

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 024 号

委托单位名称：佛山市高明区财政局

被审核单位名称：佛山市高明区置丰建设投资有限公司

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

蔡晓璇



高明区明城新材料产业园区基础设施项目
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

高明区明城新材料产业园区基础设施项目 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 024 号

佛山市高明区财政局：

我们接受委托，对 2025 年高明区明城新材料产业园区基础设施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》。佛山市高明区置丰建设投资有限公司对高明区明城新材料产业园区基础设施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高明区置丰建设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，在佛山市高明区置丰建设投资有限公司对高



明区明城新材料产业园区基础设施项目专项债券收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次财务评价的高明区明城新材料产业园区基础设施项目专项债券，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年高明区明城新材料产业园区基础设施项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）实施单位：佛山市高明区置丰建设投资有限公司

（二）项目建设地址：佛山市高明区明城镇工业园区内

（三）项目概况：根据佛山市高明区明城镇经济促进局于2020年5月30日出具的《佛山市高明区明城镇经济促进局关于高明区明城新材料产业园区基础设施项目可行性研究报告的批复》（明经促投审〔2020〕3号）及《高明区明城新材料产业园区基础设施项目可行性研究报告》，项目估算总投资166577.00万元。

主要建设内容包括：该项目主要改善园区内的道路、污水管网等基础设施，主要建设内容包括：1.对园区8条道路（约15公里）进行改造提升，配套绿化、照明等；2.对园区内旧厂房、旧仓储进行改造提升；3.对园区现有约16.57公里的雨污水管网实施雨污分流改造；4.配建园区停车位约1200个，设置一批充电桩。各子项目的建设内容和规模如下：

1、X498明富线明城至河村段改建工程

本工程位于佛山高明区西面，为西南-东北走向，南起高明大道平交，路线沿平山一路自南向北延伸，跨越沧江途径横江、坪江、罗塘村、陈村、河村，终点位于河村环岛平交口，路线全长约11.18km。全线按照一级公路标准建设，设计速度为60公里/小时，路基宽度30m，双向六车道。路面结构形式为沥青路面结构，本工程范围内共设置大桥1座，中桥2座，箱涵20道，圆管涵15道，平面交叉2处。建设内



容包括路基路面、桥涵、排水、交通、监控、绿化等。

2、高明区明城镇基础设施项目建设

(1) 明城镇市政道路建设工程，包括：明城镇盈富东路道路工程，（长约 1550 米，路宽 8 米、雨水管）；云岗路（长约 785 米，路宽 8 米、雨水管）等。

(2) 城镇中心雨污分流改造工程，全长约 2.97 平方公里，实施雨污分流改造，提升区域内水环境，提高污水厂污水处理效率。

(3) 明城镇城区、工业园市政配套提升工程，市政配套设施（路灯、辅道等）进行优化改造；工业园优化整体市政配套设施。

(4) 高明大道（明城段）沿线两边裸土硬底化，面积为 23590.1 m²。项目的建设完成后有利于明城工业区 30 多个项目开工建设及投产产生经济效益。对园区内土地的溢价、产业项目的引进等都有积极的影响。

3、产业园区改造项目

为发展明城新材料产业园，对项目配套用地进行征收（包括相关指标税费），对园区内旧厂房、旧建筑物、旧仓储进行拆除改造。

（四）项目总投资

项目总投资约 166,577.00 万元，其中：项目资本金 86,477.00 万元，计划发行债券融资 80,100.00 万元，主要情况如下：

金额单位：万元

年度	项目资本金	债券资金	合计	备注
2022 年	-	10,100.00	10,100.00	
2023 年	26,477.00	6,500.00	32,977.00	
2024 年	5,000.00	15,800.00	20,800.00	
2025 年	30,000.00	9,500.00	39,500.00	
2026 年	25,000.00	38,200.00	63,200.00	
合计	86,477.00	80,100.00	166,577.00	

（五）项目资金安排

项目总投资约 166,577.00 万元，本项目计划发行债券融资 80,100.00 万元，占总投资 166,577.00 万元的 48.09%，其中：2022 年已进行债券融资 10,100.00 万元，从其他五个项目调整至本项目，具体五个项目情况如下：

①2022 年广东省政府专项债券(二十八期)的佛山高明沧江工业园（省级经济开发



区)基础设施建设项目调整债券金额 2,000.00 万元,债券利率 2.86%,债券期限为 10 年;

