

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 053 号

委托单位名称：佛山市三水区财政局

被审核单位名称：佛山市三水区大塘镇城建和水务办公室

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



三水区大塘“双碳”先行示范区综合发展配套项目  
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

# 三水区大塘“双碳”先行示范区综合发展配套项目 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 053 号

佛山市三水区财政局：

我们接受委托，对 2025 年三水区大塘“双碳”先行示范区综合发展配套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》。佛山市三水区大塘镇城建和水务办公室对三水区大塘“双碳”先行示范区综合发展配套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区大塘镇城建和水务办公室管理层推测性假设，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，在佛山市三水区大塘镇城建和水务办公室对三水区大塘“双碳”先行示范区综合发展配套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区大塘“双碳”先行示范区综合发展配套项目专项债券，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年三水区大塘“双碳”先行示范区综合发展配套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：佛山市三水区大塘镇城建和水务办公室

（二）项目概况：三水区大塘“双碳”先行示范区综合发展配套项目对应为大塘镇中心广场公交站首末站建设工程、大塘镇大岗路（永平路至永泰路段）工程、大塘镇望岗涌提升改造工程等共计16个工程项目。大塘工业园总规划面积1400公顷，是首批广东省可持续发展实验区，园区已实行集中供蒸汽、集中供水、集中处理污水的“三集中”管理模式，具有提前实现“双碳”目标的优势，正在打造“双碳”先行示范区。为配合示范区创建，特实施本项目，项目建设内容包括：打通园区内节点道路约4.65km、并建设机非分离和公交首末站等设施，进一步完善示范区交通配套；建设双碳主题系列生活配套设施，提前配套建设用地指标，提高示范区泄洪保障等，以新理念促进示范区高品质发展；实施缺陷排水管网修复和区域高压线路改造工程，提升示范区整体面貌。实施期限为2021年10月至2026年3月。项目具体情况如下表所示：

序号	项目名称	建设内容
1	三水区大塘“双碳”先行示范区综合发展配套项	大塘工业园是首批广东省可持续发展实验区，园区已实行集中供蒸汽、集中供水、集中处理污水的“三集中”管理模式，正

序号	项目名称 目	建设内容
		在打造“双碳”先行示范区。为配合“双碳”示范区创建，特实施本项目，项目建成可进一步提升示范区面貌。主要建设内容：1. 新建道路总长约 3km；2. 新建人行天桥 1 座，新建公交首末站 1 座，新建污水收集池 1 座（有效容积达 80 立方米）3. 安装 DN2400 钢筋砼雨水管 180m，建设检查井 5 座等。
1-1	省道 S269 青龙线与爱民西路平交路口增设人行天桥工程	大塘镇跨国道 G240 新建一座钢结构人行天桥，有效连接国道两侧区域，提升道路交通安全保障。
1-2	大塘镇大岗路（永平路至永泰路段）工程	在双碳示范区主轴线附近新建长 352m，红线宽度 30m 道路，该道路可打通永平路与永泰路在东侧连接线。
1-3	大塘镇望岗涌提升改造工程	对旧永大路至新永大路段（长 400 米）、庙岗路至新开涌段（长 360 米）以及新开涌段（总长 800 米）进行提升改造。
1-4	大塘镇中心广场公交站首末站建设工程	为配合落实花都公交花 81 线从工业园东延伸至大塘镇城区中心广场的交通线路调整方案，在中心广场北侧建设一座公交站首末站，加强城区与工业园区的联系。
1-5	大塘镇莘田猪头岗闸至新涌电排站整治工程	工程位于在双碳示范区主干河涌下游段，通过建设约 1.5km 新涌电排站连通外界的道路等设施，提高电排站的通达效率，保障在极端天气及特殊情况下，能快速响应及时启动排水，提高城区及附近区域的综合安全系数
1-6	大塘镇锦塘路南延线西侧污水收集池及配套工程	在锦塘路西侧河涌排水口上游建设截污设施，收集锦塘路西侧片区的生活污水，并排到污水厂进行处理。
1-7	开元路自行车及电动自行车专用道改造工程	根据《佛山市自行车及电动自行车专用道建设提升实施方案》要求，实施开元路自行车及电动自行车专用道改造，包括建设路面铺装、标志标线、物理隔离、过街区域等设施，实现机非分离，提高群众使用非机动车的积极性。
1-8	大塘镇新永大路增设刘屋、叶屋村平交路口工程	由于新永大路已经建成即将通车，与刘屋、叶屋村道路右进右出平交。为进一步优化该路段交通组织，计划将该两个路口改建为十字平交路口，并配套建设信号灯和电警系统，消除交通安全隐患，保障群众安全出行。工程包括村口展宽改造、广四线中央分隔带改造、交通信号灯及电子警察安装等项目。
1-9	大塘镇大塘引涌边坡修复工程	对大塘引涌两侧约 500 米破损边坡进行修复，并建设加固措施，恢复工业园区河涌过境段的安全度汛能力。

