

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 065 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



白坭镇聚龙湾产业园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

白坭镇聚龙湾产业园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 065 号

佛山市三水区财政局：

我们接受委托，对 2025 年白坭镇聚龙湾产业园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白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目专项债券的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。



编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和佛山市三水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白坭镇聚龙湾产业园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，本次财务评价的白坭镇聚龙湾产业园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年白坭镇聚龙湾产业园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）项目概况：白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目对应白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目、白坭镇聚龙湾产业园B区配套道路及设施项目（一期）等16个项目，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、园区宿舍楼办公楼改造等。整个项目建设总工期为6年，实施期限为2021年3月16日至2026年12月31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	白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（一期）	项目位于聚龙湾产业园A区，主要建设内容为新建道路约1.73公里，包括道路、交通设施、排水、管线、照明等相关基础设施。	7452.72	2021年11月26日	2026年12月
2	三水区白坭镇鸡陵岗泵站工程之配套项目-樵桑联围(进港路-恒益发电厂)防汛路工程	项目贯穿聚龙湾产业园A、C区，新建道路全长约3.5公里，包括新建沥青道路，污水管道，路灯等基础设施。	9492.37	2021年6月30日	2026年12月

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
3	三水区白坭莘村工业城南侧1号地块配套道路工程	项目位于聚龙湾产业园B区,项目建设内容分为道路和箱涵两个部分,其中新建道路全长约0.5公里,红线宽度为15m,采用双向两车道设计;新建箱涵跨越白坭镇龙池涌,涵长36m,两孔,孔宽5m,高3.6m。项目建设内容包括:道路工程、给水工程、排水工程、污水工程、交通工程、照明工程、桥涵工程等。	1901.4	2021年6月10日	2026年12月
4	白坭恒益电厂西侧片区截污管道工程	项目位于聚龙湾产业园A区,拟建污水管道总长约1400米,项目具体建设内容包括:沉泥井、检查井、一体化提升泵站等。	480	2021年3月23日	2026年12月
5	三水区樵桑联围(恒益发电厂—西樵界)防汛路工程	项目贯穿聚龙湾产业园C区,道路路线大致呈南北走向,道路全长约10公里,主要分三个断面形式,路宽4-7.5米,机动车道路面结构采用沥青路面,路缘石采用仿花岗岩路缘石。具体建设内容包括道路、交通、路灯等。	11631.19	2025年6月10日	2026年12月
6	三水区Y421白周线提升改造工程	项目位于白坭镇聚龙湾产业园区,修建路线大致呈东西走向,道路全长约1.25公里。工程主要内容为将园区现状道路6米路面拓宽至8米。工程具体建设内容包括道路、交通设施、排水、照明等相关基础设施。	990	2021年4月6日	2026年12月
7	白坭镇中社村东侧河涌市政配套项目——鸡陵岗涌北侧道路工程	项目拟在聚龙湾产业园A区新建道路全长约360米,路宽15米,为双向两车道的城市支路。项目具体建设内容包括:道路、交通设施、管线、照明、桥梁等相关基础设施。	997	2022年7月1日	2026年12月
8	白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目	项目拟在聚龙湾产业园区内新建一座处理规模为0.25万m ³ /d的污水处理设施,项目拟采用“A/A/O+MBR工艺”。	2500	2022年6月1日	2026年12月
9	聚龙湾产业园B区(欧阳村东侧)支路建设工程	项目拟在聚龙湾产业园B区新建道路总长约650米,路宽8米,为双向两车道的城市支路,项目具体建设内容包括:道路、交通设施、排水、照明等配套基础设施。	998	2021年3月16日	2026年12月
10	白坭镇聚龙湾产业园C区配套道路及设施项目(一期)	该项目位于聚龙湾产业园C区,项目拟新建园区内部一期路网,并对园区内宿舍楼、办公楼实施改造。路网部分主要有六条道路,总长约2.6公里,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:园区宿舍楼办公楼改造、道路、交通、给水、排水(含雨污)、桥涵、照明、管线综合等。	11090.34	2025年1月10日	2026年12月

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
11	白坭樵北涌沿线环境综合整治项目	项目主要建设内容包括两大部分：第一部分为在樵北涌两岸改建共约 17 公里的园区慢行系统；第二部分为完善园区排水系统，在聚龙湾产业园 B 区周边新建约 2 公里雨水管道，解决园区水浸问题。	4996.27	2025 年 6 月 10 日	2026 年 12 月
12	白坭镇聚龙湾产业园 B 区配套供水主管道工程	项目为聚龙湾产业园 B 区配套实施供水主管道，总长约 1 公里，以解决园区用水问题。	500	2022 年 7 月 15 日	2026 年 12 月
13	白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（二期）	项目位于佛山市三水区白坭镇聚龙湾产业园 A 区，该项目位于聚龙湾产业园 A 区，项目主要内容为在园区新建规划道路 6 条，路网全长约 3.46 公里，路宽为 10~16 米，项目具体建设内容包括：道路、交通设施、排水（含雨污）、综合管线、照明等相关配套设施。	12187.04	2023 年 7 月 11 日	2026 年 12 月
14	白坭镇聚龙湾产业园 B 区配套道路及设施项目（一期）	项目位于佛山市三水区白坭镇聚龙湾产业园 B 区，项目拟新建园区内部一期路网总长约 2.68 公里，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。	13943.76	2023 年 6 月 28 日	2026 年 12 月
15	白坭镇聚金路西延线（恒益电厂——金佰力水泥厂）提升改造工程	项目位于聚龙湾产业园 A 区，道路全长约 400 米，路宽 8 米，包括道路工程，交通工程等。	502	2021 年 3 月 29 日	2026 年 12 月
16	白坭进港大道（码头—防汛路段）改造工程	项目主要建设内容为对西江码头至樵桑联围段的进港大道实施改造，改造道路全长约 1.5 公里，包括路面改造、排水系统改造等。	900	2021 年 10 月 13 日	2026 年 12 月
白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目			80,562.09		