②2022 年广东省政府专项债券(二十三期)佛山市高明区省级现代服务业集聚区基础设施建设项目(二期)的调整债券金额 1,000.00 万元,债券利率 3.28%,债券期限为 20 年;

③2022 年广东省政府专项债券(三十期)佛山市高明区杨和镇高铁经济产业园区基础设施建设项目、佛山市高明区省级现代服务业集聚区基础设施建设项目(二期)、佛山市高明区中心城区老旧小区改造项目(二期)共三个项目合计调整债券金额 7,100.00 万元,债券利率 3.22%,债券期限为 20 年;

2023 年已发行债券融资 6,500.00 万元(其中 5 月已发行 1,500.00 万元,债券期限为 20 年,实际债券利率为 3.00%,8 月上旬已发行 4,000.00 万元,实际债券利率为 2.99%,8 月下旬已发行 1,000.00 万元,实际债券利率为 2.99%,债券期限为 15 年,利息按半年支付,本金到期一次性支付)。

2024 年已发行债券融资 15,800 万元(其中 3 月已发行 4,800.00 万元,债券期限为 15 年,实际债券利率为 2.66%;5 月已发行 6,300.00 万元,债券期限为 15 年,实际债券利率为 2.56%;6 月已发行 4,700.00 万元,债券期限为 15 年,实际债券利率为 2.49%,以上债券发行后第 11 年至第 15 年每年还本 20%,利息按半年支付)。

2025 年计划申请债券融资 9,500 万元以及 2026 年计划申请债券融资 38,200 万元,债券期限为 10 年,假设债券利率为 3.60%,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:

单位:万元

利息计算表

年度	期初本金 金额	本期发行债 券金额	本期偿还 本金	期末本金	偿还利息	还本付息合计	备注
2022 年		10,100.00		10,100.00	159.31	159.31	
2023 年	10,100.00	6,500.00		16,600.00	341.12	341.12	
2024 年	16,600.00	15,800.00		32,400.00	715.82	715.82	
2025 年	32,400.00	9,500.00		41,900.00	1,089.81	1,089.81	
2026 年	41,900.00	38,200.00		80,100.00	1,948.41	1,948.41	



利息计算表

年度	期初本金 金额	本期发行债 券金额	本期偿还 本金	期末本金	偿还利息	还本付息合计	备注
2027 年	80,100.00			80,100.00	2,636.01	2,636.01	
2028 年	80,100.00			80,100.00	2,636.01	2,636.01	
2029 年	80,100.00			80,100.00	2,636.01	2,636.01	
2030 年	80,100.00			80,100.00	2,636.01	2,636.01	
2031 年	80,100.00			80,100.00	2,636.01	2,636.01	
2032 年	80,100.00		2,000.00	78,100.00	2,607.41	4,607.41	
2033 年	78,100.00		-	78,100.00	2,578.81	2,578.81	
2034 年	78,100.00		-	78,100.00	2,578.81	2,578.81	
2035 年	78,100.00		12,660	65,440.00	2,367.21	15,027.21	
2036 年	74,940.00		41,360	24,080.00	1,427.41	42,787.41	
2037 年	71,780.00		3,160	20,920.00	658.62	3,818.62	
2038 年	68,620.00		8,160.00	12,760.00	577.42	8,737.42	
2039 年	60,460.00		3,160	9,600.00	347.02	3,507.02	
2040 年	57,300.00			9,600.00	306.42	306.42	
2041 年	47,800.00			9,600.00	306.42	306.42	
2042 年	9,600.00		8,100.00	1,500.00	175.71	8,275.71	
2043 年	1,500.00		1,500.00		22.50	1,522.50	
合计		80,100.00	80,100.00		31,388.27	111,488.27	

二、项目预测评价

（一）项目收益与支出预测评价

本项目能够显著改善项目周边环境，以提升土地功能价值的收入、公交站广告牌收入、智慧电杆收入、停车位收入、立柱广告收入及充电桩收入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. 收入预测评价

本项目的开发建设可以完善高明区明城新材料产业园区基础设施、提升产业园区的竞争力和提高潜在经济增长率，刺激需求、稳定就业。

本项目产生的主要收益预测如下：①高明区明城新材料产业园区基础设施项目中可出让地块收入；②项目其他专项收入，包括公交站广告牌收入、智慧电杆收入、停车位收入、立柱广告收入及充电桩收入。