序号	项目名称	建设内容
1-10	大塘镇锦塘路西侧污水收集提升工程	在锦塘路西侧河涌排水口上游建设截污设施,收集锦塘路西侧片区的生活污水,并排到污水厂进行处理。
1-11	大塘镇天泰路南延线(南段)工程	在双碳示范区主轴线附近新建长 1180m,红线宽度 40m 道路,该道路连接新永大路与永平路,成为贯通南北向的主干道路。
1-12	大塘镇园西二路路口至赤下社村口排水管工程	在双碳示范区主轴线附近安装 DN2400 钢筋砼雨水管 180m、建设检查井 5 座等。
1-13	大塘镇工业园元塘路工程	塘路南起开元路,向北止于清远排洪沟附近,道路分为丙段--A 段长约 314.5 米,红线宽度 15 米(两车道):B 段长约 43 米,红线宽度 20 米(三车道)配套给水管道约 480 米、雨水管共约 493 米、污水管约 483 米、高低它路灯 15 套等。
1-14	大塘镇学府路工程	本项目位于三水区大塘镇大塘新城核心区新城小学南侧,道路西起健康路,东至规划大岗路为新建道路工程,道路等级为城市支路,设计车速 30km/h。道路路线长 386.217m,红线宽度 18m,采用沥青源土路面:新建 d500~d1000 雨水管道约 0.435 公里,新建 d400 污水管道约 0.401 公里,新建 DN300 给水管约 0.4 公里。
1-15	佛北战新产业园大塘新材料产业园应急池出入道路	西起于丰明路,往东经过污水厂,最终止于应急池,道路设计长度约 604 米,路面宽 9 米,采用双向两车道,城市支路,设计速度采用 20km/h。
1-16	大塘工业园“大刀塘口”地块规划路工程项目	本次设计起点接开元路,终点向北延伸至清远排洪渠南岸,道路全长约 255.788 米;本次设计范围为 K0+008.980~K0+255.788,长度为 246.808 米。道路等级为城市支路,设计速度采用 30km/h,双向两车道,道路红线宽度 12 米。本次建设的主要内容:道路工程、交通工程、排水工程、照明工程及配套管线工程(给水)。

### (三) 工程项目立项批复情况如下:

2021 年 10 月 21 日,佛山市三水区大塘镇人民政府出具了《关于实施三水区大塘“双碳”先行示范区综合发展配套项目有关事项的批复》(大府复〔2021〕37 号),同意该项目实施和 2024 年 11 月 7 日佛山市三水区大塘镇人民政府出具《关于优化调整三水区大塘“双碳”先行示范区综合发展配套项目实施内容的批复》(大府复[2024]42 号),同意实施三水区大塘“双碳”先行示范区综合发展配套项目,三水区大塘“双碳”先行

