

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 064 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



三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目
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

三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目 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 064 号

佛山市三水区财政局：

我们接受委托，对 2025 年三水新城 5G 科创产业园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三水新城 5G 科创产业园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三水新城 5G 科创产业园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新城 5G 科创产业园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 年三水新城 5G 科创产业园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：三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目对应三水新城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）及三水区云东海东湖南一、二路工程共 2 个项目，主要建设内容涵盖道路工程、桥涵工程、给排水工程、管网照明工程、污水管道工程等等。整个项目实施期限为 2019 年 9 月 12 日至 2025 年 5 月 30 日。

各项目建设内容及进度为：

序号	项目名称	建设内容	项目总投资（万元）	开工（计划开工日期）	竣工（计划竣工日期）
1	三水新城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）	本工程建设内容包括道路工程、桥涵工程、照明工程、给排水工程等。在园区内铺设道路总长约 4806m，包括园区内横四路（1069m）、横五路（1011m）、东湖路（885m）、纵三路（614m）、纵四路（224m）、碧云路北侧辅道（784m）以及石湖洲立交右转匝道（219m）。	53,409.96	2019 年 9 月 12 日	2024 年 5 月 30 日
2	三水区云东海东湖南一、二路工程	本工程建设内容包括道路工程、交通工程、排水工程、电力工程、通信工程、照明工程等。本项目道路总长 519m，包含东湖南一路及东湖南二路。	3,220.00	2021 年 8 月 20 日	2024 年 5 月 30 日

（三）各工程项目立项批复情况如下：

根据佛山市三水区云东海街道办事处出具的《关于同意 2021 年新增地方政府专项债券资金有关事项的批复》和《关于同意 2021 年地方政府新增专项债券等有关事项批复》（三云复〔2021〕46 号），同意实施三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目，项目对应三水新城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）及三水区云东海东湖南一、二路工程共 2 个项目，由佛山市三水云东海新城开发投资有限公司作为实施主体，项目按工程进度分期分标段实施，工程建设资金由财政资金统筹解决。

1. 三水新城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）相关批复。

2018 年 12 月 11 日，佛山市三水区发展规划和统计局出具《关于三水新城科技创新产业园项目市政配套工程（一期）项目建议书暨可行性研究报告的审批意见》（三发统资〔2018〕161 号），同意该项目立项。

2. 三水区云东海东湖南一、二路工程相关批复。

2021 年 2 月 22 日，佛山市三水区发展和改革局出具《佛山市三水区发展和改革局关于三水区云东海东湖南一、二路工程项目可行性研究报告的批复》（三发改云投审〔2021〕6 号），同意该项目立项。

（四）项目总投资：项目总投资 56,629.96 万元，至 2020 年 12 月 31 日止项目已投入 7,145.12 万元，2021 年已投入 7,600.00 万元，使用地方政府债券 7,600.00 万元，其中 4 月已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）3,400.00 万元，6 月已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（四期）1,600.00 万元，8 月份已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）2,600.00 万元；2022 年已投入 2,500.00 万元，其中 5 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（十九期）2,500.00 万元；2023 年已投入 6,500.00 万元，其中 5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十一期）6,500.00 万元；2024 年已投入 1,400.00 万元，其中 5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十三期）1,400.00 万元；2025 年计划投入 31,484.84 万元，其中使用地方政府债券 1,000.00 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
2019 年	2,258.41	0.00	2,258.41
2020 年	4,886.71	0.00	4,886.71
2021 年	0.00	7,600.00	7,600.00
2022 年	0.00	2,500.00	2,500.00

2023 年	0.00	6,500.00	6,500.00
2024 年	0.00	1,400.00	1,400.00
2025	30,484.84	1,000.00	31,484.84
合计	37,629.96	19,000.00	56,629.96

（五）项目资金安排

本项目计划发行债券共 19,000.00 万元，占总投资 56,629.96 万元的 33.55%，其中：

1、2021 年使用债券 7,600.00 万元，其中 4 月已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）3,400.00 万元，6 月已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（四期）1,600.00 万元，8 月份已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）2,600.00 万元。2021 年 4 月、6 月、8 月已发行 7,600.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率分别为 3.41%、3.32%、3.13%；

