	562.10	562.10	618.31	618.31
5、场地租金收入	1,675.80	2,034.90	2,274.30	2,633.40	2,633.40	2,633.40	2,896.74	2,896.74
6、公交站点广告收入	133.06	161.57	180.58	209.09	209.09	209.09	230.00	230.00
7、道路广告牌收入	824.04	1,000.62	1,118.34	1,294.92	1,294.92	1,294.92	1,424.41	1,424.41

续表：

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、项目运营收入	14,879.94	16,367.93	16,367.93	16,367.93	18,004.72	18,004.72	18,004.72	19,805.20
1、管线租金收入	47.39	52.13	52.13	52.13	57.34	57.34	57.34	63.07
2、停车位收入	5,470.73	6,017.80	6,017.80	6,017.80	6,619.58	6,619.58	6,619.58	7,281.54
3、充电桩收入	4,192.36	4,611.60	4,611.60	4,611.60	5,072.76	5,072.76	5,072.76	5,580.04
4、污水处理收入	618.31	680.14	680.14	680.14	748.15	748.15	748.15	822.97
5、场地租金收入	2,896.74	3,186.41	3,186.41	3,186.41	3,505.05	3,505.05	3,505.05	3,855.56
6、公交站点广告收入	230.00	253.00	253.00	253.00	278.30	278.30	278.30	306.13
7、道路广告牌收入	1,424.41	1,566.85	1,566.85	1,566.85	1,723.54	1,723.54	1,723.54	1,895.89

续表：

项目	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年
一、项目运营收入	19,805.20	19,805.20	21,785.72	21,785.72	21,785.72	23,964.29	23,964.29	23,964.29
1、管线租金收入	63.07	63.07	69.38	69.38	69.38	76.32	76.32	76.32
2、停车位收入	7,281.54	7,281.54	8,009.69	8,009.69	8,009.69	8,810.66	8,810.66	8,810.66
3、充电桩收入	5,580.04	5,580.04	6,138.04	6,138.04	6,138.04	6,751.84	6,751.84	6,751.84
4、污水处理收入	822.97	822.97	905.27	905.27	905.27	995.80	995.80	995.80
5、场地租金收入	3,855.56	3,855.56	4,241.12	4,241.12	4,241.12	4,665.23	4,665.23	4,665.23
6、公交站点广告收入	306.13	306.13	336.74	336.74	336.74	370.41	370.41	370.41
7、道路广告牌收入	1,895.89	1,895.89	2,085.48	2,085.48	2,085.48	2,294.03	2,294.03	2,294.03

续表：

项目	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计	测算说明
一、项目运营收入	26,360.71	26,360.71	26,360.71	28,996.79	28,996.79	553,223.74	
1、管线租金收入	83.95	83.95	83.95	92.35	92.35	1,760.60	见说明①
2、停车位收入	9,691.73	9,691.73	9,691.73	10,660.90	10,660.90	203,476.37	见说明②
3、充电桩收入	7,427.02	7,427.02	7,427.02	8,169.72	8,169.72	155,929.27	见说明②
4、污水处理收入	1,095.38	1,095.38	1,095.38	1,204.92	1,204.92	22,971.70	见说明④
5、场地租金收入	5,131.75	5,131.75	5,131.75	5,644.93	5,644.93	107,620.64	见说明①
6、公交站点广告收入	407.45	407.45	407.45	448.20	448.20	8,544.97	见说明③
7、道路广告牌收入	2,523.43	2,523.43	2,523.43	2,775.77	2,775.77	52,920.19	见说明③

说明：

① 管线与场地租金收入

项目建设后，预估可出租的管线收入为每年 40 万元，其中约 20 千米可设管线，管线租金为每孔每月每公里 0.136 万元，主干道管线为 16 孔，次干道最低标准为 8 孔。在投产后第一年按照出租率 70% 计算，第二年为 85%，第三年为 95%，以后年度为 100%。

场地租金收入每年 2,394 万元，结合三水区出租市场的价格、参照周边租金水平、本项目定位，租金按以下标准计算，每个月每平方米的租金为 35 元，通用厂房建筑面积约 5 万平方米、公共服务设施建筑面积约 7000 平方米。在投产后收入第一年出租率按照 70% 计算，第二年为 85%，第三年为 95%，以后年度出租率为 100%。租金价格每三年递增 10%。

②停车与充电桩出租收入

项目建设后，预计新增汽车车位数约 4129 个，停车位租金收入预估每年 4,521.26 万元每年。按照《加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》，本项目按照最低 10% 的比例配置电动汽车充电桩 412 个。按照《三发统价[2017]36 号》及本地停车收费标准，停车位每小时收费 3 元。预计停车位平均每天收费 10 小时，出租率第一年为 70%，第二年为 85%，第三年为 100%。