(1) 可出让地块出让收入及成本预测

① 可出让地块出让收入

高明区明城新材料产业园区基础设施项目预计共可出让地块净用地面积约 533,336 平方米（800 亩），用地性质为商服用地，出让价值为 156,334.00 万元，具体情况如下表：

地块编号	地块名称	四至范围	拟出让净用地面积（亩）	拟出让净用地面积（m ² ）	土地用途	容积率	楼面地价（元/m ² ）	土地出让收入（万元）	预计出让时间
地块一	明城潭边村土地征收地块	北至潭边村、东至沧江河、南至高明大道、西至明富路	500	333335	商服用地	2.5	2,920	97,334.00	2025年
地块二	明城环保小镇土地征收地块	北至鹿洞山、东至杨和镇寮头村、南至云勇森林公园、西至高明恒基农场	300	200001	商服用地	2.5	2,950	59,000.00	2026年



地块编号	地块名称	四至范围	拟出让净用地面积(亩)	拟出让净用地面积(m ²)	土地用途	容积率	楼面地价(元/m ²)	土地出让收入(万元)	预计出让时间
合计			800	533336	—	—	—	156,334.00	

各地块计算过程如下：

2017年-2019年各区域内相同用途出让地块成交案例如下表：

序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	面积(m ²)	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/m ²)	成交时间	备注
1	TD2019(GM)WG0018	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	26577.50	2.5	14553.20	2190.30	2019年7月22日	明城
2	TD2018(GM)WG0022	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	44392.18	2.5	30665.00	2763.10	2018年5月22日	
3	TD2017(GM)WG0042	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	39983.71	2.5	29362	2937.40	2017年12月5日	

