

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 001 号

委托单位名称：佛山市南海区财政局

被审核单位名称：佛山市南海三山新城投资发展有限公司

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

雷广威



三龙湾科技城中央科创区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、评价说明

三、审计报告附件

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

三龙湾科技城中央科创区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 001 号

佛山市南海区财政局：

我们接受委托，对 2025 年三龙湾科技城中央科创区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》。佛山市南海三山新城投资发展有限公司对三龙湾科技城中央科创区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南海三山新城投资发展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，在佛山市南海三山新城投资发展有限公司对三龙湾科技城中央科创区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，本次财务评价的三龙湾科技城中央科创区配套基础





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年三龙湾科技城中央科创区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：佛山市南海三山新城投资发展有限公司

（二）项目建设地址：佛山市南海区桂城街道三龙湾南海片区

（三）项目概况：项目2022年08月25日经佛山市南海区发展和改革局《佛山市南海区发展和改革局关于三龙湾科技城中央科创区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（南发改资〔2022〕20号）批复，项目估算总投资358,500.00万元。

项目主要建设内容及规模：将现有污水处理厂重建为地埋式污水处理厂（设计规模8万吨/天），地埋式固废处理中转站（设计规模400吨/天），220千伏架空线改造为电缆隧道；配建园区道路；改造利用滨江油库引入创意文化、环保科教产业。项目包括18个工程：

1. 橹尾撬南路；
2. 三龙湾慢行系统工程（南海片区）一期慢行道；
3. 黄猄涌北路市政道路工程；
4. 泰山路橹尾撬大桥匝道建设工程；
5. 创意产业园内部支路及河岸绿化整治提升工程；
6. 岗中路接林岳大道改造工程；
7. 云谷项目周边市政道路工程；
8. 环岛北路市政道路工程（三山西桥至三山港小段）；
9. 宜安科创园南侧道路（丰业路）工程；



10. 港口路（槽尾撬大桥段）改造提升工程；
11. 平顺东路道路建设工程（长江路至环岛西路段）；
12. 三山地埋式水质净化厂工程；
13. 三龙湾南海片区地埋式固废处理中转站；
14. 佛山 220 千伏港口输变电工程配套电缆隧道工程；
15. 文翰湖国际科创小镇周边公服配套建设项目；
16. 佛山市南海区泰山路建设工程（长江路至林岳大道段 BK1+120—BK1+464）；
17. 佛山市南海区泰山路建设工程（长江路至林岳大道段 K9+244—K9+551.668）；
18. 港口路（三山大道—三龙湾大道段）路面提升工程。

（四）项目总投资：项目总投资为 358,500.00 万元，根据建设进度安排，本项目建设期 7 年。

建设期资金使用计划表（单位：万元）

序号	年份	资本金	债券资金	合计
1	2022年	40,298.87		40,298.87
2	2023年	350.63	8,000.00	8,350.63
3	2024年	860.00	24,000.00	24,860.00
4	2025年	45,400.00	45,000.00	90,400.00
5	2026年	35,400.00	61,000.00	96,400.00
6	2027年	25,400.00	22,000.00	47,400.00
7	2028年	40,790.50	10,000.00	50,790.50
合计		188,500.00	170,000.00	358,500.00

根据上表，本项目建设期内资金投入计划如下：

建设期第一年投入资金 40,298.87 万元，均来自资本金投入。

建设期第二年投入资金 8,350.63 万元，350.63 万元来自资本金投入，8,000.00 万元来自债券资金。

建设期第三年投入资金 24,860.00 万元，24,000.00 万元来自资本金投入，860.00 万元来自债券资金。

建设期第四年投入资金 90,400.00 万元，45,400.00 万元来自资本金投入，45,000.00 万元来自债券资金。

建设期第五年投入资金 96,400.00 万元，35,400.00 万元来自资本金投入，61,000.00 万元来自债券资金。



建设期第六年投入资金 47,400.00 万元，25,400.00 万元来自资本金投入，22,000.00 万元来自债券资金。

建设期第七年投入资金 50,790.50 万元，10,000.00 万元来自资本金投入，40,790.50 万元来自债券资金。

（五）项目资金安排

本项目计划使用地方政府债券融资 170,000.00 万元，占项目总投资的 47.42%，其余资金 188,500.00 万元为项目资本金，由区财政资金、政策性开发性金融工具(基金)、银行贷款解决。