根据市场报价，电动汽车充电桩每只每小时充电 48 千瓦时，日均充电时间为 6 小时，每千瓦时收费按照 0.8 元/kWh 计算。充电桩使用率第一年为 70%，第二年为 85%，第三年为 100%。停车与充电收费价格每三年递增 10%。

③广告位出租收入

本项目的广告位收入分为公交站点广告收入与道路广告牌收入。项目建设后，预估公交站点广告收入为每年 190.08 万元，道路广告收入为每年 1,177.20 万元。其中，约 22 公里设置公交站，估算单向每一公里设有两个公交站点，每个公交站点可设立一个广告位，共设立 44 个广告位，结合三水区广告位出租市场的价格，租金按以下标准计算，一个公交站广告位每月 3,600 元，在投产后收入第一年出租率按照 70% 计算，第二年为 85%，第三年为 95%，以后年度出租率为 100%，租金价格每三年递增 10%。

在人流密集的区域，道路广告牌每 60 米设立一个，在非人流密集区域，道路广告牌每 100 米设立一个，约 20 公里可设立道路广告牌，共设立 654 个广告位，每个广告位月均出租 1,500 元/个，出租率第一年为 70%，第二年为 85%，第三年为 95%，租金价格每三年递增 10%。

④污水处理费收入

项目建设后，预估污水处理收入为每年 511.00 万元，按照《三发统价〔2016〕55 号》三水区非居民污水处理费为 1.40 元，污水处理量第一年为 70%，第二年为 85%，第三年为 95%，每三年递增 10%。

（5）项目运营成本

单位：万元

佛山大型产业集聚区—佛北战新产业园（白坭）先进制造业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

序号	项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、项目运营成本		2,341.48	2,845.22	3,314.78	3,490.77	3,490.77	3,490.77	3,839.85	3,839.85
1	充电桩运营成本	968.20	1,178.32	1,384.32	1,524.40	1,524.40	1,524.40	1,676.84	1,676.84
2	污水处理成本	250.39	304.05	339.82	339.82	339.82	339.82	373.80	373.80
3	停车位运营成本	949.46	1,152.92	1,356.38	1,356.38	1,356.38	1,356.38	1,492.02	1,492.02
4	场地及管线租金成本	173.43	209.93	234.26	270.17	270.17	270.17	297.19	297.19
二、税费		637.22	773.64	893.04	1,013.31	1,013.31	1,013.31	1,114.65	1,114.65
1	增值税	568.95	690.75	797.36	904.74	904.74	904.74	995.22	995.22
2	附加税	68.27	82.89	95.68	108.57	108.57	108.57	119.43	119.43
经营成本合计		2,978.70	3,618.86	4,207.82	4,504.08	4,504.08	4,504.08	4,954.50	4,954.50

续表：

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、项目运营成本		3,839.85	4,223.83	4,223.83	4,223.83	4,646.21	4,646.21	4,646.21	5,110.83
1	充电桩运营成本	1,676.84	1,844.52	1,844.52	1,844.52	2,028.97	2,028.97	2,028.97	2,231.87
2	污水处理成本	373.80	411.18	411.18	411.18	452.30	452.30	452.30	497.53
3	停车位运营成本	1,492.02	1,641.22	1,641.22	1,641.22	1,805.34	1,805.34	1,805.34	1,985.87
4	场地及管线租金成本	297.19	326.91	326.91	326.91	359.60	359.60	359.60	395.56
二、税费		1,114.65	1,226.11	1,226.11	1,226.11	1,348.72	1,348.72	1,348.72	1,483.59
1	增值税	995.22	1,094.74	1,094.74	1,094.74	1,204.21	1,204.21	1,204.21	1,324.63
2	附加税	119.43	131.37	131.37	131.37	144.51	144.51	144.51	158.96
经营成本合计		4,954.50	5,449.94	5,449.94	5,449.94	5,994.93	5,994.93	5,994.93	6,594.42