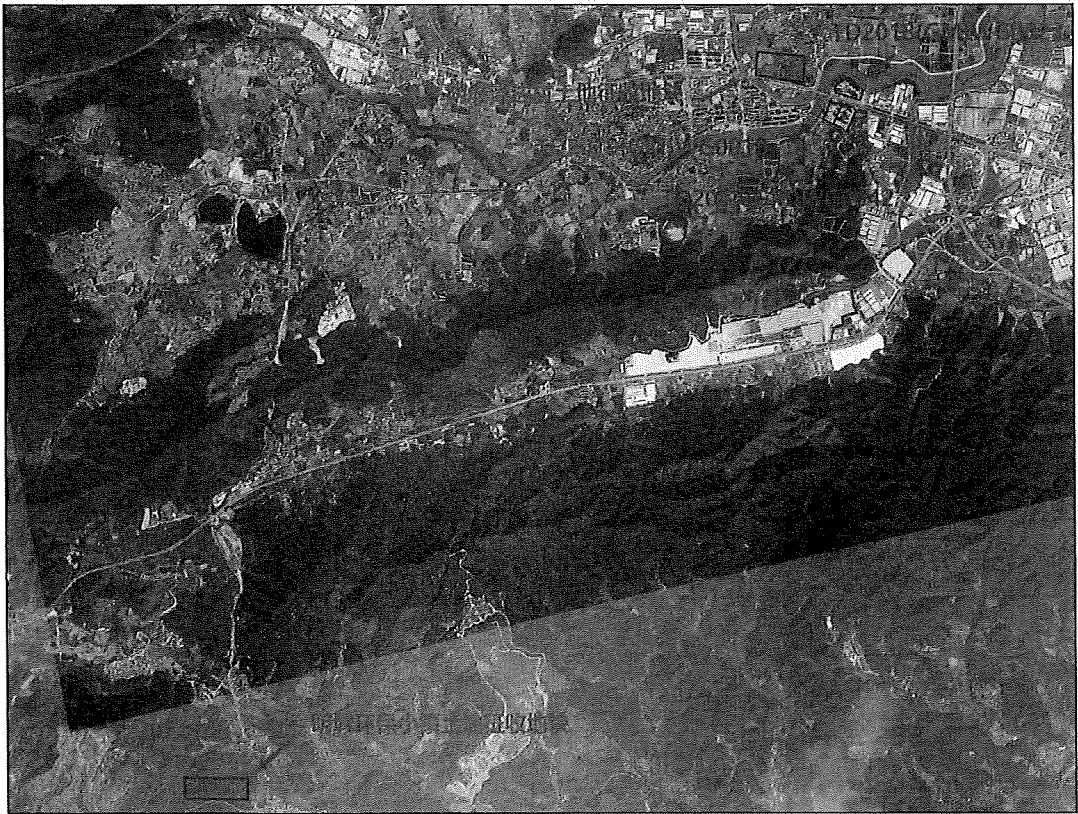
地块价格测算

地块一测算													
序号	选取宗地编号	土地坐落	批准用途	面积(平方米)	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/m ²)	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	地块一修正后楼面地价(元/m ²)
1	TD2019(GM)WG0018	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	26577.50	2.5	14553.20	2190.30	0.30	0.98	0.98	1.05	718	2,920
2	TD2018(GM)WG0022	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	44392.18	2.5	30665.00	2763.10	0.40	0.99	0.97	1.06	1220	
3	TD2017(GM)WG0042	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	39983.71	2.5	29362	2937.40	0.30	0.97	0.99	1.07	982	



地块二测算													
序号	选取宗地编号	土地坐落	批准用途	面积(平方米)	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(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	地块二修正后楼面地价(元/㎡)
1	TD2019(GM)WG0018	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	26577.50	2.5	14553.20	2190.30	0.30	0.98	0.99	1.06	718	2,950
2	TD2018(GM)WG0022	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	44392.18	2.5	30665.00	2763.10	0.40	0.99	0.97	1.07	1231	
3	TD2017(GM)WG0042	佛山市高明区明城镇高明大道以南、平山一路以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	39983.71	2.5	29362	2937.40	0.30	0.97	0.98	1.08	1001	

出让地块位置示意图：



②. 项目成本预测及评价

该项目收入为出让地块所得，相对应的成本为在地块出让过程所计提“三金”、农发金、国有土地收益基金，所计提成本为 4,995.00 万元, 具体计算过程如下表：

金额单位：万元



地块编号	地块名称	拟出让净用地面积 (亩)	拟出让净用地面积 (平方米)	土地用途	容积率	楼面地价 (元/㎡)	土地出让收入(万元)	需扣减项目(万元)			
								计提“三金” 1.875%	计提农发金 9.4 元/平方米	国有土地收益基 金1%	计提合计
地块一	明城潭边村土地征收地块	500	333335	商服用地	2.5	2,920	97,334.00	1,825.00	313.00	973.00	3,111.00
地块二	明城环保小镇土地征收地块	300	200001	商服用地	2.5	2,950	59,000.00	1,106.00	188.00	590.00	1,884.00
合计		800	533336	—	—	—	156,334.00	2,931.00	501.00	1,563.00	4,995.00

③、土地出让净收入

根据可形成土地出让收入及成本预测，该项目形成出让地块净收入为 151,339.00 万元，即：156,334.00 万元-4,995.00 万元=151,339.00 万元。

(2) 项目其他专项收入及成本预测

①项目其他专项收入

本项目中其他专项收入包括公交站广告牌收入、智慧电杆收入、停车位收入、立柱广告收入及充电桩收入。项目基本完工后运营期从 2025 年开始直至 2042 年，共 18 年，通过计算我们可以得出项目其他专项收入共 53,926.13 万元，具体计算过程如下：

项目	运营期							
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
(一) 公交站广告牌	80.00	82.40	84.87	87.42	90.04	92.74	95.52	98.39
(二) 智慧电杆	320.00	329.60	339.49	349.67	360.16	370.96	382.09	393.55
(三) 收费停车位	604.80	691.20	777.60	777.60	777.60	777.60	777.60	777.60
(四) 立柱广告牌	150.00	154.50	159.14	163.91	168.83	173.89	179.11	184.48
(五) 充电桩	1,166.40	1,201.39	1,237.43	1,274.55	1,312.79	1,352.17	1,392.74	1,434.52
经营收入合计	2,321.20	2,459.09	2,598.53	2,653.15	2,709.42	2,767.36	2,827.06	2,888.54

