

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 028 号

委托单位名称：佛山市高明区财政局

被审核单位名称：佛山市高明区更合镇城建综合事务中心

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



佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）  
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

# 佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期） 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 028 号

佛山市高明区财政局：

我们接受委托，对 2025 年佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）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》。佛山市高明区更合镇城建综合事务中心对佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）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更合镇城建综合事务中心管理层推测性假设，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，在佛山市高明区更合镇城建综合事务中心对佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）专项债券收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次财务评价的佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）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：

陈晓璇



中国注册会计师：

陈晓明



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年佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）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：佛山市高明区更合镇城建综合事务中心

（二）项目建设地址：佛山市高明区更合镇范围内社区。

（三）项目概况：2021年10月20日，经佛山市高明区更合镇经济促进局审批同意出具《佛山市高明区更合镇经济促进局关于佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）项目可行性研究报告的批复》（合经济投审【2021】6号）同意佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）的实施。

项目主要建设内容及规模：该项目主要对更合镇三个老旧社区（更楼片区、白石片区、合水片区）开展老旧小区改造提升，完善老旧小区周边配套设施及公共服务设施，主要建设内容包括：1. 对老旧小区周边道路及配套设施进行改造提升；2. 新建白石片区雨水管、污水管，更楼社区截污管网；3. 对老旧小区配套文体设施进行改造提升等。

#### （四）项目总投资

项目总投资约投资16,000.00万元，其中：项目资本金3,500.00万元，计划发行债券融资12,500.00万元，其中2023年实际已发行债券融资3,000.00万元，2024年已发行债券融资1,900.00万元，2025年拟发行债券融资5,100.00万元，2026年拟发行债券



融资 2,500.00 万元，主要情况如下：

单位：万元

序号	年度	资本金	债券资金	合计	备注
1	2023 年度	0.00	3,000.00	3,000.00	10 年期
2	2024 年度	1,500.00	1,900.00	3,400.00	10 年期
3	2025 年度	2,000.00	5,100.00	7,100.00	10 年期
4	2026 年度		2,500.00	2,500.00	
总计	总计	3,500.00	12,500.00	16,000.00	

（五）项目资金安排

项目总投资约 16,000.00 万元，本项目计划发行债券融资 12,500.00 万元，占总投资 16,000.00 万元的 78.13%，2023 年实际发行债券融资 3,000.00 万元，债券期限为 10 年，实际债券利率为 2.70%，本金到期一次支付。2024 年已发行债券融资 1,900.00 万元（3 月发行债券 1,600.00 万元，债券期限为 10 年，实际债券利率为 2.41%，利息按半年支付，本金到期一次支付；6 月发行债券 300.00 万元，债券期限为 10 年，实际债券利率为 2.33%，利息按半年支付，本金到期一次支付）。2025 年计划发行债券 5,100.00 万元以及 2026 年计划发行债券 1,500.00 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，本金到期一次支付。本项目专项债券应还本付息情况如下：

融资还本付息计算情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	2022年5月发行债券	2022年6月发行债券	2023年8月发行债券	2024年3月发行债券	2024年6月发行债券	本期拟发行债券	本期偿还本金	期末本金余额
2022		0.00	0.00						0.00
2023	0.00			3,000.00					3,000.00
2024	3,000.00				1,600.00	300.00			4,900.00
2025	4,900.00						5,100.00		10,000.00
2026	10,000.00						2,500.00		12,500.00
2027	12,500.00								12,500.00
2028	12,500.00								12,500.00
2029	12,500.00								12,500.00
2030	12,500.00								12,500.00
2031	12,500.00								12,500.00
2032	12,500.00								12,500.00
2033	12,500.00							3,000.00	9,500.00
2034	9,500.00							1,900.00	7,600.00
2035	7,600.00							5,100.00	2,500.00
2036	2,500.00							2,500.00	0.00
合计		0.00	0.00	3,000.00	1,600.00	300.00	7,600.00	12,500.00	



续表

年度	期初本金金额	2023年8月债券利率	2024年3月债券利率	2024年6月债券利率	拟发行债券利率	拟发行债券利率	应计利息	还本付息资金
2022						3.60%	0.00	0.00
2023	0.00	2.70%				3.60%	0.00	0.00
2024	3,000.00	2.70%	2.41%	2.33%	3.60%	3.60%	103.78	103.78
2025	4,900.00	2.70%	2.41%	2.33%	3.60%	3.60%	218.35	218.35
2026	10,000.00	2.70%	2.41%	2.33%	3.60%	3.60%	355.15	355.15
2027	12,500.00	2.70%	2.41%	2.33%	3.60%	3.60%	400.15	400.15
2028	12,500.00	2.70%	2.41%	2.33%	3.60%	3.60%	400.15	400.15
2029	12,500.00	2.70%	2.41%	2.33%	3.60%	3.60%	400.15	400.15
2030	12,500.00	2.70%	2.41%	2.33%	3.60%	3.60%	400.15	400.15
2031	12,500.00	2.70%	2.41%	2.33%	3.60%	3.60%	400.15	400.15
2032	12,500.00	2.70%	2.41%	2.33%	3.60%	3.60%	400.15	400.15
2033	12,500.00	2.70%	2.41%	2.33%	3.60%	3.60%	400.15	3,400.15
2034	9,500.00		2.41%	2.33%	3.60%	3.60%	296.38	2,196.38
2035	7,600.00				3.60%	3.60%	181.80	5,281.80
2036	2,500.00				3.60%	3.60%	45.00	2,545.00
合计							4,001.50	16,501.50