（三）各工程项目立项批复情况如下：

根据佛山市三水区白坭镇人民政府出具的《关于实施白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目有关事项的批复》，同意实施白坭镇聚龙湾产业园配套基础设施建设项目，项目包含白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目、白坭镇聚龙湾产业园 B 区配套道路及设施项目（一期）等 16 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。

1. 白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（一期）：2019 年 12 月 31 日，取得佛山市三水区发展和改革局《关于白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（一期）项目建议书暨可行性研究报告的批复》（三发改资〔2019〕165 号），同意立项。

2. 三水区白坭镇鸡陵岗泵站工程之配套项目-樵桑联围（进港路-恒益发电厂）防汛路工程：2019 年 12 月 31 日，取得佛山市三水区发展和改革局《关于三水区白坭镇鸡陵岗泵站工程配套项目一樵桑联围（进港路—恒益发电厂）防汛路工程可行性研究报告的审批意见》（三发改资〔2019〕167 号），同意立项。

3. 三水区白坭莘村工业城南侧 1 号地块配套道路工程：2021 年 2 月 8 日，取得佛山市三水区发展和改革局《佛山市三水区发展和改革局关于三水区白坭莘村工业城南侧 1 号地块配套道路工程项目可行性研究报告的批复》（三发改白投审〔2021〕1 号），同意立项。

4. 白坭恒益电厂西侧片区截污管道工程：2020 年 6 月 24 日，白坭镇人民政府出具《中共白坭镇委白坭镇人民政府会议纪要第十二期》，同意实施白坭恒益电厂西侧片区截污管道工程，同意立项。

5. 三水区樵桑联围（恒益发电厂—西樵界）防汛路工程：2021 年 3 月 11 日，取得佛山市三水区发展和改革局《佛山市三水区发展和改革局关于三水区樵桑联围（恒益发电厂—西樵界）防汛路工程项目建议书暨可行性研究报告的批复》（三发改投审〔2021〕10 号），同意立项。

6. 三水区 Y421 白周线提升改造工程：2020 年 4 月 20 日，白坭镇人民政府出具《中共白坭镇委白坭镇人民政府会议纪要第八期》，同意实施三水区 Y421 白周线提升改造工程，同意立项。

7. 白坭镇中社村东侧河涌市政配套项目——鸡陵岗涌北侧道路工程：2020 年 6 月 5 日，白坭镇人民政府出具《中共白坭镇委白坭镇人民政府会议纪要第十一期》，同意实施白坭镇中社村东侧河涌市政配套项目——鸡陵岗涌北侧道路工程，同意立项。

8. 白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目：2021 年 3 月 23 日，取得佛山市三水区发展和改革局《佛山市三水区发展和改革局关于白坭镇聚龙湾产业园配套污水处理设施项目项目建议书暨可行性研究报告的批复》（三发改白投审〔2021〕7 号），同意立项。

9. 聚龙湾产业园 B 区（欧阳村东侧）支路建设工程：2020 年 7 月 16 日，白坭镇人民政府出具《中共白坭镇委白坭镇人民政府会议纪要第十三期》，同意实施聚龙湾产业园 B 区（欧阳村东侧）支路建设工程，同意立项。

10. 白坭镇聚龙湾产业园 C 区配套道路及设施项目（一期）：2021 年 3 月 11 日，取得佛山市三水区发展和改革局《佛山市三水区发展和改革局关于白坭镇聚龙湾产业园 C 区配套道路及设施项目（一期）项目建议书暨可行性研究报告的批复》（三发改投审〔2021〕7 号），同意立项。

11. 白坭樵北涌沿线环境综合整治项目：2021 年 3 月 10 日，取得佛山市三水区发展和改革局《佛山市三水区发展和改革局关于白坭樵北涌沿线环境综合整治项目项目可行性研究报告的批复》（三发改白投审〔2021〕5 号），同意立项。

12. 白坭镇聚龙湾产业园 B 区配套供水主管道工程：2021 年 3 月 8 日，佛山市三水区白坭镇人民政府出具《关于实施白坭镇聚龙湾产业园 B 区配套供水主管道工程有关事项的批复》，同意实施白坭镇聚龙湾产业园 B 区配套供水主管道工程。

13. 白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（二期）：2021 年 3 月 11 日，取得佛山市三水区发展和改革局《佛山市三水区发展和改革局关于白坭镇聚龙湾新能源汽车产业园路网工程（二期）项目建议书暨可行性研究报告的批复》（三发改投审〔2021〕8 号），同意立项。