示范区综合发展配套项目包含工程项目 16 个,由佛山市三水区大塘镇城建和水务办公室作为项目的建设主体统筹项目推进。

(四)项目总投资:项目总投资约投资 17,893.00 万元,其中:项目自有资金 4,993.00 万元,计划发行债券融资 12,900.00 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	债券资金	合计
2021 年	138.00	0.00	138.00
2022 年	0.00	5,000.00	5,000.00
2023 年	0.00	2,500.00	2,500.00
2024 年	0.00	3,100.00	3,100.00
2025 年	0.00	2,300.00	2,300.00
2026 年	4,855.00	0.00	4,855.00
合计	4,993.00	12,900.00	17,893.00

#### (五)项目资金安排

项目总投资约 17,893.00 万元,本项目计划申请发行地方政府专项债券共 12,900.00 万元,占总投资 17,893.00 万元的 72.10%。其中:

2022 年已发行地方政府专项债券资金 5,000.00 万元,债券名称为 2022 年广东省政府专项债券(十九期),发行期限 10 年,发行利率为 2.92%。

2023 年 5 月发行 2023 年广东省专项债券(二十一期)1,000 万元(发行期限 10 年,利率 2.76%),2023 年 8 月发行 2023 年广东省专项债券(四十九期)1,500 万元(发行期限 10 年,利率 2.70%)。

2024 年 9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(七十二期)地方政府专项债券资金 3,100.00 万元,发行期限 20 年,发行利率为 2.21%。

2025 年计划申请地方政府专项债 2,300.00 万元,债券期限为 10 年,债券利率预计为 3.60%,利息按半年支付一次,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	2022年债券利率	2023年债券利率	2024年债券利率	2025年债券利率	应付利息	还本付息合计
2022		5,000.00		5,000.00	2.92%				73.00	73.00
2023	5,000.00	2,500.00		7,500.00	2.92%	2.76%、 2.70%			159.80	159.80
2024	7,500.00	3,100.00		10,600.00	2.92%	2.76%、 2.70%	2.21%		214.10	214.10
2025	10,600.00	2,300.00		12,900.00	2.92%	2.76%、 2.70%	2.21%	3.60%	324.01	324.01
2026	12,900.00			12,900.00	2.92%	2.76%、 2.70%	2.21%	3.60%	365.41	365.41
2027	12,900.00			12,900.00	2.92%	2.76%、 2.70%	2.21%	3.60%	365.41	365.41
2028	12,900.00			12,900.00	2.92%	2.76%、 2.70%	2.21%	3.60%	365.41	365.41
2029	12,900.00			12,900.00	2.92%	2.76%、 2.70%	2.21%	3.60%	365.41	365.41
2030	12,900.00			12,900.00	2.92%	2.76%、 2.70%	2.21%	3.60%	365.41	365.41
2031	12,900.00			12,900.00	2.92%	2.76%、 2.70%	2.21%	3.60%	365.41	365.41
2032	12,900.00		5,000.00	7,900.00	2.92%	2.76%、 2.70%	2.21%	3.60%	292.41	5,292.41
2033	7,900.00		2,500.00	5,400.00		2.76%、 2.70%	2.21%	3.60%	205.61	2,705.61
2034	5,400.00			5,400.00			2.21%	3.60%	151.31	151.31
2035	5,400.00		2,300.00	3,100.00			2.21%	3.60%	109.91	2,409.91
2036	3,100.00			3,100.00			2.21%		68.51	68.51
2037	3,100.00			3,100.00			2.21%		68.51	68.51
2038	3,100.00			3,100.00			2.21%		68.51	68.51
2039	3,100.00			3,100.00			2.21%		68.51	68.51
2040	3,100.00			3,100.00			2.21%		68.51	68.51
2041	3,100.00			3,100.00			2.21%		68.51	68.51
2042	3,100.00			3,100.00			2.21%		68.51	68.51