二、项目预测评价

（一）项目收益与支出预测评价

佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）项目建成运营后将有助于改善生活环境，提高生活质量，能够协调社区内各方面的关系，化解不和谐因素，营造一个良好的生活环境。同时，项目改造完成后会有一定的收入来源。

佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）项目主要收入的项目有停车位租金收入、广告位租金收入、充电桩收入、污水处理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. 收入预测评价

佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）项目主要是高明区内老旧小区以及周边配套基础设施的改造提升，项目的实施不仅有助于“整洁、舒适、安全、美丽”人居环境目标的实现，也能使公共产品与服务大幅提升，项目具有明显公益性。

佛山市高明区更合镇老旧小区改造提升项目（二期）项目主要收入的项目有停车位租金收入、广告位租金收入、充电桩收入、污水处理收入等。

项目开始运营从 2027 年直至债券最后一期还本的前一年限止，即 2035 年，项目收益期限 9 年，项目运营总收益为 41,495.34 万元，具体计算过程如下表：

单位：万元

项 目	2027	2028	2029	2030	2031
停车位收入	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,127.85	1,127.85
广告牌收入	480.00	480.00	480.00	494.40	494.40
充电桩收入	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,545.00	1,545.00
污水处理收入	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,442.00	1,442.00
收入总计	<b>4,475.00</b>	<b>4,475.00</b>	<b>4,475.00</b>	<b>4,609.25</b>	<b>4,609.25</b>

续表 1:

项 目	2032	2033	2034	2035	合计	测算说明
停车位收入	1,127.85	1,161.69	1,161.69	1,161.69	<b>10,153.62</b>	说明（1）
广告牌收入	494.40	509.23	509.23	509.23	<b>4,450.89</b>	说明（2）
充电桩收入	1,545.00	1,591.35	1,591.35	1,591.35	<b>13,909.05</b>	说明（3）
污水处理收入	1,442.00	1,485.26	1,485.26	1,485.26	<b>12,981.78</b>	说明（4）
收入总计	<b>4,609.25</b>	<b>4,747.53</b>	<b>4,747.53</b>	<b>4,747.53</b>	<b>41,495.34</b>	





说明：

（1）、项目范围的配套停车位约 1500 个，每个车位平均按 20 元/天计算，每年收入约 1095 万元。每 3 年递增 3%。

（2）、园区设置中小型广告牌约 120 个，平均按每个广告牌租金 4 万元/年计算，每年收入约 480 万元。每 3 年递增 3%。

（3）、园区充电桩数量约为 150 个，每个充电桩一年收入约为 10 万元，预计年收入 1500 万元，每 3 年递增 3%。

（4）、项目污水管网增加纳污范围，每年新增收集量预计达 700 万 m<sup>3</sup>，污水处理费按 2 元/m<sup>3</sup> 计算，每年收入约 1400 万元。每 3 年递增 3%。

### 3、项目运营成本支出预测

本项目运营成本主要有停车位管理成本、广告位管理成本、充电桩运营成本、污水处理运营成本等。

项目开始运营成本从 2027 年直至债券最后一期还本的前一年限止，即 2035 年，项目运营成本期限 9 年，项目运营总成本为 15,591.87 万元，具体计算过程如下表：

单位：万元

项 目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、停车位管理成本	164.25	164.25	164.25	169.18	169.18
二、广告牌管理成本	48.00	48.00	48.00	49.44	49.44
三、充电桩运营成本	600.00	600.00	600.00	618.00	618.00
四、污水处理运营成本	700.00	700.00	700.00	721.00	721.00
五、税费	169.23	169.23	169.23	174.31	174.31
总 计	1,681.48	1,681.48	1,681.48	1,731.93	1,731.93

续表 1：

项 目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计	测算说明
一、停车位管理成本	169.18	174.25	174.25	174.25	1,523.04	说明（1）
二、广告牌管理成本	49.44	50.92	50.92	50.92	445.08	说明（2）
三、充电桩运营成本	618.00	636.54	636.54	636.54	5,563.62	说明（3）
四、污水处理运营成本	721.00	742.63	742.63	742.63	6,490.89	说明（4）
五、税费	174.31	179.54	179.54	179.54	1,569.24	说明（5）
总 计	1,731.93	1,783.88	1,783.88	1,783.88	15,591.87	