续表：

序号	项目	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年
一、项目运营成本		5,110.83	5,110.83	5,621.92	6,184.12	6,802.53	7,482.78	8,231.05	9,054.17
1	充电桩运营成本	2,231.87	2,231.87	2,455.06	2,700.57	2,970.63	3,267.69	3,594.46	3,953.91
2	污水处理成本	497.53	497.53	547.28	602.01	662.21	728.43	801.27	881.40
3	停车位运营成本	1,985.87	1,985.87	2,184.46	2,402.91	2,643.20	2,907.52	3,198.27	3,518.10
4	场地及管线租金成本	395.56	395.56	435.12	478.63	526.49	579.14	637.05	700.76
二、税费		1,483.59	1,483.59	1,631.94	1,596.30	1,557.09	1,712.82	1,665.37	1,613.19
1	增值税	1,324.63	1,324.63	1,457.09	1,425.27	1,390.26	1,529.30	1,486.94	1,440.35
2	附加税	158.96	158.96	174.85	171.03	166.83	183.52	178.43	172.84
经营成本合计		6,594.42	6,594.42	7,253.86	7,780.42	8,359.62	9,195.60	9,896.42	10,667.36

续表：

序号	项目	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计	测算说明
一、项目运营成本		9,959.59	10,955.54	12,051.09	13,256.20	14,581.83	176,616.77	
1	充电桩运营成本	4,349.30	4,784.23	5,262.65	5,788.92	6,367.81	76,945.87	见说明①
2	污水处理成本	969.54	1,066.49	1,173.14	1,290.45	1,419.50	17,259.87	见说明②
3	停车位运营成本	3,869.91	4,256.90	4,682.59	5,150.85	5,665.94	68,781.90	见说明③
4	场地及管线租金成本	770.84	847.92	932.71	1,025.98	1,128.58	13,629.13	见说明⑥
二、税费		1,774.51	1,711.37	1,641.91	1,806.10	1,722.06	39,295.70	见说明④
1	增值税	1,584.38	1,528.01	1,465.99	1,612.59	1,537.55	35,085.41	
2	附加税	190.13	183.36	175.92	193.51	184.51	4,210.29	
经营成本合计		11,734.10	12,666.91	13,693.00	15,062.30	16,303.89	215,912.47	

说明：①充电桩运营成本：含电费、维护费。汽车充电桩 412 个。维护费及电费第一年每年每套约 2.35 万元，第二年每年每套约 2.86 万元，第三年每年每套约 3.36 元，2031 年充电桩维护费每年每套约 3.70 万元。成本价格从 2031 年开始每三年递增 10% 计算。

②污水处理成本：项目建设后，预估污水处理量为 10000 m³/天。项目建成后日处理污水，污水处理量第一年为 70%，第二年为 85%，第三年为 95%，每三年递增 10%。污水处理费为每吨 0.42 元。2031 年后单价每 3 年按 10% 增加。

③停车位管理费：含设备维护费、人员成本，预计需要管理停车位人员 80 人（含充电桩人员成本），每年工资及福利费 7.5 万元/年，共 4129 个停车位，预计首年成本维护费约 349.46 万元，第二年成本维护费约 552.92 万元，第三年及以后约为 756.38 万元。成本价格从 2031 年开始每三年递增 10% 计算。

④税费：污水处理收入税率按 6% 估算，其他收入税率按 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。

⑤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，故成本预测时不考虑业务成本。

⑥场地及管线租金成本：主要为维护费，可设 20 千米管线，管线维护为每年每公里 1,550 元。预计物业管线首年成本维护费约 2.74 万元，第二年成本维护费约 3.33 万元，第三年及以后约为 3.72 万元。成本价格从 2031 年开始每三年递增 10%。

物业每年每平方米的维护费为 42 元，通用厂房建筑面积约 5 万平方米、公共服务设施建筑面积约 7000 平方米。预计物业首年成本维护费约 167.58 万元，第二年成本维护费约 203.49 万元，第三年约为 227.43 万元，第四年及以后 263.34 万元，成本价格从 2031 年开始每三年递增 10% 计算。

(6) 项目净收益

预测项目运营期 2028 年至 2056 年产生的总收入为 597,534.86 万元，项目的总成本为 243,930.77 万元，项目产生净收益为 353,604.09 万元。

单位：万元

项 目	金 额
一、项目总收入	597,534.86

（一）管线租金收入	1,760.60
（二）停车位收入	203,476.37
（三）充电桩收入	155,929.27
（四）污水处理收入	22,971.70
（五）场地租金收入	107,620.64
（六）公交站点广告收入	8,544.97
（七）道路广告牌收入	52,920.19
（八）土地出让收入	44,311.12
二、项目总成本	243,930.77
（一）充电桩运营成本	76,945.87
（二）污水处理成本	17,259.87
（三）停车位运营成本	68,781.90
（四）场地及管线租金成本	13,629.13
（五）运营税费	39,295.70
（六）土地出让成本	28,018.30
三、项目净损益	353,604.09