续表 1

项目	运营期							
	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
(一) 公交站广告牌	101.34	104.38	107.51	110.74	114.06	117.48	121.00	124.63
(二) 智慧电杆	405.36	417.52	430.05	442.95	456.24	469.93	484.03	498.55
(三) 收费停车位	777.60	777.60	777.60	777.60	777.60	777.60	777.60	777.60
(四) 立柱广告牌	190.01	195.71	201.58	207.63	213.86	220.28	226.89	233.70
(五) 充电桩	1,477.56	1,521.89	1,567.55	1,614.58	1,663.02	1,712.91	1,764.30	1,817.23
经营收入合计	2,951.87	3,017.10	3,084.29	3,153.50	3,224.78	3,298.20	3,373.82	3,451.71

续表 2



项目	运营期		合计	测算说明
	2041年	2042年		
(一) 公交站广告牌	128.37	132.22	1,873.11	见说明1
(二) 智慧电杆	513.51	528.92	7,492.58	见说明2
(三) 收费停车位	777.60	777.60	13,737.60	见说明3
(四) 立柱广告牌	240.71	247.93	3,512.16	见说明4
(五) 充电桩	1,871.75	1,927.90	27,310.68	见说明5
经营收入合计	3,531.94	3,614.57	53,926.13	

说明 1、项目设置公交站广告牌 40 个，每个广告牌预计年广告净收入 2 万元，公交站广告牌预计年收入合计 80 万元，收入按 3%逐年上涨。

说明 2、项目设置 800 个智慧电杆，每个智慧电杆每年收入 4000 元。智慧电杆预计年收入合计 320 万元，收入按 3%逐年上涨。

说明 3、项目设置收费停车位 1200 个，按 20 元/车位·天，停车位预计年（360 天）收入 864 万元，第一年使用率 70%，第二年使用率 80%，第三年使用率 90%，以后维持 90%，收入不上涨，收入不增长。

说明 4、园区内可设置立柱广告牌 10 个，每个广告牌预计年广告净收入 15 万元，收入按 3%逐年上涨。

说明 5、项目设置充电桩 100 个，充电桩使用率暂定 90%，充电收费为 1.0 元/kWh，日均用电 360kWh，按 360 天计，收入按 3%逐年上涨。

②项目运营成本预测

高明区产业园区综合开发项目中运营成本主要是公交站广告牌成本、智慧灯杆成本及停车位运营成本等，项目基本完工后运营期从 2025 年开始直至 2042 年，共 18 年，通过预测计算项目运营成本共 23,567.25 万元。

项目	运营期							
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
(一) 公交站广告牌	8.00	8.24	8.49	8.74	9.00	9.27	9.55	9.84
(二) 智慧电杆	64.00	65.92	67.90	69.93	72.03	74.19	76.42	78.71
(三) 收费停车位	241.92	276.48	311.04	311.04	311.04	311.04	311.04	311.04
(四) 充电桩	699.84	720.83	742.46	764.73	787.67	811.30	835.64	860.71
经营成本合计	1,013.76	1,071.47	1,129.89	1,154.44	1,179.74	1,205.80	1,232.65	1,260.30



续表 1

项目	运营期							
	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
(一) 公交站广告牌	10.13	10.44	10.75	11.07	11.41	11.75	12.10	12.46
(二) 智慧电杆	81.07	83.50	86.01	88.59	91.25	93.99	96.81	99.71
(三) 收费停车位	311.04	311.04	311.04	311.04	311.04	311.04	311.04	311.04
(四) 充电桩	886.54	913.13	940.53	968.75	997.81	1,027.75	1,058.58	1,090.34
经营成本合计	1,288.78	1,318.11	1,348.33	1,379.45	1,411.51	1,444.53	1,478.53	1,513.55

续表 2

项目	运营期		合计	测算说明
	2041年	2042年		
(一) 公交站广告牌	12.84	13.22	187.30	见说明1
(二) 智慧电杆	102.70	105.78	1,498.51	见说明2
(三) 收费停车位	311.04	311.04	5,495.04	见说明3
(四) 充电桩	1,123.05	1,156.74	16,386.40	见说明4
经营成本合计	1,549.63	1,586.78	23,567.25	

说明 1：本项目共设置 40 个公交站点广告牌位，平均每个公交站广告牌成本每年 0.2 万元，每年维护成本约 8 万元，每年递增 3%。

说明 2：本项目共设置 800 个智慧电杆，平均每个智慧电杆成本每年 0.08 万元，每年维护成本约 64 万元，每年递增 3%。

说明 3：本项目共设置停车位 1200 个，平均维护费约 0.288 万元/年/个停车位。按照第一年使用率 70% 计算，维护成本 241.92 万元；第二年使用率 80% 计算，维护成本 276.48 万元；第三年使用率 90%，维护成本 311.04 万元；以后维持使用率 90%。