说明：

- (1)、项目范围的配套停车位约 1500 个，每个车位维护成本为 1095.00 元，每年维护成本约 164.25 万元，每三年递增 3%。
- (2)、园区设置中小型广告牌约 120 个，平均按每个广告牌维护成本 4000.00 元计算，每年成本约 48 万元，每 3 年递增 3%。
- (3)、园区充电桩数量约为 150 个，每个充电桩一年维护费约为 4 万元，预计年维护费用为 600 万元，每 3 年递增 3%。
- (4)、项目污水管网增加纳污范围，每年新增收集量预计达 700m³，主要支出为人工、原料及维护费，年运营成本为 700 万元，每三年递增 3%。
- (5)、事业单位政府基金性收入属于应缴财政款，不计算企业所得税。

4、项目总净收益

根据上述预测，该项目总净收益 25,903.47 万元，即

项目净总收益=41,495.34 万元- 15,591.87 万元  
=25,903.47 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 2023 年至 2034 年现金流量情况。

单位：万元

年份/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金					4,475.00	4,475.00	4,475.00
2. 经营活动支付的现金					1,681.48	1,681.48	1,681.48
3. 经营活动产生的现金流小计		-	-	-	2,793.52	2,793.52	2,793.52
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金	3,000.00	3,400.00	7,100.00	2,500.00			
2. 投资活动产生的现金流小计	-3,000.00	-3,400.00	-7,100.00	-2,500.00			
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金	-	1,500.00	2,000.00				
2. 债券融资款	3,000.00	1,900.00	5,100.00	2,500.00			



年份/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
3. 债券发行费							
4. 偿还债券本金							
5. 支付债券利息	-	103.78	218.35	355.15	400.15	400.15	400.15
6. 融资活动产生的现金流合计	3,000.00	3,296.23	6,881.65	2,144.85	-400.15	-400.15	-400.15
五、现金流总计							
1. 期初现金		-	-103.78	-322.13	-677.28	1,716.10	4,109.47
2. 期内现金变动	-	-103.78	-218.35	-355.15	2,393.37	2,393.37	2,393.37
3. 期末现金	-	-103.78	-322.13	-677.28	1,716.10	4,109.47	6,502.84

续表 1:

年份/项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	4,609.25	4,609.25	4,609.25	4,747.53	4,747.53	4,747.53	
2. 经营活动支付的现金	1,731.93	1,731.93	1,731.93	1,783.88	1,783.88	1,783.88	
3. 经营活动产生的现金流小计	2,877.32	2,877.32	2,877.32	2,963.65	2,963.65	2,963.65	
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				3,000.00	1,900.00	5,100.00	2,500.00
5. 支付债券利息	400.15	400.15	400.15	400.15	296.38	181.80	45.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-400.15	-400.15	-400.15	-3,400.15	-2,196.38	-5,281.80	-2,545.00
五、现金流总计							
1. 期初现金	6,502.84	8,980.01	11,457.17	13,934.34	13,497.84	14,265.12	11,946.97
2. 期内现金变动	2,477.17	2,477.17	2,477.17	-436.50	767.28	-2,318.15	-2,545.00
3. 期末现金	8,980.01	11,457.17	13,934.34	13,497.84	14,265.12	11,946.97	9,401.97

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。建设期末取得收益期间的利息



支出由项目实施单位的资金垫付。

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。

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 25,903.47 万元，能够覆盖债券本息金额 16,501.50 万元，债务本息偿付保障倍数 1.57 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。

本息保障倍数测算表

金额单位：万元

年度	偿还本金	利息	本息合计	项目结余
2024 年		103.78	103.78	
2025 年		218.35	218.35	
2026 年		355.15	355.15	
2027 年		400.15	400.15	2,793.52
2028 年		400.15	400.15	2,793.52
2029 年		400.15	400.15	2,793.52
2030 年		400.15	400.15	2,877.32
2031 年		400.15	400.15	2,877.32
2032 年		400.15	400.15	2,877.32
2033 年	3,000.00	400.15	3,400.15	2,963.65
2034 年	1,900.00	296.38	2,196.38	2,963.65
2035 年	5,100.00	181.80	5,281.80	2,963.65
2036 年	2,500.00	45.00	2,545.00	
合计	12,500.00	4,001.50	16,501.50	25,903.47
本息覆盖倍数			1.57	

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)		 <small>扫描、识别、验证“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 		
<a href="http://www.gsxt.gov.cn">http://www.gsxt.gov.cn</a>		<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

 <b>会计师事务所 执业证书</b>		证书序号: 0004751
名 称: 佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)		<b>说 明</b>  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》。
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		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

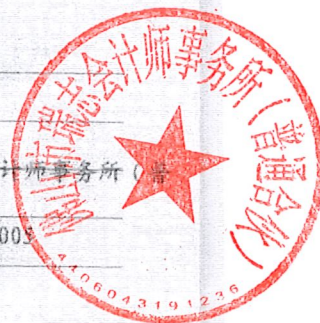
Date of birth 佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)

工作单位 普通合伙

Working unit

身份证号码 360424650502003

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 月 日  
/y /m /d