2、2022 年使用债券 2,500.00 万元，其中 5 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（十九期）2,500.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率为 2.92%；

3、2023 年使用债券 6,500.00 万元，其中 5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十一期）6,500.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率为 2.76%；

4、2024 年使用债券 1,400.00 万元，其中 5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十三期）1,400.00 万元，期限为 10 年，债券利率为 2.45%；

5、2025 年计划使用债券 1,000.00 万元，期限为 30 年，债券利率为 4.2%。利息按半年支付（债券预计上半年发行，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：

债券还本付息计算情况表

单位：万元

年度	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
2021	0.00	7,600.00		7,600.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	84.53	84.53
2022	7,600.00	2,500.00		10,100.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	286.94	286.94
2023	10,100.00	6,500.00		16,600.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	413.14	413.14
2024	16,600.00	1,400.00		18,000.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	519.99	519.99

2025	18,000.00	1,000.00		19,000.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	558.14	558.14
2026	19,000.00			19,000.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	579.14	579.14
2027	19,000.00			19,000.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	579.14	579.14
2028	19,000.00			19,000.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	579.14	579.14
2029	19,000.00			19,000.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	579.14	579.14
2030	19,000.00			19,000.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	579.14	579.14
2031	19,000.00		7,600.00	11,400.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	494.61	8,094.61
2032	11,400.00		2,500.00	8,900.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	292.20	2,792.20
2033	8,900.00		6,500.00	2,400.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	166.00	6,666.00
2034	2,400.00		1,400.00	1,000.00	3.41%、3.32%、 3.13%、2.92%、 2.76%、2.45%、4.2%	59.15	1,459.15
2035	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2036	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2037	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2038	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2039	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2040	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2041	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2042	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2043	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2044	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2045	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2046	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2047	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2048	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2049	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00

2050	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2051	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2052	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2053	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2054	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2055	1,000.00		1,000.00	0.00	4.20%	21.00	1,021.00
合计		19,000.00	19,000.00			6,631.40	25,631.40

二、项目预测评价

（一）项目收益与支出预测评价

本项目能够显著提高项目周边交通水平，以新建停车位收入、立柱广告牌收入、公交站广告牌收入、智慧路灯收入、出让土地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；②新建停车位收入；③立柱广告牌收入；④公交站广告牌收入；⑤智慧路灯收入。

(1) 项目地块收入

三水新城 5G 科创产业园基础设施建设项目形成可出让的地块，目前属于土地收储状态，该地块可出让面积共 72,773.53 m²。

①该地块主要情况：

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
		土地位置	可出让地块面积（平方米）			
1	云东海街道白云路 北侧1号地块一之 三-2	北至红云路，南至紫云 路，西至鹅影路，东至学 海北路	47,720.20	城镇住宅用地， 兼容商服用地	1.0	2028年
2	云东海街道桃园西 路北侧地块	北至荷湖南路、南至桃园 西路、西至丰海路、东至 映海路	25,053.33	商服用地，兼容 城镇住宅用地	3.0	2026年
合计			72,773.53			

②可出让地块位置示意图：云东海街道白云路北侧 1 号地块一之三-1



可出让地块位置示意图：云东海街道桃园西路北侧地块



③周边相同土地用地成交地块情况：

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）	
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	城镇住宅用地 70 年，商服用地 40 年	74,245.56	2.40	89,700.00	2020 年 12 月 16 日	5,034.00	案例一
佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块三	城镇住宅用地，兼容商服用地	城镇住宅用地 70 年，商服用地 40 年	71,502.66	2.80	100,410.00	2020 年 5 月 20 日	5,015.00	案例二
佛山市三水区云东海街道桃园路以南、荷园路以东地块一	城镇住宅用地，兼容商服用地	城镇住宅用地 70 年，商服用地 40 年	80,565.31	2.80	112,800.00	2020 年 4 月 10 日	5,000.00	案例三