说明 4：本项目共设置充电桩 100 个，充电桩使用率约 90%，平均每个充电桩维护成本 7.776 万元/年，每年维护成本约 699.84 万元/年，维护费按 3% 逐年上涨。

说明 5：立柱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项目其他专项净收益预测

通过上面对项目其他专项收入及项目运营成本的预测，我们得出项目其他专项收入



53,926.13 万元，项目运营成本 23,567.25 万元，项目其他专项净收益为 30,358.88 万元，即 53,926.13 万元- 23,567.25 万元=30,358.88 元

(3) 项目总净收益

根据上述预测，该项目总净收益为出让土地净收益与项目其他专项净收益之和，即
项目净总收益=出让土地净收益+项目其他专项净收益=151,339.00 万元
+30,358.88 万元=181,697.88 万元

(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 2043 年现金流量情况。

项目/年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动中产生的现金流量净额	-	-	-	1,307.44	1,387.62	1,468.64	1,498.71	1,529.68
1、经营活动中收到的现金	-	-	-	2,321.20	2,459.09	2,598.53	2,653.15	2,709.42
2、经营活动中支付的现金	-	-	-	1,013.76	1,071.47	1,129.89	1,154.44	1,179.74
二、投资活动产生的现金流量净额	-10,100.00	-32,977.00	-20,800.00	-39,500.00	-63,200.00	-	-	-
1、收回投资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-
2、支付项目建设资金	10,100.00	32,977.00	20,800.00	39,500.00	63,200.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金流量净额	9,940.69	32,635.88	20,084.19	38,410.19	61,251.59	-2,636.01	-2,636.01	-2,636.01
1、收到项目资本金	-	26,477.00	5,000.00	30,000.00	25,000.00	-	-	-
2、收到债券融资款	10,100.00	6,500.00	15,000.00	9,500.00	38,200.00	-	-	-
3、偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
4、支付债券利息	159.31	341.12	715.82	1,089.81	1,948.41	2,636.01	2,636.01	2,636.01
四、土地收益净额	-	-	-	94,223.00	57,116.00	-	-	-
1、土地出让收益	-	-	-	97,334.00	59,090.00	-	-	-
2、土地出让过程中成本	-	-	-	3,111.00	1,884.00	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-159.31	-341.12	-715.81	94,440.63	56,555.21	-1,167.37	-1,137.30	-1,106.33
1、现金的期初余额	-	-159.31	-500.43	-1,216.25	93,224.39	149,779.60	148,612.23	147,474.93
2、现金的期末余额	-159.31	-500.43	-1,216.25	93,224.39	149,779.60	148,612.23	147,474.93	146,368.60

续表 1:

项目/年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、经营活动中产生的现金流量净额	1,561.56	1,594.41	1,628.24	1,663.09	1,698.99	1,735.95	1,774.05	1,813.27	1,853.67
1、经营活动中收到的现金	2,767.36	2,827.06	2,888.54	2,951.67	3,017.10	3,084.29	3,153.50	3,224.78	3,298.20
2、经营活动中支付的现金	1,205.80	1,232.65	1,260.30	1,288.78	1,318.11	1,348.33	1,379.45	1,411.51	1,444.53
二、投资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、收回投资收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金流量净额	-2,636.01	-2,636.01	-4,607.41	-2,578.81	-2,578.81	-15,027.21	-42,787.41	-3,818.62	-8,737.42
1、收到项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、收到债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、偿还债券本金	-	-	2,000.00	-	-	12,660.00	41,360.00	3,160.00	8,160.00
4、支付债券利息	2,636.01	2,636.01	2,607.41	2,578.81	2,578.81	2,367.21	1,427.41	658.62	577.42
四、土地收益净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、土地出让收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、土地出让过程中成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-1,074.45	-1,041.60	-2,979.17	-915.72	-879.82	-13,291.25	-41,013.36	-2,005.35	-6,883.75
1、现金的期初余额	145,368.60	145,294.15	144,252.55	141,273.38	140,357.66	139,477.84	126,186.58	85,173.22	83,167.88
2、现金的期末余额	145,294.15	144,252.55	141,273.38	140,357.66	139,477.84	126,186.58	85,173.22	83,167.88	76,284.13