14. 白坭镇聚龙湾产业园 B 区配套道路及设施项目（一期）：2021 年 3 月 11 日，取得佛山市三水区发展和改革局《佛山市三水区发展和改革局关于白坭镇聚龙湾产业园 B 区配套道路及设施项目（一期）项目建议书暨可行性研究报告的批复》（三发改投审

〔2021〕11号），同意立项。

15. 白坭镇聚金路西延线（恒益电厂——金佰力水泥厂）提升改造工程：2020年6月5日，白坭镇人民政府出具《中共白坭镇委白坭镇人民政府会议纪要第十一期》，同意实施白坭镇聚金路西延线（恒益电厂——金佰力水泥厂）提升改造工程，同意立项。

16. 白坭进港大道（码头-防汛路段）改造工程：2021年3月5日，白坭镇人民政府出具《中共佛山市三水区白坭镇委员会会议纪要第十三期》，同意实施白坭进港大道（码头-防汛路段）改造工程，同意立项。

（四）项目总投资：项目总投资80,562.09万元，至2021年12月31日止项目已投入6,750.00万元，其中项目自有资金1,750.00万元，使用地方政府债券5,000.00万元；2022年已投入6,296.00万元，其中项目自有资金1,296.00万元，使用地方政府债券5,000.00万元；2023年已投入10,100.00万元，其中使用地方政府债券10,100.00万元；2024年已投入5,000.00万元，其中使用地方政府债券5,000.00万元；2025年计划投资10,000.00元，计划使用地方政府债券2,300.00万元；2026年计划投资42,416.09元，计划使用地方政府债券12,600.00万元。项目资金使用计划主要情况如下：

单位：万元

年度	项目自有资金	申请债券资金	小计
2021年及以前年度	1,750.00	5,000.00	6,750.00
2022年	1,296.00	5,000.00	6,296.00
2023年	0.00	10,100.00	10,100.00
2024年	0.00	5,000.00	5,000.00
2025年	7,700.00	2,300.00	10,000.00
2026年	29,816.09	12,600.00	42,416.09
合计	40,562.09	40,000.00	80,562.09

（五）项目资金安排

本项目计划发行债券共40,000.00万元，占总投资80,562.09万元的49.65%，其

中：

1、2021 年 4 月已申请 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（三期）——2021 年广东省政府专项债券（二十二期）融资 3,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.92%；2021 年 6 月已申请 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期）——2021 年广东省政府专项债券（四十九期）融资 2,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.78%；

2、2022 年 5 月已申请 2022 年广东省政府专项债券（二十四期）5,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.40%；

3、2023 年 5 月已申请 2023 年广东省政府专项债券（二十五期）2,100.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.12%；2023 年 5 月已申请 2023 年广东省政府专项债券（二十三期）4,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.00%；2023 年 8 月已申请 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）4,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 2.99%；

4、2024 年 3 月已申请 2024 年广东省政府专项债券（十二期）5,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率为 2.27%，每年支付利息，本金到期一次性支付；

5、2025 年计划申请债券 2,300.00 万元，2026 年计划申请债券 12,600.00 万元，债券期限为 30 年，假设债券利率为 4.20%，每半年支付利息，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：

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	2021年债券利率	2022年债券利率	2023年债券利率	2024年拟发行债券利率	2025年、2026年拟发行债券利率	应付利息	还本付息合计
2021		5,000.00		5,000.00	3.92%、3.78%					96.60	96.60
2022	5,000.00	5,000.00		10,000.00	3.92%、3.78%	3.40%				278.20	278.20
2023	10,000.00	10,100.00		20,100.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%			455.96	455.96
2024	20,100.00	5,000.00		25,100.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%	2.27%		668.32	668.32
2025	25,100.00	2,300.00		27,400.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%	2.27%	4.20%	830.12	830.12
2026	27,400.00	12,600.00		40,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%	2.27%	4.20%	1,143.02	1,143.02
2027	40,000.00			40,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%	2.27%	4.20%	1,407.62	1,407.62
2028	40,000.00			40,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%	2.27%	4.20%	1,407.62	1,407.62
2029	40,000.00		5,000.00	35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%	2.27%	4.20%	1,407.62	6,407.62
2030	35,000.00			35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2031	35,000.00			35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2032	35,000.00			35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2033	35,000.00			35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2034	35,000.00			35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2035	35,000.00			35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2036	35,000.00			35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2037	35,000.00			35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2038	35,000.00			35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2039	35,000.00			35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2040	35,000.00			35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2041	35,000.00			35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2042	35,000.00			35,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,294.12	1,294.12
2043	35,000.00		4,000.00	31,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,234.12	5,234.12
2044	31,000.00			31,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,174.12	1,174.12
2045	31,000.00			31,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,174.12	1,174.12
2046	31,000.00			31,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,174.12	1,174.12
2047	31,000.00			31,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,174.12	1,174.12
2048	31,000.00			31,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,174.12	1,174.12
2049	31,000.00			31,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,174.12	1,174.12
2050	31,000.00			31,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,174.12	1,174.12
2051	31,000.00		5,000.00	26,000.00	3.92%、3.78%	3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	1,077.52	6,077.52
2052	26,000.00		5,000.00	21,000.00		3.40%	3.12%、3%、2.99%		4.20%	895.92	5,895.92
2053	21,000.00		6,100.00	14,900.00			3.12%、3%、2.99%		4.20%	778.16	6,878.16
2054	14,900.00			14,900.00					4.20%	625.80	625.80
2055	14,900.00		2,300.00	12,600.00					4.20%	577.50	2,877.50
2056	12,600.00		12,600.00	0.00					4.20%	264.60	12,864.60
合计		40,000.00	40,000.00							38,191.10	78,191.10