2043	3,100.00			3,100.00			2.21%		68.51	68.51
2044	3,100.00		3,100.00	0.00			2.21%		68.51	3,168.51
合计		12,900.00	12,900.00						4,339.20	17,239.20

## 二、项目预测评价

### （一）项目收益与支出预测评价

三水区大塘“双碳”先行示范区综合发展配套项目以 1. 大塘镇中心广场公交站首末站建设工程项目广告收入；2. 大塘镇天泰路南延线（南段）工程、大塘镇中心广场公交站首末站等道路工程停车位收入；3. 大塘镇天泰路南延线（南段）工程、大塘镇中心广场公交站首末站等道路工程智慧电杆收入；4. 大塘镇垦造水田工程（一期）项目可提供水田指标和耕地指标出让收入；5. 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①项目建设形成可出让地块收入；②广告牌收入；③停车位收入；④智慧电杆收入；⑤水田指标和耕地指标出让收入；⑥污水处理费收入

(1) 项目地块收入

三水区大塘“双碳”先行示范区综合发展配套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 71,776.26 m²。

① 地块主要情况：

序号 (地图 标号)	项目名称	项目概况		容积率	计划出让时间
		土地位置	可出让地块面积 (平方米)		
1	佛山市三水区大塘镇永平村委会上村村“上村浪”（土名）	东至空地，南至永平路，西至空地，北至恒大御澜庭	26,399.00	$1.0 \leq \text{容积率} \leq 2.0$	2025年
2	佛山市三水区大塘镇永平村委会上村村“老岗南”（土名）	东至空地，南至永平路，西至空地，北至御澜庭	45,377.26	$1.0 \leq \text{容积率} \leq 2.0$	2025年

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：

区域	选取宗地名称	土地坐落	用地类型	面积（平方米）	容积率	成交总额	成交时间	成交楼面地价（元/平方米）
大塘镇	大塘镇中心城区“老岗”（土名）	佛山市三水区大塘镇中心城区“老岗”（土名）	商住	95369.79	1.0<FAR≤2.5	90,900.00	2017/7/20	3,812.00
大塘镇	大塘镇中心城区“大岗”（土名）	佛山市三水区大塘镇中心城区“大岗”（土名）	商住	50913.27	1.0<FAR≤2.5	44,720.00	2017/9/29	3,513.00
三水区	三水区云东海街道三达路北延线以西、荷园路以北	三水区云东海街道三达路北延线以西、荷园路以北	商住	75771.43	1.0<FAR≤2.4	68,200.00	2022/4/22	3,750.31

### ③ 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、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：

土地坐落	批准用途	面积（平方米）	成交总额（万元）	成交楼面地价（元/㎡）	取值比重	土地用途修正	区位因素修正	个别因素修正	成交时间修正	修正楼面地价	地块一修正后楼面地价（元/㎡）
佛山市三水区大塘镇中心城区“老岗”（土名）	商住	95,369.79	90,900.00	3,812.53	0.30	1.01	1.11	0.96	1.1	1168.99	3,806.00
佛山市三水区大塘镇中心城区“大岗”（土名）	商住	50,913.27	44,720.00	3,513.43	0.35	1	1.11	0.96	1.1	1269.4	
三水区云东海街道三达路北延线以西、荷园路以北	商住	75,771.43	68,200.00	3,750.31	0.35	1.01	1	0.96	1.01	1367.3	

按修正后楼面地价 3,806.00 元/㎡，预计两块地块可出让面积共 71,776.26 m²，按 90%保守估计土地出让收入，可得出土地转让收入 24,586.24 万元。