债券发行计划表（单位：万元）

序号	年份	资本金	债券资金	合计	债券发行时间
1	2022年	40,298.87		40,298.87	
2	2023年	350.63	8,000.00	8,350.63	30年
3	2024年	860.00	24,000.00	24,860.00	10年
4	2025年	45,400.00	45,000.00	90,400.00	10年
5	2026年	35,400.00	61,000.00	96,400.00	30年
6	2027年	25,400.00	22,000.00	47,400.00	30年
7	2028年	40,790.50	10,000.00	50,790.50	30年
合计		188,500.00	170,000.00	358,500.00	

项目拟筹集专项债券资金 170,000.00 万元，其中 2023 年已发行债券资金 8,000.00 万元，债券期限均为 30 年，其中 5,000.00 万债券利率为 3.34%，3,000.00 万债券利率为 3.12%；2024 年已发行债券资金 24,000.00 万元，债券期限为 10 年，其中 5,100.00 万元债券利率为 2.41%，2,200.00 万元债券利率为 2.45%，16,700.00 万元债券利率为 2.33%；2025 年计划发行债券资金 45,000.00 万元，债券期限为 10 年，假设债券利率为 3.6%；2026 年计划发行债券资金 61,000.00 万元，债券期限为 30 年，假设债券利率为 4.2%；2027 年计划发行债券资金 22,000.00 万元，债券期限为 30 年，假设债券利率为 4.2%；2028 年计划发行债券资金 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，假设债券利率为 4.2%。利息按半年支付，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	应付利息合计	还本付息合计
2023	0.00	8,000.00		8,000.00	130.30	130.30
2024	8,000.00	24,000.00		32,000.00	543.57	543.57



三龙湾科技城中央科创区配套基础设施建设项目专项债券财务评价说明

2025	32,000.00	45,000.00		77,000.00	1,636.52	1,636.52
2026	77,000.00	61,000.00		138,000.00	3,727.52	3,727.52
2027	138,000.00	22,000.00		160,000.00	5,470.52	5,470.52
2028	160,000.00	10,000.00		170,000.00	6,142.52	6,142.52
2029	170,000.00			170,000.00	6,352.52	6,352.52
2030	170,000.00			170,000.00	6,352.52	6,352.52
2031	170,000.00			170,000.00	6,352.52	6,352.52
2032	170,000.00			170,000.00	6,352.52	6,352.52
2033	170,000.00			170,000.00	6,352.52	6,352.52
2034	170,000.00		24,000.00	146,000.00	6,069.57	30,069.57
2035	146,000.00		45,000.00	101,000.00	4,976.60	49,976.60
2036	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2037	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2038	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2039	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2040	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2041	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2042	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2043	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2044	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2045	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2046	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2047	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2048	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2049	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2050	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2051	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2052	101,000.00			101,000.00	4,166.60	4,166.60
2053	101,000.00		8,000.00	93,000.00	4,036.30	12,036.30
2054	93,000.00			93,000.00	3,906.00	3,906.00
2055	93,000.00			93,000.00	3,906.00	3,906.00
2056	93,000.00		61,000.00	32,000.00	2,625.00	63,625.00
2057	32,000.00		22,000.00	10,000.00	882.00	22,882.00
2058	10,000.00		10,000.00	0.00	210.00	10,210.00
合计		170,000.00	170,000.00		146,857.22	316,857.22



二、项目预测评价

（一）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的经营收入主要包括：停车位收入、物业租金收入、垃圾处理收入等。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. 收入预测评价