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，以道路范围内大型广告牌租金收入、停车位收费收入、办公楼及宿舍楼出租收入、充电桩收入、出让土地收入等作为专项债券还本付息资金来源。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广告牌租金收入；③道路范围内停车位收费收入；④污水处理费收入；⑤充电桩收入；⑥办公楼及宿舍楼出租收入。

(1) 项目地块收入

白坭镇聚龙湾产业园配套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 687,955.37 平方米。

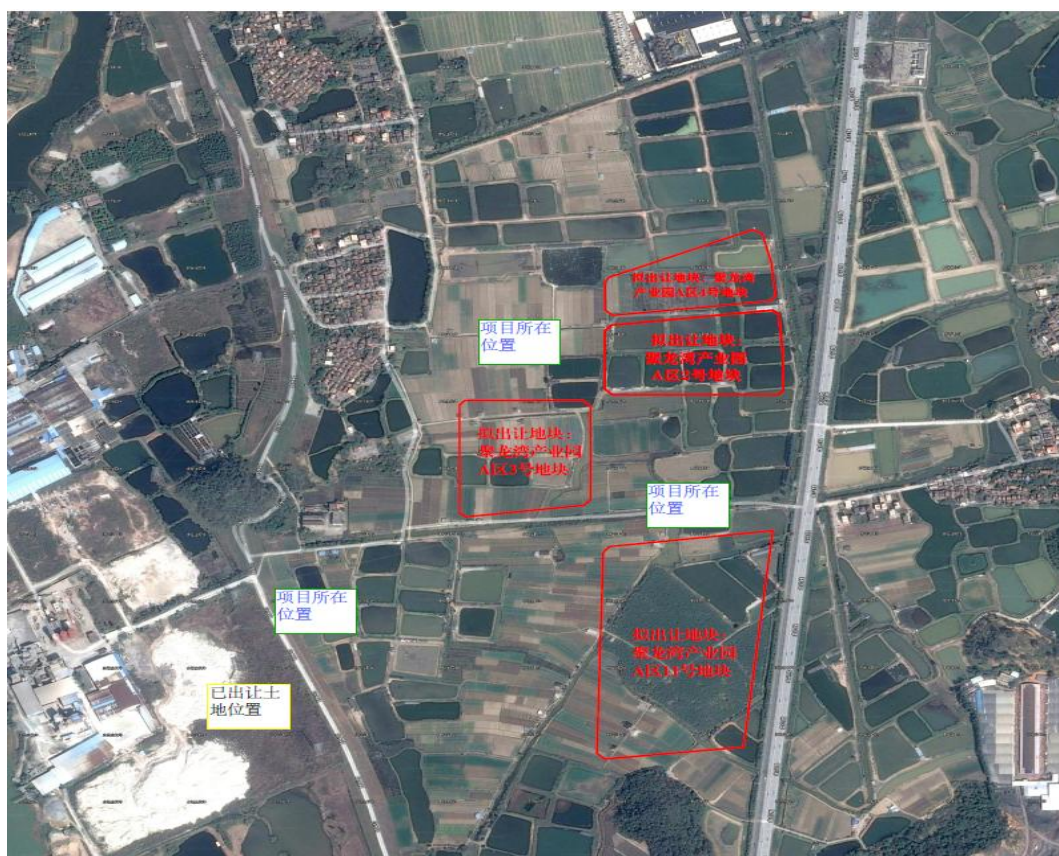
①该地块主要情况：

序号	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	聚龙湾产业园	聚龙湾 C 区（原瑞丰龙池石化）	235,955.38	工业	3.0	2028 年
2	聚龙湾产业园	聚龙湾 A 区 2 号	47,333.33	工业	3.0	2028 年

3	聚龙湾产业园	聚龙湾 A 区 3 号	50,666.67	工业	3.0	2028 年
4	聚龙湾产业园	聚龙湾 B 区 1 号	60,000.00	工业	3.0	2028 年
5	聚龙湾产业园	聚龙湾 B 区 2 号	14,000.00	工业	3.0	2028 年
6	聚龙湾产业园	聚龙湾 B 区 3 号	10,000.00	工业	3.0	2028 年
7	聚龙湾产业园	聚龙湾 A 区 4 号	32,666.67	工业	3.0	2028 年
8	聚龙湾产业园	聚龙湾 A 区 11 号	117,333.33	工业	3.0	2028 年
9	聚龙湾产业园	聚龙湾 B 区 5 号	26,666.67	工业	3.0	2028 年
10	聚龙湾产业园	聚龙湾 B 区 6 号	20,000.00	工业	3.0	2028 年
11	聚龙湾产业园	聚龙湾 B 区 8 号	40,000.00	工业	3.0	2028 年
12	聚龙湾产业园	聚龙湾 C 区 16 号	33,333.33	工业	3.0	2028 年
合计			687,955.37			