### （2）项目地块成本

项目地块成本，主要为征收成本、基本政策成本，各明细如下表：

单位：万元

土地出让面积（m²）(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/㎡）(4)=(1)*11.8/10000	提取国有土地收益基金（佛财基费〔2018〕19号）(5)=(2)*1%	提取教育基金（粤财综〔2011〕291号）(6)=(2)-(3)-(4)-(5)*10%	提取农田水利建设基金（粤财农〔2011〕276号）(7)=(2)-(3)-(4)-(5)*10%	提取保障性安居工程资金（财综〔2011〕41号）(8)=(2)-(3)-(4)-(5))*10%	新增建设用地有偿使用费（粤财农〔2006〕526号）(9)=(1)*48	基本政策成本(10)=(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)	土地出让成本(11)=(3)+(10)
71,776.26	24,586.24	346.79	84.70	245.86	2,390.89	2,390.89	2,390.89	344.53	7,847.76	8,194.55

说明：两块地块已完成收储，发生的征收成本共计 942.88 万元。

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/㎡、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（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）	24,586.24
土地征收成本（万元）	346.79
基本政策成本（万元）	7,847.76
出让土地收益（万元）	16,391.69

### （4）项目运营收入

项目计划于2021年10月开工，所有工程在2025年12月基本完工，2026年开始投入运行，详见以下的说明：

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、运营合计	583.72	583.72	583.72	601.24	601.24	601.24	619.28
1、广告牌收入	168.00	168.00	168.00	173.04	173.04	173.04	178.23
2、停车位收入	401.50	401.50	401.50	413.55	413.55	413.55	425.96
3、智慧电杆收入	7.04	7.04	7.04	7.25	7.25	7.25	7.47
5、污水处理费收入	7.18	7.18	7.18	7.40	7.40	7.40	7.62

续表：

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、运营合计	619.28	619.28	637.86	637.86	637.86	657.00	657.00
1、广告牌收入	178.23	178.23	183.58	183.58	183.58	189.09	189.09
2、停车位收入	425.96	425.96	438.74	438.74	438.74	451.90	451.90
3、智慧电杆收入	7.47	7.47	7.69	7.69	7.69	7.92	7.92
5、污水处理费收入	7.62	7.62	7.85	7.85	7.85	8.09	8.09

续表：

项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计	测算说明
一、运营合计	657.00	676.71	676.71	676.71	697.00	12,024.43	
1、广告牌收入	189.09	194.76	194.76	194.76	200.60	3,460.70	见说明①
2、停车位收入	451.90	465.46	465.46	465.46	479.42	8,270.75	见说明②
3、智慧电杆收入	7.92	8.16	8.16	8.16	8.40	144.99	见说明③
5、污水处理费收入	8.09	8.33	8.33	8.33	8.58	147.99	见说明④

说明：①大塘镇中心广场公交站首末站建设工程项目广告收入：根据项目具体情况及市场调查，预计在项目建成可设置广告牌 14 个。其中，以上路段均处于大塘中心辖区，属于城市主、次干道，人、车流量较大，且道路足够宽广，可将本次广告牌设计为大型的 T 型立柱广告牌 10 个，大塘镇中心广场公交站首末站建设工程设置 4 个广告牌。

参照标准：根据佛山南方产权交易所上相类似广告牌的挂牌成交价格，禅城区莲花路 112 号面积 68 平方米的广告牌为 15 万元每年，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，结合相关路段目前的人车流量，保守预计每个广告牌收入为 12 万元 / 年，使用率 100%，单价按每 3 年增长 3% 估算，广告牌预计首年收入合计 168 万元。根据标准化的《户外广告安全责任书》相关内容，广告牌日常维护及管理成本由承租人承担，故本次预测不考虑成本。

②大塘镇天泰路南延线（南段）工程、大塘镇中心广场公交站首末站等道路工程停车位收入：根据项目具体情况及市场调查，根据项目具体情况及市场调查，预计在项目建成可设置车位共约 550 个。

参照标准：根据佛山市三水区发展规划和统计局发布的《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）规定：商业华路段 24 小时内最高限价 25 元 / 次·辆。按照实际市场调查情况，收费单价定在 20 元 / 次·辆，单价按每 3 年增长 3%估算。