项目建设期 7 年，运营期 29 年，2029 年至 2057 年为运营期。经测算，收益主要来源于以下方面：

项目收入预测表（单位：万元）



三龙湾科技城中央科创区配套基础设施建设项目专项债券财务评价说明

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、停车位收入	720.00	960.00	960.00	1,104.00	1,104.00	1,104.00	1,264.00	1,264.00	1,264.00	1,456.00
数量	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单价（万元/个*年）	0.60	0.60	0.60	0.69	0.69	0.69	0.79	0.79	0.79	0.91
出租率	60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二、物业租金收入	9,331.20	12,441.60	12,441.60	13,824.00	13,824.00	13,824.00	15,552.00	15,552.00	15,552.00	17,280.00
面积（万平方米）	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60
单价（万元/方*年）	0.07	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08	0.09	0.09	0.09	0.10
出租率	60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
三、垃圾处理收入	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92
合计	16,557.04	19,907.44	19,907.44	21,433.84	21,433.84	21,433.84	23,321.84	23,321.84	23,321.84	25,241.84

续表 1:

项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
一、停车位收入	1,456.00	1,456.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,936.00	1,936.00	1,936.00	2,224.00	2,224.00
数量	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单价（万元/个*年）	0.91	0.91	1.05	1.05	1.05	1.21	1.21	1.21	1.39	1.39
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二、物业租金收入	17,280.00	17,280.00	20,736.00	20,736.00	20,736.00	24,192.00	24,192.00	24,192.00	27,648.00	27,648.00
面积（万平方米）	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60
单价（万元/方*年）	0.10	0.10	0.12	0.12	0.12	0.14	0.14	0.14	0.16	0.16
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
三、垃圾处理收入	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92
合计	25,241.84	25,241.84	28,921.84	28,921.84	28,921.84	32,633.84	32,633.84	32,633.84	36,377.84	36,377.84

续表 2:

项目	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	合计
一、停车位收入	2,224.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,944.00	2,944.00	2,944.00	3,392.00	3,392.00	54,928.00
数量	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
单价（万元/个*年）	1.39	1.60	1.60	1.60	1.84	1.84	1.84	2.12	2.12	
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
二、物业租金收入	27,648.00	31,104.00	31,104.00	31,104.00	36,288.00	36,288.00	36,288.00	41,472.00	41,472.00	677,030.40
面积（万平方米）	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	
单价（万元/方*年）	0.16	0.18	0.18	0.18	0.21	0.21	0.21	0.24	0.24	
出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
三、垃圾处理收入	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	3,252.92	94,334.68
合计	36,377.84	40,169.84	40,169.84	40,169.84	45,737.84	45,737.84	45,737.84	51,369.84	51,369.84	920,627.76

说明：（1）停车位共 2,000 个，2029 年开始预计每个车位每年可取得 0.6 万元，每三年增长 15%，运营第一年出租率 60%，第二年起出租率稳定在 80%。

（2）物业可供出租面积 21.60 万平方米，2029 年开始预计每年 0.072 万元/方，



每三年增长 15%，运营第一年出租率 60%，第二年起出租率稳定在 80%。

(3)根据《三龙湾科技城中央科创区配套基础设施建设项目可行性研究报告》(2022 年 8 月)，预计开始运营后每年取得垃圾处理收入 3,252.92 万元。

3. 项目成本预测及评价

项目建成后，影响本次债券还本付息的支出（即 2029-2057）为项目运营成本，依照目前类似设施的经营管理经验数据，对其未来经营的费用进行初步测算。

项目成本预测表（单位：万元）

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、停车场费用	180.00	180.00	180.00	207.00	207.00	207.00	238.05	238.05	238.05	273.76
二、物业出租运营费用	484.20	484.20	484.20	556.83	556.83	556.83	640.35	640.35	640.35	736.40
三、垃圾处理成本	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88
四、税费	1,490.13	1,791.67	1,791.67	1,929.05	1,929.05	1,929.05	2,098.97	2,098.97	2,098.97	2,271.77
合计	3,130.21	3,431.75	3,431.75	3,668.76	3,668.76	3,668.76	3,953.25	3,953.25	3,953.25	4,257.81

续表 1:

项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
一、停车场费用	273.76	273.76	314.82	314.82	314.82	362.04	362.04	362.04	416.35	416.35
二、物业出租运营费用	736.40	736.40	846.86	846.86	846.86	973.89	973.89	973.89	1,119.97	1,119.97
三、垃圾处理成本	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88
四、税费	2,271.77	2,271.77	2,602.97	2,602.97	2,602.97	2,937.05	2,937.05	2,937.05	3,274.01	3,274.01
合计	4,257.81	4,257.81	4,740.53	4,740.53	4,740.53	5,248.86	5,248.86	5,248.86	5,786.21	5,786.21

续表 2:

项目	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	合计
一、停车场费用	416.35	478.80	478.80	478.80	550.62	550.62	550.62	633.21	633.21	10,330.74
二、物业出租运营费用	1,119.97	1,287.97	1,287.97	1,287.97	1,481.17	1,481.17	1,481.17	1,703.35	1,703.35	27,789.62
三、垃圾处理成本	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88	975.88	28,300.52
四、税费	3,274.01	3,615.29	3,615.29	3,615.29	4,116.41	4,116.41	4,116.41	4,623.29	4,623.29	82,856.61
合计	5,786.21	6,357.94	6,357.94	6,357.94	7,124.08	7,124.08	7,124.08	7,935.73	7,935.73	149,277.49

说明：（1）停车位成本：含设备维护费、人员成本，预计需要管理停车位人员 16 人，每年工资及福利费 7.5 万元/年，每个停车位的设备维护费约为 300 元/个，共 2000 个，每年成本维护费约 60.00 万元，每三年增长 15%。

（2）物业管理费成本：物业管理预计需要管理人员 30 人，每年工资及社保费 7.5 万元/年，出租物业维护成本预计 1 元/月·方，每年成本维护费约 259.2 万元，成本续年按物业管理收入递增。

（3）预计垃圾处理成本为垃圾处理收入的 30%。



(4) 预计项目运营税费为总收入的 9%。

(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 2058 年现金流量情况。

项目现金流情况如下表：

单位：万元

年份/项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、经营活动产生的现金流										
1. 经营活动产生的现金					-	-	-	16,557.04	19,907.44	19,907.44
2. 经营活动支付的现金					-	-	-	3,130.21	3,431.75	3,431.75
3. 经营税金及附加										
4. 经营活动产生的现金流小计					-	-	-	13,426.83	16,475.69	16,475.69
二、投资活动产生的现金流										
1. 支付项目建设资金	40,298.87	8,350.63	24,860.00	96,400.00	96,400.00	47,400.00	50,790.50			
2. 投资活动产生的现金流小计	-40,298.87	-8,350.63	-24,860.00	-96,400.00	-96,400.00	-47,400.00	-50,790.50			
三、筹资活动产生的现金流										
1. 项目资本金	40,298.87	350.63	860.00	45,400.00	35,400.00	25,400.00	40,790.50			
2. 债券融资款		8,000.00	24,000.00	45,000.00	61,000.00	22,000.00	10,000.00			
3. 债券发行费										
4. 偿还债券本金										
5. 支付债券利息		130.30	543.57	1,636.52	3,727.52	5,470.52	6,142.52	6,352.52	6,352.52	6,352.52
6. 筹资活动产生的现金流合计	40,298.87	8,220.33	24,316.43	88,763.48	92,672.48	41,929.48	44,647.98	-6,352.52	-6,352.52	-6,352.52
四、现金流总计										
1. 期初现金			-130.30	-673.87	-2,310.39	-6,037.91	-11,508.43	-17,650.95	-10,576.64	-453.47
2. 期内现金变动	-	-130.30	-543.57	-1,636.52	-3,727.52	-5,470.52	-6,142.52	7,074.31	10,123.17	10,123.17
3. 期末现金	-	-130.30	-673.87	-2,310.39	-6,037.91	-11,508.43	-17,650.95	-10,576.64	-453.47	9,669.70

续表 1:

年份/项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、经营活动产生的现金流									
1. 经营活动产生的现金	21,433.84	21,433.84	21,433.84	23,321.84	23,321.84	23,321.84	25,241.84	25,241.84	25,241.84
2. 经营活动支付的现金	3,668.76	3,668.76	3,668.76	3,953.25	3,953.25	3,953.25	4,257.81	4,257.81	4,257.81
3. 经营税金及附加									
4. 经营活动产生的现金流小计	17,765.08	17,765.08	17,765.08	19,368.59	19,368.59	19,368.59	20,984.03	20,984.03	20,984.03
二、投资活动产生的现金流									
1. 支付项目建设资金									
2. 投资活动产生的现金流小计									
三、筹资活动产生的现金流									
1. 项目资本金									
2. 债券融资款									
3. 债券发行费									
4. 偿还债券本金			24,000.00	45,000.00					
5. 支付债券利息	6,352.52	6,352.52	6,069.57	4,976.60	4,166.60	4,166.60	4,166.60	4,166.60	4,166.60
6. 筹资活动产生的现金流合计	-6,352.52	-6,352.52	-30,069.57	-49,976.60	-4,166.60	-4,166.60	-4,166.60	-4,166.60	-4,166.60
四、现金流总计									
1. 期初现金	9,669.70	21,082.26	32,494.82	20,190.33	-10,417.68	4,784.31	19,986.30	36,803.73	53,621.16
2. 期内现金变动	11,412.56	11,412.56	-12,304.49	-30,608.01	15,201.99	15,201.99	16,817.43	16,817.43	16,817.43
3. 期末现金	21,082.26	32,494.82	20,190.33	-10,417.68	4,784.31	19,986.30	36,803.73	53,621.16	70,438.59



续表 2:

年份/项目	2041年	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	28,921.84	28,921.84	28,921.84	32,633.84	32,633.81	32,633.84	36,377.84	36,377.84	36,377.84
2. 经营活动支付的现金	4,740.53	4,740.53	4,740.53	5,248.86	5,248.86	5,248.86	5,786.21	5,786.21	5,786.21
3. 经营税金及附加									
4. 经营活动产生的现金流小计	24,181.31	24,181.31	24,181.31	27,384.98	27,384.98	27,384.98	30,591.63	30,591.63	30,591.63
二、投资活动产生的现金流									
1. 支付项目建设资金									
2. 投资活动产生的现金流小计									
三、融资活动产生的现金流									
1. 项目资本金									
2. 债券融资款									
3. 债券发行费									
4. 偿还债券本金									
5. 支付债券利息	4,166.60	4,166.60	4,166.60	4,166.60	4,166.60	4,166.60	4,166.60	4,166.60	4,166.60
6. 融资活动产生的现金流合计	-4,166.60	-4,166.60	-4,166.60	-4,166.60	-4,166.60	-4,166.60	-4,166.60	-4,166.60	-4,166.60
四、现金流总计									
1. 期初现金	70,438.59	90,453.30	110,468.01	130,482.72	153,701.10	176,919.48	200,137.86	226,562.89	252,987.92
2. 期内现金变动	20,014.71	20,014.71	20,014.71	23,218.38	23,218.38	23,218.38	26,425.03	26,425.03	26,425.03
3. 期末现金	90,453.30	110,468.01	130,482.72	153,701.10	176,919.48	200,137.86	226,562.89	252,987.92	279,412.95

续表 3:

年份/项目	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年
一、经营活动产生的现金流									
1. 经营活动产生的现金	40,169.84	40,169.84	40,169.84	45,737.84	45,737.84	45,737.84	51,369.84	51,369.84	
2. 经营活动支付的现金	6,357.94	6,357.94	6,357.94	7,124.08	7,124.08	7,124.08	7,935.73	7,935.73	
3. 经营税金及附加									
4. 经营活动产生的现金流小计	33,811.90	33,811.90	33,811.90	38,613.76	38,613.76	38,613.76	43,434.11	43,434.11	
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									
三、融资活动产生的现金流									
1. 项目资本金									
2. 债券融资款									
3. 债券发行费									
4. 偿还债券本金				8,000.00			61,000.00	22,000.00	10,000.00
5. 支付债券利息	4,166.60	4,166.60	4,166.60	4,036.30	3,906.00	3,906.00	2,625.00	882.00	210.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-4,166.60	-4,166.60	-4,166.60	-12,036.30	-3,906.00	-3,906.00	-63,625.00	-22,882.00	-10,210.00
四、现金流总计									
1. 期初现金	279,412.95	309,058.25	338,703.55	368,348.85	394,926.31	429,634.07	464,341.83	444,150.94	464,703.05
2. 期内现金变动	29,645.30	29,645.30	29,645.30	26,577.46	34,707.76	34,707.76	-20,190.89	20,552.11	-10,210.00
3. 期末现金	309,058.25	338,703.55	368,348.85	394,926.31	429,634.07	464,341.83	444,150.94	464,703.05	454,493.05