②可出让地块位置示意图：

聚龙湾产业园 A 区可出让地块位置示意图



聚龙湾产业园B区、C区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	出让年限	面积（平方米）	容积率	成交总额	成交时间	单位地价（元/平方米）	
佛山市三水区白坭镇临江智能装备区14号	工业用地	50年	29006	3	1960	2020.5.21	675.71	案例一
佛山市三水区白坭镇临江智能装备区13号	工业用地	50年	128243	3	9620	2020.5.21	750.14	案例二
佛山市三水区白坭镇水都饮料基地南拓片区6号	工业用地	50年	14287	3	1460	2020.11.27	1021.92	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：

白坭镇聚龙湾可出让地块地价的预测：

序号	土地坐落	用地类型	出让年限	面积(平方米)	成交总额(万元)	成交时间	单位地价(元/m ²)	拟出让地块				修正后地价(元/m ²)(取整)
								区位因素修正	个别因素修正	比重	修正地价(元/m ²)	
1	佛山市三水区白坭镇临江智能装备区14号	工业用地	50年	29,006	1,960	2020.5.21	675.71	1.02	0.90	0.3	736	916
2	佛山市三水区白坭镇临江智能装备区13号	工业用地	50年	128,243	9,620	2020.5.21	750.14	1.05	0.85	0.4	840	
3	佛山市三水区白坭镇水都饮料基地南拓片区6号	工业用地	50年	14,287	1,460	2020.11.27	1,021.92	0.90	0.95	0.3	1,195	

按修正后楼面地价 916 元/m², 预计该地块可出让面积共 687,955.37 平方米, 按 80% 保守估计土地出让收入, 可得出土地转让收入 50,413.37 万元。

(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:

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)
687,955.37	50,413.37	811.79	504.13	4,909.75	4,909.75	4,909.75	3,302.19	19,347.36

说明: 土地基本政策成本由农业土地开发资金(土地出让面积*11.8元/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的48%(粤财农【2006】526号)构成。因有部分地块未能取得土地征收成本, 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, 未扣减土地征收成本。

(3) 项目地块收益

项目	金额
出让土地收入（万元）	50,413.37
基本政策成本（万元）	19,347.36
出让土地收益（万元）	31,066.01

（4）项目运营收入

项目建设期为2021年3月16日至2026年12月31日。项目运营期从2027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	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1、停车位	1,175.30	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20
2、污水处理费	466.80	533.48	600.17	666.86	733.55	806.91	887.60	976.36
3、充电桩	295.65	295.65	295.65	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85
4、广告牌	67.20	96.00	96.00	96.00	105.60	105.60	105.60	116.16
5、办公楼及宿舍楼出租收入	160.35	229.07	229.07	229.07	251.98	251.98	251.98	277.18
合计	2,165.30	2,497.40	2,564.09	3,024.98	3,124.18	3,197.54	3,278.23	3,402.75

续表：

项 目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1、停车位	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20
2、污水处理费	1,074.00	1,181.40	1,299.54	1,429.49	1,572.44	1,729.68	1,902.65	2,092.92
3、充电桩	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85
4、广告牌	116.16	116.16	127.78	127.78	127.78	140.56	140.56	140.56
5、办公楼及宿舍楼出租收入	277.18	277.18	304.90	304.90	304.90	335.39	335.39	335.39
合计	3,500.39	3,607.79	3,765.27	3,895.22	4,038.17	4,238.68	4,411.65	4,601.92

续表：

项 目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
1、停车位	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20
2、污水处理费	2,302.21	2,532.43	2,785.67	3,064.24	3,370.66	3,707.73	4,078.50
3、充电桩	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85
4、广告牌	154.62	154.62	154.62	170.08	170.08	170.08	187.09
5、办公楼及宿舍楼出租收入	368.93	368.93	368.93	405.82	405.82	405.82	446.40
合计	4,858.81	5,089.03	5,342.27	5,673.19	5,979.61	6,316.68	6,745.04

续表：

项 目	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
1、停车位	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	1,343.20	38,784.90
2、污水处理费	4,486.35	4,934.99	5,428.49	5,971.34	6,568.47	7,225.32	74,410.25
3、充电桩	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	689.85	18,823.05
4、广告牌	187.09	187.09	205.80	205.80	205.80	226.38	4,204.65
5、办公楼及宿舍楼出租收入	446.40	446.40	491.04	491.04	491.04	540.14	10,032.62
合计	7,152.89	7,601.53	8,158.38	8,701.23	9,298.36	10,024.89	146,255.47

说明：①停车位收入：聚龙湾产业园道路范围内预计设置收费停车位 2300 个。园区道路总长 28.64 公里，其中 2.61 公里设置单边停车位，7.965 公里设置双边停车位，预计有 2300 个停车位。按 20 元/日/辆，运营期首年出租率为 70%，租金收入为 1,175.30 万元，2028 年后每年出租率为 80%，每年租金收入为 1,343.20 万元。