③大塘镇天泰路南延线（南段）工程、大塘镇中心广场公交站首末站等道路工程智慧电杆收入：项目完成后，预计可设置 32 个智慧电杆，智慧电杆为智能单灯控制系统、音视频监控设备、无线基站、环境监测、一键呼叫救助报警等各种感知器的新型智能设备。根据市场价格预测项目每个智慧电杆按 2200 元/根计算，按每 3 年增长 3%估算，首年可得收入为 7.04 万元。

④大塘镇锦塘路南延线西侧污水收集池及配套工程可提供污水处理费收入：污水处理池容积达 80 立方米/日，预计 2.46 元/立方米/日，预计第一年运营收入可达  $80 \times 2.46 \times 365 / 10000 = 7.18$  万元；按每 3 年增长 3%估算。

#### （5）项目运营成本

单位：万元

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、项目运营成本		126.45	126.45	126.45	130.25	130.25	130.25	134.15
1	停车位管理成本	121.50	121.50	121.50	125.15	125.15	125.15	128.90
2	智慧电杆成本费用	2.4	2.4	2.4	2.47	2.47	2.47	2.54
3	污水处理成本	2.55	2.55	2.55	2.63	2.63	2.63	2.71
二、税费		45.96	45.96	45.96	47.34	47.34	47.34	48.77
1	增值税	41.04	41.04	41.04	42.27	42.27	42.27	43.54
2	附加税	4.92	4.92	4.92	5.07	5.07	5.07	5.23
经营成本合计		172.41	172.41	172.41	177.59	177.59	177.59	182.92

续表：



序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、项目运营成本		134.15	134.15	138.18	138.18	138.18	142.32	142.32
1	停车位管理成本	128.90	128.90	132.77	132.77	132.77	136.75	136.75
2	智慧电杆成本费用	2.54	2.54	2.62	2.62	2.62	2.7	2.7
3	污水处理成本	2.71	2.71	2.79	2.79	2.79	2.87	2.87
二、税费		48.77	48.77	50.23	50.23	50.23	51.73	51.73
1	增值税	43.54	43.54	44.85	44.85	44.85	46.19	46.19
2	附加税	5.23	5.23	5.38	5.38	5.38	5.54	5.54
经营成本合计		182.92	182.92	188.41	188.41	188.41	194.05	194.05

续表：

序号	项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计	测算说明
一、项目运营成本		142.32	146.59	146.59	146.59	150.99	2,604.81	
1	停车位管理成本	136.75	140.85	140.85	140.85	145.08	2,502.84	见说明①
2	智慧电杆成本费用	2.7	2.78	2.78	2.78	2.86	49.39	见说明②
3	污水处理成本	2.87	2.96	2.96	2.96	3.05	52.58	见说明③
二、税费		51.73	53.29	53.29	53.29	54.88	946.84	见说明④
1	增值税	46.19	47.58	47.58	47.58	49.00	845.39	
2	附加税	5.54	5.71	5.71	5.71	5.88	101.43	
经营成本合计		194.05	199.88	199.88	199.88	205.87	3,551.65	

①停车位及充电桩成本：含设备维护费、人员成本，结合项目停车位情况，预计需要管理停车位人员约 14 人，每年工资及福利费 7.5 万元/年，预计停车位 550 个，预计首年成本维护费约 16.5 万元。成本单价按收入增长率 3%增长。

②智慧电杆：含推广费及办公费、维护费等。预计 32 个智慧电杆推广费及办公费每年约 2 万元、维护费用按每年约 0.4 万元。成本单价按收入增长率 3%增长。

③污水处理成本：项目建成后污水处理量达 80 立方米/日，2026 年预计污水成本（含人工费及管网维护费）为 0.738 元/立方米/日，污水按每 3 年增长 3%估算。