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	土地坐落	批准用途	面积(平方米)	容积率	成交总额(万元)	楼面地价(元/m ²)	区位因素修正	个别因素修正	修正楼面地价	地块1修正后楼面地价(元/m ²)
1	佛山市三水区云东海街道三达路北沿线以西、荷园路以北地块二	城镇住宅用地、兼容商服用地	74,245.56	2.40	89,700.00	5,034	1.00	0.95	1,626	4,765.68
2	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块	城镇住宅用地、兼容商服用地	71,502.66	2.80	100,410.00	5,015	1.00	0.95	1,572	
3	佛山市三水区云东海街道桃园路以南、荷园路以东地块一	城镇住宅用地、兼容商服用地	80,565.31	2.80	112,800.00	5,000	1.00	0.95	1,568	

按修正后楼面地价 4,765.68 元/m²，预计该地块可出让面积共 72,773.53 m²，按 80% 保守估计土地出让收入，可得出土地转让收入 46,848.65 万元。明细如下表：

土地位置	可出让地块面积 (m ²)	修正后楼面地价(元/m ²)	容积率	土地征收收入
云东海街道白云路北侧 1 号地块一之三-2	47,720.20	4,765.68	1.0	18,193.55
云东海街道桃园西路北侧地块	25,053.33	4,765.68	3.0	28,655.10
合计	72,773.53			46,848.65

(2) 项目地块成本

项目地块成本，包括征地成本、基本政策成本，各明细如下表：

单位：万元

土地位置	土地出让面积 (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〕49号) (土地出让面积 *11.8元/m ²) (3)=(1)*11.8/10000	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)) *10%	提取农田水利建设基金 (粤财农〔2011〕276号) (6) = ((2)-(3)-(4)) *10%	提取保障性安居工程资金 (财综〔2011〕41号) (7) = ((2)-(3)-(4)) *10%	新增建设用地有偿使用费 (粤财农【2006】526号) (8) = (1) *48	基本政策成本 (9) = (3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)
云东海街道白云路北侧1号地块一之三-2	47,720.20	18,193.55	56.31	181.94	1,795.53	1,795.53	1,795.53	229.00	5,853.84
云东海街道桃园西路北侧地块	25,053.33	28,655.10	29.56	286.55	2,833.90	2,833.90	2,833.90	120.00	8,937.81
合计	72,773.53	46,848.65	85.87	468.49	4,629.43	4,629.43	4,629.43	349.00	14,791.65

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（土地出让面积*48 元/m²、粤财农【2006】526 号）构成。因项目地块已纳入土地储备库，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。

（3）项目地块收益

项目	金额
出让土地收入（万元）	46,848.65
基本政策成本（万元）	14,791.65
出让土地收益（万元）	32,057.00

（4）项目运营收入

项目建设期为 2019 年 9 月 12 日至 2025 年 5 月 30 日。项目运营期从 2025 年下半年开始，详见以下的说明：

项目运营收入测算表

单位：万元

项目	运营期							
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
合计	397.83	795.67	795.67	819.54	819.54	819.54	844.13	844.13
新建停车位收入	211.10	422.21	422.21	434.88	434.88	434.88	447.93	447.93
立柱广告牌收入	50.00	100.00	100.00	103.00	103.00	103.00	106.09	106.09
公交站广告牌收入	13.50	27.00	27.00	27.81	27.81	27.81	28.64	28.64
智慧路灯收入	123.23	246.46	246.46	253.85	253.85	253.85	261.47	261.47

续表：

项目	运营期							
	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
合计	844.13	869.45	869.45	869.45	895.54	895.54	895.54	922.41
新建停车位收入	447.93	461.37	461.37	461.37	475.21	475.21	475.21	489.47
立柱广告牌收入	106.09	109.27	109.27	109.27	112.55	112.55	112.55	115.93
公交站广告牌收入	28.64	29.50	29.50	29.50	30.39	30.39	30.39	31.30
智慧路灯收入	261.47	269.31	269.31	269.31	277.39	277.39	277.39	285.71

续表：

项目	运营期							
	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
合计	922.41	922.41	950.08	950.08	950.08	978.58	978.58	978.58
新建停车位收入	489.47	489.47	504.15	504.15	504.15	519.27	519.27	519.27
立柱广告牌收入	115.93	115.93	119.41	119.41	119.41	122.99	122.99	122.99
公交站广告牌收入	31.30	31.30	32.24	32.24	32.24	33.21	33.21	33.21
智慧路灯收入	285.71	285.71	294.28	294.28	294.28	303.11	303.11	303.11