参照标准：《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），中心城区路内停车场机动车停放保管服务收费标准商业繁华路段 24 小时内最高限价 25 元/次·辆。

②污水处理费收入：根据可研报告提供相关数据可预测项目建成后的日增加污水量，其中聚龙湾污水处理设施 2500m³/天（收集 A 区）；莘村工业城污水处理厂 2000m³/天（收集 B 区、C 区），污水量合计：4500 m³/天。项目建成后日处理污水，首年按照建设计划负荷率为 70%，每年增加 10%的负荷率，预计 2030 年及之后为 100%。每吨 4.06 元。2030 年后单价每年按 10%增加。

参照标准：《佛山市三水区发展和改革局关于调整佛山市三水工业园区大塘园工业污水处理收费的标准》（三发改价〔2020〕14 号），第一类收费标准为 4.06 元/吨（含

税)。

③充电桩收入:根据相关规划,每3公里设置10套充电桩,计划设置90套,2027-2029年充电桩使用率30%、2030年开始充电桩使用率70%,充电收费为1元/kWh,日均用电300kWh。

④广告牌收入:道路范围内预计设置大型广告牌8个(在道路相交路口设置),结合三水区范围内大型广告牌价格,预测本项目每个广告牌预计年收入12万元,大型广告牌预计年收入合计96万元,出租率首年预计70%,单价2031年开始每三年递增10%。

参照标准:佛山南方产权交易所上相类似广告牌的挂牌成交价格,其中禅城区莲花路112号面积68平方米的广告牌为15万元每年,而佛山“一环”快速干线T型立柱广告牌2019年最新挂牌价格为每年16万元到35万元不等。

⑤办公楼及宿舍楼出租收入:项目内C区办公楼面积2,636.60平方米、宿舍楼2,440.80平方米。本项目宿舍楼租金测算按35元/平方米每月,办公楼按40元/平方米每月。首年按70%的出租率计算,单价2031年开始每三年按10%增长。

参照标准:佛山高新园区展示中心和文化馆办公出租收入:出租面积15,000m²,出租单价按40元/m²/月计算。位于南海区狮山镇的佛山高新园区转化中心、中试中心出租收入及人才宿舍、孵化楼及科研楼等园区配套设施出租收入:出租面积187,000m²,出租单价按50元/m²/月计算。为保守起见,本次估算按35元/平方米每月测算出租宿舍楼的租金。

(5) 项目运营成本

项目运营成本测算表

单位:万元

项 目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、运营成本	497.31	545.41	570.05	633.93	658.57	685.67	715.48	748.27
停车位管理费	294.74	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20
充电桩管理成本	30.11	30.11	30.11	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35
污水管理成本	172.46	197.10	221.74	246.38	271.02	298.12	327.93	360.72
二、税费	172.79	206.09	208.74	245.38	253.57	256.51	259.73	269.37
增值税	138.52	161.49	163.86	196.57	201.63	204.26	207.13	213.26
房产出租房产税	17.65	25.22	25.22	25.22	27.74	27.74	27.74	30.52
附加税	16.62	19.38	19.66	23.59	24.20	24.51	24.86	25.59
合计	670.10	751.50	778.79	879.31	912.14	942.18	975.21	1,017.64

续表:

项 目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、运营成本	784.34	824.02	867.67	915.68	968.49	1,026.58	1,090.48	1,160.77
停车位管理费	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20
充电桩管理成本	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35
污水管理成本	396.79	436.47	480.12	528.13	580.94	639.03	702.93	773.22
二、税费	273.27	277.57	288.97	294.17	299.88	313.52	320.43	328.04
增值税	216.74	220.58	228.04	232.68	237.78	246.96	253.13	259.93
房产出租房产税	30.52	30.52	33.57	33.57	33.57	36.92	36.92	36.92
附加税	26.01	26.47	27.36	27.92	28.53	29.64	30.38	31.19
合计	1,057.61	1,101.59	1,156.64	1,209.85	1,268.37	1,340.10	1,410.91	1,488.81

续表：

项 目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一、运营成本	1,238.09	1,323.14	1,416.70	1,519.62	1,632.83	1,757.36	1,894.34
停车位管理费	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20
充电桩管理成本	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35
污水管理成本	850.54	935.59	1,029.15	1,132.07	1,245.28	1,369.81	1,506.79
二、税费	344.51	353.72	363.83	383.87	396.12	409.60	434.20
增值税	271.33	279.55	288.58	302.85	313.79	325.82	343.80
房产出租房产税	40.62	40.62	40.62	44.68	44.68	44.68	49.14
附加税	32.56	33.55	34.63	36.34	37.65	39.10	41.26
合计	1,582.60	1,676.86	1,780.53	1,903.49	2,028.95	2,166.96	2,328.54

续表：

项 目	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
一、运营成本	2,045.02	2,210.77	2,393.09	2,593.64	2,814.25	3,056.92	38,588.49
停车位管理费	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	318.20	9,204.34
充电桩管理成本	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	1,893.43
污水管理成本	1,657.47	1,823.22	2,005.54	2,206.09	2,426.70	2,669.37	27,490.72
二、税费	450.50	468.43	498.95	520.64	544.51	582.62	10,019.53
增值税	358.36	374.37	397.22	416.59	437.90	467.11	7,959.83
房产出租房产税	49.14	49.14	54.06	54.06	54.06	59.46	1,104.52
附加税	43.00	44.92	47.67	49.99	52.55	56.05	955.18
合计	2,495.52	2,679.20	2,892.04	3,114.28	3,358.76	3,639.54	48,608.02