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均大于等于 0，项目产生收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。建设期末取得收益期间的利息支出由其他资金垫付。

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



三龙湾科技城中央科创区配套基础设施建设项目专项债券财务评价说明

年度	债券本息支付			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2023年		130.30	130.30	
2024年		543.57	543.57	
2025年		1,636.52	1,636.52	
2026年		3,727.52	3,727.52	
2027年		5,470.52	5,470.52	
2028年		6,142.52	6,142.52	
2029年		6,352.52	6,352.52	13,426.83
2030年		6,352.52	6,352.52	16,475.69
2031年		6,352.52	6,352.52	16,475.69
2032年		6,352.52	6,352.52	17,765.08
2033年		6,352.52	6,352.52	17,765.08
2034年	24,000.00	6,069.57	30,069.57	17,765.08
2035年	45,000.00	4,976.60	49,976.60	19,368.59
2036年		4,166.60	4,166.60	19,368.59
2037年		4,166.60	4,166.60	19,368.59
2038年		4,166.60	4,166.60	20,984.03
2039年		4,166.60	4,166.60	20,984.03
2040年		4,166.60	4,166.60	20,984.03
2041年		4,166.60	4,166.60	24,181.31
2042年		4,166.60	4,166.60	24,181.31
2043年		4,166.60	4,166.60	24,181.31
2044年		4,166.60	4,166.60	27,384.98
2045年		4,166.60	4,166.60	27,384.98
2046年		4,166.60	4,166.60	27,384.98
2047年		4,166.60	4,166.60	30,591.63
2048年		4,166.60	4,166.60	30,591.63
2049年		4,166.60	4,166.60	30,591.63
2050年		4,166.60	4,166.60	33,811.90
2051年		4,166.60	4,166.60	33,811.90
2052年		4,166.60	4,166.60	33,811.90
2053年	8,000.00	4,036.30	12,036.30	38,613.76
2054年		3,906.00	3,906.00	38,613.76
2055年		3,906.00	3,906.00	38,613.76
2056年	61,000.00	2,625.00	63,625.00	43,434.11
2057年	22,000.00	882.00	22,882.00	43,434.11
2058年	10,000.00	210.00	10,210.00	
合计	170,000.00	146,857.22	316,857.22	771,350.27
本息覆盖倍数		2.43		

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 771,350.27 万元，能够覆盖债券本息金额 316,857.22 万元，债券本息偿付保障倍数 2.43 倍，同时，南海区今年地区生产平均增长率高于本方案测算取值，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。

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。



营业执照

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

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多信息、登记、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

禅城区市场监督管理局

09

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

会计师事务所执业资质证书

会计师事务所

执业证书

证书序号: 0004751

说明

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。

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。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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》。

发证机关:

广东省财政厅

二〇一八年三月十六日

中华人民共和国财政部制

名称

佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人

陈晓明

主任会计师

经营场所

佛山市禅城区汾江南路18号一座1303室、1304室

组织形式

普通合伙

执业证书编号

44060032

批准执业文号

粤财会[2006]132号

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 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 雷广威

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1956-11-41

Date of birth 佛山市瑞志会计师事务所 (普通合伙)

工作单位 适合伙

Working unit

身份证号码 440601561121061

Identity card No.



证书编号:
No. of Certificate

440600040009

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期: 一九九四年六月二十三日
Date of Issuance

2011年4月30日换发