续表：

项目	运营期						合计	测算说明
	2049	2050	2051	2052	2053	2054		
合计	1,007.94	1,007.94	1,007.94	1,038.19	1,038.19	1,038.19	26,966.75	
新建停车位收入	534.85	534.85	534.85	550.90	550.90	550.90	14,309.61	见说明①
立柱广告牌收入	126.68	126.68	126.68	130.48	130.48	130.48	3,389.20	见说明②
公交站广告牌收入	34.21	34.21	34.21	35.24	35.24	35.24	915.12	见说明③

智慧路灯收入	312.20	312.20	312.20	321.57	321.57	321.57	8,352.82	见说明 ④
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----------	----------

说明：2025 年按 50%预测收入。

①新建停车位收入：项目建成后拟在三水新城科创产业园内主要道路双边设置收费停车位，增加停车位 733 个，每个车位日收费 20 元，预计使用率在 80%，一年按 360 天计，每 3 年按三水区近年平均 GDP 增长率 3%估算(下同)。

②立柱广告牌收入：园区范围内预计可设置 5 个立柱广告牌，每个广告牌 20 万/年，租金每 3 年递增 3%。

③公交站广告牌收入：本项目计划建成后设有公交站 9 个，每个公交站广告牌出租收入 3 万元/年，每 3 年递增 3%预测。

④智慧路灯收入：项目建成后拟在产业园内设置智慧电杆，计划设置 163 个智慧路灯，智慧路灯集合摄像头、充电桩、5G 微基站、定位报警等功能于一身，其主要收益来源于充电桩功能，按照市面汽车充电桩充电服务费标准，预计每个充电桩每天可充 15 台车，每车充电时间 0.5 小时，快速充电桩功率为 7KW，则每个充电桩日充电量为 52.5KWh，按充电服务费 0.8 元/KWh 计，每个充电桩日服务费为 42 元，一年按 360 天计，每 3 年递增 3%预测。

(5) 项目运营成本

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
停车位管理成本	60.09	120.19	120.19	123.80	123.80	123.80	127.51	127.51
智慧路灯运营成本	61.61	123.23	123.23	126.93	126.93	126.93	130.74	130.74
增值税	29.45	58.90	58.90	60.66	60.66	60.66	62.48	62.48
附加税	3.53	7.07	7.07	7.28	7.28	7.28	7.50	7.50
经营成本合计	154.68	309.39	309.39	318.67	318.67	318.67	328.23	328.23

续表：

项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
停车位管理成本	127.51	131.34	131.34	131.34	135.28	135.28	135.28	139.34

智慧路灯运营成本	130.74	134.66	134.66	134.66	138.70	138.70	138.70	142.86
增值税	62.48	64.36	64.36	64.36	66.28	66.28	66.28	68.27
附加税	7.50	7.72	7.72	7.72	7.95	7.95	7.95	8.19
经营成本合计	328.23	338.08	338.08	338.08	348.21	348.21	348.21	358.66

续表：

项目	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
停车位管理成本	139.34	139.34	143.52	143.52	143.52	147.83	147.83	147.83
智慧路灯运营成本	142.86	142.86	147.15	147.15	147.15	151.56	151.56	151.56
增值税	68.27	68.27	70.33	70.33	70.33	72.43	72.43	72.43
附加税	8.19	8.19	8.44	8.44	8.44	8.69	8.69	8.69
经营成本合计	358.66	358.66	369.44	369.44	369.44	380.51	380.51	380.51

续表：

项目	2049	2050	2051	2052	2053	2054	合计	测算说明
停车位管理成本	152.26	152.26	152.26	156.83	156.83	156.83	4,073.60	见说明①
智慧路灯运营成本	156.11	156.11	156.11	160.79	160.79	160.79	4,176.57	见说明②
增值税	74.60	74.60	74.60	76.84	76.84	76.84	1,996.00	见说明③
附加税	8.95	8.95	8.95	9.22	9.22	9.22	239.49	
经营成本合计	391.92	391.92	391.92	403.68	403.68	403.68	10,485.66	

说明：项目广告牌的出租采用承包方式，由承租方承担管理成本。

2025 年按 50%预测成本

①停车位管理成本：含设备维护费、人员成本，预计需要管理停车位人员 12 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，共 733 个，成本单价每 3 年按 3%增长；