说明：①项目广告牌、物业的出租采用承包方式，由承租方承担管理成本。

②停车位管理费：含设备维护费、人员成本（含充电桩人员成本），预计需要管理停车位人员 30 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 340 元/个/年，共 2300 个，预计首年成本维护成本 70%，第二年及以后 100%。

③充电桩管理成本：含电费、维护费。计划设置 90 套，2027-2029 年充电桩使用率 30%、2030 年开始充电桩使用率 70%，充电收费为 0.5 元/kWh，日均用电 300kWh。维

护费前三年每年每套约 3300 元，2030 年开始每年每套约为 7600 元，2027-2029 年充电桩维护费每年约 30.11 万元，2030 年开始充电桩维护费约 69 万元。

④污水管理成本：污水量合计：4500m³/天。项目建成后日处理污水，首年按照设计计划负荷率为 70%，之后每年增加 10%的负荷率，预计 2030 年及以后为 100%。污水处理运营成本为每吨 1.50 元。2030 年后成本单价每年按 10%增加。

3. 项目损益情况

预测项目运营期 2027 年至 2055 年产生的总收入为 196,668.84 万元，项目的总成本为 67,955.38 万元，项目产生净损益为 128,713.46 万元。

项目损益情况表

单位：万元

项 目	金 额
一、项目总收入	196,668.84
（一）项目土地出让收入	50,413.37
（二）停车位收入	38,784.90
（三）污水处理费收入	74,410.25
（四）充电桩电费收入	18,823.05
（五）广告牌收入	4,204.65
（六）办公楼及宿舍楼出租收入	10,032.62
二、项目总成本	67,955.38
（一）项目土地出让成本	19,347.36
（二）停车位管理费	9,204.34
（三）充电桩管理成本	1,893.43
（五）污水管理成本	27,490.72
（六）项目运营税费	10,019.53
三、项目净收益	128,713.46

（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。

项目现金流情况如下表：

单位：万元

项 目	2021年及以前 年度	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							2,165.30
2. 经营活动支付的现金							670.10
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	1,495.20
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金	6,750.00	6,296.00	10,100.00	5,000.00	10,000.00	42,416.09	
2. 投资活动产生的现金流小计	-6,750.00	-6,296.00	-10,100.00	-5,000.00	-10,000.00	-42,416.09	0.00
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金	1,750.00	1,296.00	0.00	0.00	7,700.00	29,816.09	
2. 债券融资款	5,000.00	5,000.00	10,100.00	5,000.00	2,300.00	12,600.00	
3. 偿还债券本金							
4. 支付债券利息	96.60	278.20	455.96	668.32	830.12	1,143.02	1,407.62
5. 融资活动产生的现金流合计	6,653.40	6,017.80	9,644.04	4,331.68	9,169.88	41,273.07	-1,407.62
四、现金流总计							
1. 期初现金	0.00	-96.60	-374.80	-830.76	-1,499.08	-2,329.20	-3,472.22
2. 期内现金变动	-96.60	-278.20	-455.96	-668.32	-830.12	-1,143.02	87.58
3. 期末现金	-96.60	-374.80	-830.76	-1,499.08	-2,329.20	-3,472.22	-3,384.64

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	52,910.77	2,564.09	3,024.98	3,124.18	3,197.54	3,278.23	3,402.75
2. 经营活动支付的现金	20,098.86	778.79	879.31	912.14	942.18	975.21	1,017.64
3. 经营活动产生的现金流小计	32,811.91	1,785.30	2,145.67	2,212.04	2,255.36	2,303.02	2,385.11
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		5,000.00					
4. 支付债券利息	1,407.62	1,407.62	1,294.12	1,294.12	1,294.12	1,294.12	1,294.12
5. 融资活动产生的现金流合计	-1,407.62	-6,407.62	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12
四、现金流总计							
1. 期初现金	-3,384.64	28,019.65	23,397.33	24,248.88	25,166.80	26,128.04	27,136.94
2. 期内现金变动	31,404.29	-4,622.32	851.55	917.92	961.24	1,008.90	1,090.99
3. 期末现金	28,019.65	23,397.33	24,248.88	25,166.80	26,128.04	27,136.94	28,227.93

续表：

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	3,500.39	3,607.79	3,765.27	3,895.22	4,038.17	4,238.68	4,411.65
2. 经营活动支付的现金	1,057.61	1,101.59	1,156.64	1,209.85	1,268.37	1,340.10	1,410.91
3. 经营活动产生的现金流小计	2,442.78	2,506.20	2,608.63	2,685.37	2,769.80	2,898.58	3,000.74
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	1,294.12	1,294.12	1,294.12	1,294.12	1,294.12	1,294.12	1,294.12
5. 融资活动产生的现金流合计	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12	-1,294.12
四、现金流总计							
1. 期初现金	28,227.93	29,376.59	30,588.67	31,903.18	33,294.43	34,770.11	36,374.57
2. 期内现金变动	1,148.66	1,212.08	1,314.51	1,391.25	1,475.68	1,604.46	1,706.62
3. 期末现金	29,376.59	30,588.67	31,903.18	33,294.43	34,770.11	36,374.57	38,081.19