（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 2057 年现金流量情况。

单位：万元

佛山大型产业集聚区—佛北战新产业园（白坭）先进制造业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	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金							
2. 经营活动支付的现金							
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	0.00
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金		90.00	5,000.00	17,900.00	50,000.00	50,000.00	89,830.50
2. 投资活动产生的现金流小计	0.00	-90.00	-5,000.00	-17,900.00	-50,000.00	-50,000.00	-89,830.50
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金		90.00	0.00	24,787.00	26,307.00	27,200.00	49,436.50
2. 债券融资款		0.00	5,000.00	40,000.00	15,000.00	15,000.00	10,000.00
3. 偿还债券本金							
4. 支付债券利息			0.00	351.51	794.51	1,831.91	2,938.61
5. 融资活动产生的现金流合计	0.00	90.00	5,000.00	64,435.49	40,512.49	40,368.09	56,497.89
四、现金流总计							
1. 期初现金	0.00	0.00	0.00	0.00	46,535.49	37,047.98	27,416.07
2. 期内现金变动	0.00	0.00	0.00	46,535.49	-9,487.51	-9,631.91	-33,332.61
3. 期末现金	0.00	0.00	0.00	46,535.49	37,047.98	27,416.07	-5,916.54

续表：

项 目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	28,531.62	10,452.84	36,469.63	13,527.22	13,527.22	13,527.22	14,879.94
2. 经营活动支付的现金	15,716.60	3,618.86	19,488.22	4,504.08	4,504.08	4,504.08	4,954.50
3. 经营活动产生的现金流小计	12,815.02	6,833.98	16,981.41	9,023.14	9,023.14	9,023.14	9,925.44
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							9,100.00
4. 支付债券利息	3,205.31	3,205.31	3,205.31	3,205.31	3,205.31	3,205.31	3,120.61
5. 融资活动产生的现金流合计	-3,205.31	-3,205.31	-3,205.31	-3,205.31	-3,205.31	-3,205.31	-12,220.61
四、现金流总计							
1. 期初现金	-5,916.54	3,693.17	7,321.84	21,097.94	26,915.77	32,733.60	38,551.43
2. 期内现金变动	9,609.71	3,628.67	13,776.10	5,817.83	5,817.83	5,817.83	-2,295.17
3. 期末现金	3,693.17	7,321.84	21,097.94	26,915.77	32,733.60	38,551.43	36,256.26

续表：

佛山大型产业集聚区—佛北战新产业园（白坭）先进制造业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	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	14,879.94	14,879.94	16,367.93	16,367.93	16,367.93	18,004.72	18,004.72
2. 经营活动支付的现金	4,954.50	4,954.50	5,449.94	5,449.94	5,449.94	5,994.93	5,994.93
3. 经营活动产生的现金流小计	9,925.44	9,925.44	10,917.99	10,917.99	10,917.99	12,009.79	12,009.79
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	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00	880.00
4. 支付债券利息	2,980.13	2,956.77	2,933.41	2,910.05	2,886.69	2,863.32	2,839.96
5. 融资活动产生的现金流合计	-3,860.13	-3,836.77	-3,813.41	-3,790.05	-3,766.69	-3,743.32	-3,719.96
四、现金流总计							
1. 期初现金	36,256.26	42,321.57	48,410.24	55,514.82	62,642.76	69,794.06	78,060.53
2. 期内现金变动	6,065.31	6,088.67	7,104.58	7,127.94	7,151.30	8,266.47	8,289.83
3. 期末现金	42,321.57	48,410.24	55,514.82	62,642.76	69,794.06	78,060.53	86,350.36

续表：

项 目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	18,004.72	19,805.20	19,805.20	19,805.20	21,785.72	21,785.72	21,785.72
2. 经营活动支付的现金	5,994.93	6,594.42	6,594.42	6,594.42	7,253.86	7,780.42	8,359.62
3. 经营活动产生的现金流小计	12,009.79	13,210.78	13,210.78	13,210.78	14,531.86	14,005.30	13,426.10
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	880.00	5,880.00	880.00				
4. 支付债券利息	2,816.60	2,793.24	2,619.88	2,608.20	2,608.20	2,608.20	2,608.20
5. 融资活动产生的现金流合计	-3,696.60	-8,673.24	-3,499.88	-2,608.20	-2,608.20	-2,608.20	-2,608.20
四、现金流总计							
1. 期初现金	86,350.36	94,663.55	99,201.09	108,911.99	119,514.57	131,438.23	142,835.33
2. 期内现金变动	8,313.19	4,537.54	9,710.90	10,602.58	11,923.66	11,397.10	10,817.90
3. 期末现金	94,663.55	99,201.09	108,911.99	119,514.57	131,438.23	142,835.33	153,653.23