②智慧路灯运营成本：163 个智慧路灯主要成本为充电桩的电费，预计每个充电桩每天可充 15 台车，每车充电时间 0.5 小时，快速充电桩功率为 7KW，则每个充电桩日充电量为 52.5KWh，电费 0.4 元/KWh 计，每个充电桩日成本为 21 元，一年按 360 天计，每 3 年递增 3%预测。

(6) 项目净收益

预测项目运营期产生的总收入为 73,815.40 万元,项目的总成本为 25,277.31 万元,项目产生净收益为 48,538.09 万元。

单位: 万元

项 目	金 额
一、项目总收入	73,815.40
(一) 项目土地出让收入	46,848.65
(二) 停车位收入	14,309.61
(三) 立式广告出租收入	3,389.20
(四) 公交站广告牌收入	915.12
(五) 智慧路灯收入	8,352.82
二、项目总成本	25,277.31
(一) 项目土地出让成本	14,791.65
(二) 停车位成本费用	4,073.60
(三) 智慧路灯运营成本	4,176.57
(四) 增值税	1,996.00
(五) 附加税	239.49
三、项目净损益	48,538.09

(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 2019 年至 2055 年现金流量情况。

单位: 万元

项 目	2019年	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							397.83	29,450.77
2. 经营活动支付的现金							154.68	9,247.20
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	243.15	20,203.57
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金	2,258.41	4,886.71	7,600.00	2,500.00	6,500.00	1,400.00	31,484.84	
2. 投资活动产生的现金流小计		-4,886.71	-7,600.00	-2,500.00	-6,500.00	-1,400.00	-31,484.84	0.00
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金	2,258.41	4,886.71	0.00	0.00	0.00	0.00	30,484.84	
2. 债券融资款			7,600.00	2,500.00	6,500.00	1,400.00	1,000.00	
3. 偿还债券本金								
4. 支付债券利息			84.53	286.94	413.14	519.99	558.14	579.14
5. 融资活动产生的现金流合计		4,886.71	7,515.47	2,213.06	6,086.86	880.01	30,926.70	-579.14
四、现金流总计								
1. 期初现金	0.00	0.00	0.00	-84.53	-371.47	-784.61	-1,304.60	-1,619.59
2. 期内现金变动	0.00	0.00	-84.53	-286.94	-413.14	-519.99	-314.99	19,624.43
3. 期末现金	0.00	0.00	-84.53	-371.47	-784.61	-1,304.60	-1,619.59	18,004.84

续表：

项 目	2027年	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	795.67	19,013.09	819.54	819.54	844.13	844.13	844.13	869.45
2. 经营活动支付的现金	309.39	6,172.51	318.67	318.67	328.23	328.23	328.23	338.08
3. 经营活动产生的现金流小计	486.28	12,840.58	500.87	500.87	515.90	515.90	515.90	531.37
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	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					7,600.00	2,500.00	6,500.00	1,400.00
4. 支付债券利息	579.14	579.14	579.14	579.14	494.61	292.20	166.00	59.15
5. 融资活动产生的现金流合计	-579.14	-579.14	-579.14	-579.14	-8,094.61	-2,792.20	-6,666.00	-1,459.15
四、现金流总计								
1. 期初现金	18,004.84	17,911.98	30,173.42	30,095.15	30,016.88	22,438.17	20,161.87	14,011.77
2. 期内现金变动	-92.86	12,261.44	-78.27	-78.27	-7,578.71	-2,276.30	-6,150.10	-927.78
3. 期末现金	17,911.98	30,173.42	30,095.15	30,016.88	22,438.17	20,161.87	14,011.77	13,083.99

续表：

项 目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	869.45	869.45	895.54	895.54	895.54	922.41	922.41	922.41
2. 经营活动支付的现金	338.08	338.08	348.21	348.21	348.21	358.66	358.66	358.66
3. 经营活动产生的现金流小计	531.37	531.37	547.33	547.33	547.33	563.75	563.75	563.75
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	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	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
5. 融资活动产生的现金流合计	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00
四、现金流总计								
1. 期初现金	13,083.99	13,573.36	14,062.73	14,568.06	15,073.39	15,578.72	16,100.47	16,622.22
2. 期内现金变动	489.37	489.37	505.33	505.33	505.33	521.75	521.75	521.75
3. 期末现金	13,573.36	14,062.73	14,568.06	15,073.39	15,578.72	16,100.47	16,622.22	17,143.97