④增值税：按税率 9%估算，并考虑项目的成本产生的进项税。因项目建筑的折旧能抵减项目产生的利润，因此本项目没有考虑企业所得税。

#### （6）项目净收益



预测项目 2025 年至 2032 年产生的总收入为 36,610.67 万元，项目的总成本为 11,746.20 万元，项目产生净损益为 24,864.47 万元。

单位：万元	
项 目	金 额
<b>一、项目总收入</b>	<b>36,610.67</b>
（一）项目土地出让收入	24,586.24
（二）广告收入	3,460.70
（三）停车位收入	8,270.75
（四）智慧电杆收入	144.99
（五）污水处理费收入	147.99
<b>二、项目总成本</b>	<b>11,746.20</b>
（一）项目土地出让成本	8,194.55
（二）停车位管理费	2,502.84
（三）智慧电杆成本费用	49.39
（四）污水处理成本	52.58
（五）运营税费	946.84
<b>三、项目净损益</b>	<b>24,864.47</b>

## （二）项目收益与融资自求平衡性评价

### 1. 平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算项目 2021 年至 2044 年现金流量情况。

单位：万元

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					0.00	583.72	25,169.96
2. 经营活动支付的现金					0.00	172.41	8,366.96
3. 经营活动产生的现金流小计		0.00	0.00	0.00	0.00	411.31	16,803.00
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金	138.00	5,000.00	2,500.00	3,100.00	2,300.00	4,855.00	0.00
2. 投资活动产生的现金流小计	-138.00	-5,000.00	-2,500.00	-3,100.00	-2,300.00	-4,855.00	0.00
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金	138.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,855.00	
2. 债券融资款		5,000.00	2,500.00	3,100.00	2,300.00		
3. 偿还债券本金							
4. 支付债券利息		73.00	159.80	214.10	324.01	365.41	365.41
5. 融资活动产生的现金流合计	138.00	4,927.00	2,340.20	2,885.90	1,975.99	4,489.59	-365.41
四、现金流总计							
1. 期初现金	0.00	0.00	-73.00	-232.80	-446.90	-770.91	-725.01
2. 期内现金变动	0.00	-73.00	-159.80	-214.10	-324.01	45.90	16,437.59
3. 期末现金	0.00	-73.00	-232.80	-446.90	-770.91	-725.01	15,712.58

续表：

项 目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	583.72	601.24	601.24	601.24	619.28	619.28
2. 经营活动支付的现金	172.41	177.59	177.59	177.59	182.92	182.92
3. 经营活动产生的现金流小计	411.31	423.65	423.65	423.65	436.36	436.36
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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
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	2,500.00
4. 支付债券利息	365.41	365.41	365.41	365.41	292.41	205.61
5. 融资活动产生的现金流合计	-365.41	-365.41	-365.41	-365.41	-5,292.41	-2,705.61
四、现金流总计						
1. 期初现金	15,712.58	15,758.48	15,816.72	15,874.96	15,933.20	11,077.15
2. 期内现金变动	45.90	58.24	58.24	58.24	-4,856.05	-2,269.25
3. 期末现金	15,758.48	15,816.72	15,874.96	15,933.20	11,077.15	8,807.90

续表：

项 目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	619.28	637.86	637.86	637.86	657.00	657.00
2. 经营活动支付的现金	182.92	188.41	188.41	188.41	194.05	194.05
3. 经营活动产生的现金流小计	436.36	449.45	449.45	449.45	462.95	462.95
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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
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		2,300.00				
4. 支付债券利息	151.31	109.91	68.51	68.51	68.51	68.51
5. 融资活动产生的现金流合计	-151.31	-2,409.91	-68.51	-68.51	-68.51	-68.51
四、现金流总计						
1. 期初现金	8,807.90	9,092.95	7,132.49	7,513.43	7,894.37	8,288.81
2. 期内现金变动	285.05	-1,960.46	380.94	380.94	394.44	394.44
3. 期末现金	9,092.95	7,132.49	7,513.43	7,894.37	8,288.81	8,683.25