续表 2

项目/年份	2030年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、经营活动产生的现金流量净额	1,561.56	1,895.29	1,938.16	1,982.31	2,027.79	-
1、经营活动中收到的现金	2,767.36	3,373.82	3,451.71	3,531.94	3,614.57	
2、经营活动中支付的现金	1,205.80	1,478.53	1,513.55	1,549.63	1,586.78	
二、投资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-	-	-
1、收回投资收到的现金	-					
2、支付项目建设资金	-					
三、融资活动产生的现金流量净额	-2,636.01	-3,507.02	-306.42	-306.42	-8,275.71	-1,522.50
1、收到项目资本金	-	-	-	-	-	-
2、收到债券融资款	-	-	-	-	-	-
3、偿还债券本金	-	3,160.00	-	-	8,100.00	1,500.00
4、支付债券利息	2,636.01	347.02	306.42	306.42	175.71	22.50
四、土地收益净额	-					
1、土地出让收益						
2、土地出让过程中成本						
五、现金及现金等价物净增加额	-1,074.45	-1,611.73	1,631.74	1,675.89	-6,247.92	-1,522.50
1、现金的期初余额	146,368.60	76,284.13	74,672.40	76,304.14	77,980.03	71,732.11
2、现金的期末余额	145,294.15	74,672.40	76,304.14	77,980.03	71,732.11	70,209.61

(1) 建设未取得收益期间的利息支出由其他资金垫付。

(2) 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。

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181,679.88万元,能够覆盖债券本息金额111,488.27万元,债务本息偿付保障倍数为1.63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。具体计算过程见本息保障倍数测算表:

金额单位:万元

年度	本期偿还本金	应付利息	还本付息合计	项目结余
2022年	-	159.31	159.31	-
2023年	-	341.12	341.12	-
2024年	-	715.82	715.82	-
2025年	-	1,089.81	1,089.81	95,530.44
2026年	-	1,948.41	1,948.41	58,503.62
2027年	-	2,636.01	2,636.01	1,468.64
2028年	-	2,636.01	2,636.01	1,498.71
2029年	-	2,636.01	2,636.01	1,529.68



年度	本期偿还本金	应付利息	还本付息合计	项目结余
2030 年	-	2,636.01	2,636.01	1,561.56
2031 年	-	2,636.01	2,636.01	1,594.41
2032 年	2,000.00	2,607.41	4,607.41	1,628.24
2033 年	-	2,578.81	2,578.81	1,663.09
2034 年	-	2,578.81	2,578.81	1,698.99
2035 年	12,660.00	2,367.21	15,027.21	1,735.96
2036 年	41,360.00	1,427.41	42,787.41	1,774.05
2037 年	3,160.00	658.62	3,818.62	1,813.27
2038 年	8,160.00	577.42	8,737.42	1,853.67
2039 年	3,160.00	347.02	3,507.02	1,895.29
2040 年	-	306.42	306.42	1,938.16
2041 年	-	306.42	306.42	1,982.31
2042 年	8,100.00	175.71	8,275.71	2,027.79
2043 年	1,500.00	22.50	1,522.50	
合计	80,100.00	31,388.27	111,488.27	181,679.88
本息覆盖倍数			1.63	

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”了解更多登记、备案、许可、监管信息。</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		
					
http://www.gsxt.gov.cn		<small>国家企业信用信息公示系统网址:</small>			
		<small>国家市场监督管理总局监制</small>			

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	
执业证书编号:	44060032	发证机关: 
批准执业文号:	粤财会[2006]132 号	二〇一八年三月六日
批准执业日期:	2006 年 12 月 08 日	中华人民共和国财政部制



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)

工作单位 通合伙)

Working unit

身份证号码 360424650502009

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	蔡晓璇
Full name	
性 别	女
Sex	
出生日期	1992-05-04
Date of birth	
工作单位	佛山市瑞志会计师事务所
Working unit	(普通合伙)
身份证号码	445121199205042021
Identity card No.	



440600320008

证书编号:
No. of Certificate 广东省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CP 2023 01 30

发证日期:
Date of issuance 年 /y 月 /m 日 /d