续表：

项 目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	950.08	950.08	950.08	978.58	978.58	978.58	1,007.94
2. 经营活动支付的现金	369.44	369.44	369.44	380.51	380.51	380.51	391.92
3. 经营活动产生的现金流小计	580.64	580.64	580.64	598.07	598.07	598.07	616.02
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. 支付债券利息	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
5. 融资活动产生的现金流合计	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00
四、现金流总计							
1. 期初现金	17,143.97	17,682.61	18,221.25	18,759.89	19,315.96	19,872.03	20,428.10
2. 期内现金变动	538.64	538.64	538.64	556.07	556.07	556.07	574.02
3. 期末现金	17,682.61	18,221.25	18,759.89	19,315.96	19,872.03	20,428.10	21,002.12

续表：

项 目	2050年	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	1,007.94	1,007.94	1,038.19	1,038.19	1,038.19		73,815.40
2. 经营活动支付的现金	391.92	391.92	403.68	403.68	403.68		25,277.31
3. 经营活动产生的现金流小计	616.02	616.02	634.51	634.51	634.51		48,538.09
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金							56,629.96
2. 投资活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		-56,629.96
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金							37,629.96
2. 债券融资款							19,000.00
3. 偿还债券本金						1,000.00	19,000.00
4. 支付债券利息	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	21.00	6,631.40
5. 融资活动产生的现金流合计	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-1,021.00	30,998.56
四、现金流总计							
1. 期初现金	21,002.12	21,576.14	22,150.16	22,742.67	23,335.18	23,927.69	0.00
2. 期内现金变动	574.02	574.02	592.51	592.51	592.51	-1,021.00	22,906.69
3. 期末现金	21,576.14	22,150.16	22,742.67	23,335.18	23,927.69	22,906.69	22,906.69

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	本息合计			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2021 年	0.00	84.53	84.53	0.00
2022 年	0.00	286.94	286.94	0.00
2023 年	0.00	413.14	413.14	0.00
2024 年	0.00	519.99	519.99	0.00
2025 年	0.00	558.14	558.14	243.15
2026 年	0.00	579.14	579.14	20,203.57
2027 年	0.00	579.14	579.14	486.28
2028 年	0.00	579.14	579.14	12,840.58
2029 年	0.00	579.14	579.14	500.87
2030 年	0.00	579.14	579.14	500.87
2031 年	7,600.00	494.61	8,094.61	515.90
2032 年	2,500.00	292.20	2,792.20	515.90
2033 年	6,500.00	166.00	6,666.00	515.90
2034 年	1,400.00	59.15	1,459.15	531.37
2035 年	0.00	42.00	42.00	531.37

2036 年	0.00	42.00	42.00	531.37
2037 年	0.00	42.00	42.00	547.33
2038 年	0.00	42.00	42.00	547.33
2039 年	0.00	42.00	42.00	547.33
2040 年	0.00	42.00	42.00	563.75
2041 年	0.00	42.00	42.00	563.75
2042 年	0.00	42.00	42.00	563.75
2043 年	0.00	42.00	42.00	580.64
2044 年	0.00	42.00	42.00	580.64
2045 年	0.00	42.00	42.00	580.64
2046 年	0.00	42.00	42.00	598.07
2047 年	0.00	42.00	42.00	598.07
2048 年	0.00	42.00	42.00	598.07
2049 年	0.00	42.00	42.00	616.02
2050 年	0.00	42.00	42.00	616.02
2051 年	0.00	42.00	42.00	616.02
2052 年	0.00	42.00	42.00	634.51
2053 年	0.00	42.00	42.00	634.51
2054 年	0.00	42.00	42.00	634.51
2055 年	1,000.00	21.00	1,021.00	
合计	19,000.00	6,631.40	25,631.40	48,538.09
本息覆盖倍数	1.89			

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 48,538.09 万元,能够覆盖债券本息金额 25,631.40 万元,债务本息偿付保障倍数 1.89 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)		 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。	
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.