续表：

项 目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	657.00	676.71	676.71	676.71	697.00	36,610.67
2. 经营活动支付的现金	194.05	199.88	199.88	199.88	205.87	11,746.20
3. 经营活动产生的现金流小计	462.95	476.83	476.83	476.83	491.13	24,864.47
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17,893.00
2. 投资活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-17,893.00
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金						4,993.00
2. 债券融资款						12,900.00
3. 偿还债券本金					3,100.00	12,900.00
4. 支付债券利息	68.51	68.51	68.51	68.51	68.51	4,339.20
5. 融资活动产生的现金流合计	-68.51	-68.51	-68.51	-68.51	-3,168.51	653.80
四、现金流总计						
1. 期初现金	8,683.25	9,077.69	9,486.01	9,894.33	10,302.65	0.00
2. 期内现金变动	394.44	408.32	408.32	408.32	-2,677.38	7,625.27
3. 期末现金	9,077.69	9,486.01	9,894.33	10,302.65	7,625.27	7,625.27

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。

年度	借贷本息合计			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2022 年	0.00	73.00	73.00	0.00
2023 年	0.00	159.80	159.80	0.00
2024 年	0.00	214.10	214.10	0.00
2025 年	0.00	324.01	324.01	0.00
2026 年	0.00	365.41	365.41	411.31
2027 年	0.00	365.41	365.41	16,803.00
2028 年	0.00	365.41	365.41	411.31
2029 年	0.00	365.41	365.41	423.65
2030 年	0.00	365.41	365.41	423.65
2031 年	0.00	365.41	365.41	423.65
2032 年	5,000.00	292.41	5,292.41	436.36
2033 年	2,500.00	205.61	2,705.61	436.36
2034 年	0.00	151.31	151.31	436.36
2035 年	2,300.00	109.91	2,409.91	449.45
2036 年	0.00	68.51	68.51	449.45
2037 年	0.00	68.51	68.51	449.45
2038 年	0.00	68.51	68.51	462.95
2039 年	0.00	68.51	68.51	462.95
2040 年	0.00	68.51	68.51	462.95
2041 年	0.00	68.51	68.51	476.83
2042 年	0.00	68.51	68.51	476.83
2043 年	0.00	68.51	68.51	476.83
2044 年	3,100.00	68.51	3,168.51	491.13
合计	12,900.00	4,339.20	17,239.20	24,864.47
本息覆盖倍数	1.44			

单位：万元

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 24,864.47 万元，能够覆盖债券本息金额 17,239.20 万元，债务本息偿付保障倍数 1.44 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	1,550
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	58.74
其中：国有土地出让支出（亿元）	23.8	10.22	24.77

### 三、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。


### 四、使用限制

1. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。

统一社会信用代码 91440604796246988J		<b>营 业 执 照</b> (副 本) (副本号:1-1)		 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		
<a href="http://www.gsxt.gov.cn">http://www.gsxt.gov.cn</a>					

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

		证书序号:0004751	
<b>会 计 师 事 务 所 执 业 证 书</b>		<b>说 明</b>	
名 称:	佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)	1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。	
首席合伙人:	陈晓明	2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。	
主任会计师:		3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。	
经 营 场 所:	佛山市禅城区汾江南路 18 号一座1303 室、1304 室	4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。	
组 织 形 式:	普通合伙	发证机关: 	
执业证书编号:	44060032	二〇一八年三月六日	
批准执业文号:	粤财会[2006]132号	中华人民共和国财政部制	
批准执业日期:	2006年12月08日		





姓名 陈晓明

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1965-05-02

Date of Birth

工作单位 佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身份证号码 360424650502005

Identity card No.



证书编号:  
No. of Certificate

440600030002

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

一九九六年四月三日

2011年4月30日换发







姓名 陈卓环  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1982-10-09  
Date of birth  
工作单位 佛山市瑞志会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 440684198210090429  
Identity card No.