续表：

佛山大型产业集聚区--佛北战新产业园（白坭）先进制造业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
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金	23,964.29	23,964.29	23,964.29	26,360.71	26,360.71
2. 经营活动支付的现金	9,195.60	9,896.42	10,667.36	11,734.10	12,666.91
3. 经营活动产生的现金流小计	14,768.69	14,067.87	13,296.93	14,626.61	13,693.80
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
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	2,608.20	2,608.20	2,608.20	2,608.20	2,608.20
5. 融资活动产生的现金流合计	-2,608.20	-2,608.20	-2,608.20	-2,608.20	-2,608.20
四、现金流总计					
1. 期初现金	153,653.23	165,813.72	177,273.39	187,962.12	199,980.53
2. 期内现金变动	12,160.49	11,459.67	10,688.73	12,018.41	11,085.60
3. 期末现金	165,813.72	177,273.39	187,962.12	199,980.53	211,066.13

续表：

项 目	2054年	2055年	2056年	2057年	合计
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金	26,360.71	28,996.79	28,996.79		597,534.86
2. 经营活动支付的现金	13,693.00	15,062.30	16,303.89		243,930.77
3. 经营活动产生的现金流小计	12,667.71	13,934.49	12,692.90	0.00	353,604.09
二、投资活动产生的现金流					
1. 支付项目建设资金					212,820.50
2. 投资活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	-212,820.50
三、融资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					127,820.50
2. 债券融资款					85,000.00
3. 偿还债券本金		9,400.00	40,000.00	12,700.00	85,000.00
4. 支付债券利息	2,608.20	2,410.80	1,373.40	266.70	87,001.96
5. 融资活动产生的现金流合计	-2,608.20	-11,810.80	-41,373.40	-12,966.70	40,818.54
四、现金流总计					
1. 期初现金	211,066.13	221,125.64	223,249.33	194,568.83	0.00
2. 期内现金变动	10,059.51	2,123.69	-28,680.50	-12,966.70	181,602.13
3. 期末现金	221,125.64	223,249.33	194,568.83	181,602.13	181,602.13

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	借贷本息合计			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	351.51	351.51	0.00
2025 年	0.00	794.51	794.51	0.00
2026 年	0.00	1,831.91	1,831.91	0.00
2027 年	0.00	2,938.61	2,938.61	0.00
2028 年	0.00	3,205.31	3,205.31	12,815.02
2029 年	0.00	3,205.31	3,205.31	6,833.98
2030 年	0.00	3,205.31	3,205.31	16,981.41
2031 年	0.00	3,205.31	3,205.31	9,023.14
2032 年	0.00	3,205.31	3,205.31	9,023.14
2033 年	0.00	3,205.31	3,205.31	9,023.14
2034 年	9,100.00	3,120.61	12,220.61	9,925.44
2035 年	880.00	2,980.13	3,860.13	9,925.44
2036 年	880.00	2,956.77	3,836.77	9,925.44
2037 年	880.00	2,933.41	3,813.41	10,917.99
2038 年	880.00	2,910.05	3,790.05	10,917.99
2039 年	880.00	2,886.69	3,766.69	10,917.99
2040 年	880.00	2,863.32	3,743.32	12,009.79
2041 年	880.00	2,839.96	3,719.96	12,009.79
2042 年	880.00	2,816.60	3,696.60	12,009.79
2043 年	5,880.00	2,793.24	8,673.24	13,210.78
2044 年	880.00	2,619.88	3,499.88	13,210.78
2045 年	0.00	2,608.20	2,608.20	13,210.78
2046 年	0.00	2,608.20	2,608.20	14,531.86
2047 年	0.00	2,608.20	2,608.20	14,005.30
2048 年	0.00	2,608.20	2,608.20	13,426.10
2049 年	0.00	2,608.20	2,608.20	14,768.69
2050 年	0.00	2,608.20	2,608.20	14,067.87
2051 年	0.00	2,608.20	2,608.20	13,296.93
2052 年	0.00	2,608.20	2,608.20	14,626.61
2053 年	0.00	2,608.20	2,608.20	13,693.80
2054 年	0.00	2,608.20	2,608.20	12,667.71
2055 年	9,400.00	2,410.80	11,810.80	13,934.49
2056 年	40,000.00	1,373.40	41,373.40	12,692.90
2057 年	12,700.00	266.70	12,966.70	0.00
合计	85,000.00	87,001.96	172,001.96	353,604.09
本息覆盖倍数	2.06			

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 353,604.09 万元，能够覆盖债券本息金额 172,001.96 万元，债务本息

偿付保障倍数 2.06 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、监管、许可、处罚信息。</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 月 18 日
Date of Issuance