续表：

项 目	2042年	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	4,601.92	4,858.81	5,089.03	5,342.27	5,673.19	5,979.61	6,316.68	6,745.04
2. 经营活动支付的现金	1,488.81	1,582.60	1,676.86	1,780.53	1,903.49	2,028.95	2,166.96	2,328.54
3. 经营活动产生的现金流小计	3,113.11	3,276.21	3,412.17	3,561.74	3,769.70	3,950.66	4,149.72	4,416.50
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		4,000.00						
4. 支付债券利息	1,294.12	1,234.12	1,174.12	1,174.12	1,174.12	1,174.12	1,174.12	1,174.12
5. 融资活动产生的现金流合计	-1,294.12	-5,234.12	-1,174.12	-1,174.12	-1,174.12	-1,174.12	-1,174.12	-1,174.12
四、现金流总计								
1. 期初现金	38,081.19	39,900.18	37,942.27	40,180.32	42,567.94	45,163.52	47,940.06	50,915.66
2. 期内现金变动	1,818.99	-1,957.91	2,238.05	2,387.62	2,595.58	2,776.54	2,975.60	3,242.38
3. 期末现金	39,900.18	37,942.27	40,180.32	42,567.94	45,163.52	47,940.06	50,915.66	54,158.04

续表：

项 目	2050年	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	7,152.89	7,601.53	8,158.38	8,701.23	9,298.36	10,024.89		196,668.84
2. 经营活动支付的现金	2,495.52	2,679.20	2,892.04	3,114.28	3,358.76	3,639.54		67,955.38
3. 经营活动产生的现金流小计	4,657.37	4,922.33	5,266.34	5,586.95	5,939.60	6,385.35	0.00	128,713.46
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金								80,562.09
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	-80,562.09
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金								40,562.09
2. 债券融资款								40,000.00
3. 偿还债券本金		5,000.00	5,000.00	6,100.00		2,300.00	12,600.00	40,000.00
4. 支付债券利息	1,174.12	1,077.52	895.92	778.16	625.80	577.50	264.60	38,191.10
5. 融资活动产生的现金流合计	-1,174.12	-6,077.52	-5,895.92	-6,878.16	-625.80	-2,877.50	-12,864.60	2,370.99
四、现金流总计								
1. 期初现金	54,158.04	57,641.29	56,486.10	55,856.52	54,565.31	59,879.11	63,386.96	0.00
2. 期内现金变动	3,483.25	-1,155.19	-629.58	-1,291.21	5,313.80	3,507.85	-12,864.60	50,522.36
3. 期末现金	57,641.29	56,486.10	55,856.52	54,565.31	59,879.11	63,386.96	50,522.36	50,522.36

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。

(三) 还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足,保障程度大小。

年度	借贷本息合计			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2021 年	0.00	96.60	96.60	0.00
2022 年	0.00	278.20	278.20	0.00
2023 年	0.00	455.96	455.96	0.00
2024 年	0.00	668.32	668.32	0.00
2025 年	0.00	830.12	830.12	0.00
2026 年	0.00	1,143.02	1,143.02	0.00
2027 年	0.00	1,407.62	1,407.62	1,495.20
2028 年	0.00	1,407.62	1,407.62	32,811.91
2029 年	5,000.00	1,407.62	6,407.62	1,785.30
2030 年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,145.67
2031 年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,212.04
2032 年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,255.36
2033 年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,303.02
2034 年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,385.11
2035 年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,442.78
2036 年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,506.20
2037 年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,608.63
2038 年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,685.37
2039 年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,769.80
2040 年	0.00	1,294.12	1,294.12	2,898.58

2041 年	0.00	1,294.12	1,294.12	3,000.74
2042 年	0.00	1,294.12	1,294.12	3,113.11
2043 年	4,000.00	1,234.12	5,234.12	3,276.21
2044 年	0.00	1,174.12	1,174.12	3,412.17
2045 年	0.00	1,174.12	1,174.12	3,561.74
2046 年	0.00	1,174.12	1,174.12	3,769.70
2047 年	0.00	1,174.12	1,174.12	3,950.66
2048 年	0.00	1,174.12	1,174.12	4,149.72
2049 年	0.00	1,174.12	1,174.12	4,416.50
2050 年	0.00	1,174.12	1,174.12	4,657.37
2051 年	5,000.00	1,077.52	6,077.52	4,922.33
2052 年	5,000.00	895.92	5,895.92	5,266.34
2053 年	6,100.00	778.16	6,878.16	5,586.95
2054 年	0.00	625.80	625.80	5,939.60
2055 年	2,300.00	577.50	2,877.50	6,385.35
2056 年	12,600.00	264.60	12,864.60	0.00
合计	40,000.00	38,191.10	78,191.10	128,713.46
本息覆盖倍数	1.65			

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 128,713.46 万元，能够覆盖债券本息金额 78,191.10 万元，债务本息偿付保障倍数 1.65 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、识别登录“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。	
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.

