

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 044 号

委托单位名称：佛山市顺德区财政局

被审核单位名称：佛山市顺德区代建项目中心（佛山市顺德区工程建设中心）

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



世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目
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

世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目 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 044 号

佛山市顺德区财政局：

我们接受委托，对 2025 年世界美食之都（顺德）核心区综合提升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》。佛山市顺德区代建项目中心（佛山市顺德区工程建设中心）对世界美食之都（顺德）核心区综合提升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顺德区代建项目中心（佛山市顺德区工程建设中心）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，在佛山市顺德区代建项目中心（佛山市顺德区工程建设中心）对世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目专项债券收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次财务评价的世界美食之都（顺德）核心区综合提升建设项目专项债券，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。

佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：

蔡晓璇



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 年世界美食之都（顺德）核心区综合提升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：佛山市顺德区代建项目中心（佛山市顺德区工程建设中心）

（二）项目建设地址：佛山市顺德区大良街道逢沙村、容桂街道、伦教街道

（三）项目概况：根据 2024 年 12 月 31 日，佛山市顺德区发展和改革局出具的《佛山市顺德区发展和改革局关于世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目可行性研究报告的复函》（顺发改投审〔2024〕17 号），该项目总投资 655,203.43 万元。

项目具体建设内容包括：项目建设道路约 31.91 公里、一座特大桥梁、1.791 公里综合管廊、3240 米电力管沟，1562 米非机动车道，配套建设路灯约 2022 盏，雨水管道约 38394 米，污水管道约 7526.7 米，部分电缆线路、消防、通风、照明、监控等工程，及配建公交站场、社会停车场、慢行步道、地下停车位、充电桩、广告牌以及其他配套环境、河涌整治等基础设施。本项目共包含 17 个子项目：

| 序号 | 子项目名称 | 建设内容 | 计划开工时间 | 预计完工时间 | 投资金额（万元） |
|----|--------------|--|------------|------------|-----------|
| 1 | 顺德区南国东路延伸线工程 | 该工程将为世界美食之都（顺德）核心区建设一座跨越容桂水道的特大桥梁，全长 2.7 公里，主跨 626 米，双向八车道，同步配套建设路灯 310 盏，雨水管道 2500 米，污水管道 500 米，各种检查井 45 座，通信管道 100 根等配套基础设施。 | 2020 年 8 月 | 2025 年 4 月 | 250841.00 |



| 序号 | 子项目名称 | 建设内容 | 计划开工时间 | 预计完工时间 | 投资金额（万元） |
|----|---|---|-------------|-------------|------------|
| 2 | 龙洲路快速化改造工程（港口路节点） | 建设配套道路基础设施 1.593 公里，雨水管道约 4550 米，路灯及信号灯约 526 套等配套设施。 | 2024 年 7 月 | 2025 年 12 月 | 127,149.70 |
| 3 | 机器人谷片区交通提升工程-坤洲大道跨线桥改造项目 | 建设路线长 0.03775 公里。由于广珠西线高速机器人谷出入口建设拓宽需要，该跨线桥有三跨影响到高速路建设，因此对三跨桥梁进行改造。 | 2023 年 9 月 | 2025 年 1 月 | 913.90 |
| 4 | 顺德区勒流港口路改造工程（二期） | 建设配套道路基础设施 7.56 公里，雨水管道约 25389 米，污水管道约 3137 米。路灯约 952 套、控制柜及箱变 30 套等配套设施。 | 2024 年 12 月 | 2025 年 12 月 | 110,417.00 |
| 5 | 国道 G240 线顺德区龙峰路口立交改造工程（跨线桥）工程 | 建设路线全长 1.36 公里，其中包含道路，桥梁，排水等建设内容及信号灯约 20 套等配套设施。 | 2024 年 12 月 | 2025 年 12 月 | 8,292.35 |
| 6 | 顺德区龙峰路口周边整治工程 | 升级改造路线全长 1.36 公里，及建设雨水管道约 2720 米，污水管道约 2520 米，路灯及信号灯约 90 套等配套设施。 | 2024 年 12 月 | 2025 年 12 月 | 6,358.32 |
| 7 | 广珠城轨顺德站、容桂站地面交通设施及慢行系统建设工程 | 包括建设进站道路、公交站场、社会停车场、慢行步道以及其他站场附属设施提升改造，新建雨水管、雨水连接管共约 700 米。 | 2023 年 9 月 | 2024 年 8 月 | 9,879.93 |
| 8 | 地铁三号线及广州地铁七号线西延线顺德段部分站点交通接驳及市政配套工程——德智路 | 建设道路长约 0.55 公里，雨水管道约 1165 米，污水管道约 841 米，电力管沟约 540 米，路灯及信号灯约 58 套等配套设施。 | 2022 年 9 月 | 2024 年 5 月 | 4,576.00 |



| 序号 | 子项目名称 | 建设内容 | 计划开工时间 | 预计完工时间 | 投资金额（万元） |
|----|--|--|-------------|-------------|-----------|
| 9 | 机器人谷片区交通提升工程-工业大道跨线桥改造项目 | 建设路线长 0.04 公里。由于广珠西线高速机器人谷出入口建设拓宽需要，该跨线桥有三跨影响到高速路建设，因此对三跨桥梁进行改造。 | 2023 年 9 月 | 2024 年 6 月 | 560.81 |
| 10 | 容桂外环路（上涌河路段）建设工程 | 建设道路长 0.486 公里，雨水管道约 862 米，污水管道约 184.7 米，路灯及信号灯约 40 套等配套设施。 | 2022 年 11 月 | 2023 年 9 月 | 7,545.04 |
| 11 | 地铁三号线及广州地铁七号线西延线顺德段部分站点交通接驳及市政配套工程—永兴道 | 建设道路长约 0.3 公里，雨水管道约 508 米，污水管道约 344 米，电力管沟约 300 米，路灯及信号灯约 26 套等配套设施。 | 2022 年 10 月 | 2024 年 6 月 | 2,880.69 |
| 12 | 中部地下空间工程 | 该项目的建设主要为美食之都集中建设地下停车场，共建设地下停车位 914 个，274 个充电桩，以及其他配套环境、河涌整治等基础设施。 | 2025 年 7 月 | 2025 年 12 月 | 28,628.80 |
| 13 | 龙洲路快速化改造工程（新基北路节点） | 项目位于顺德区伦教街道，起点位于康健路东侧约 170m 处（甲子路节点改造边界），终点位于三洲大桥西侧，新基北路节点是对龙洲路路-新基北路现状路口进行快速化改造，新建一座主线跨线桥，桥长约 580m，节点改造总长度约 1.38km，本项目龙洲路采用一级公路技术标准（兼顾城市道路功能），主线设计速度为 80km/h，主线双向 6 车道，辅道设计速度 40km/h，双向 4 车道断面布置，匝道设计速度 40km/h。 | 2025 年 7 月 | 2025 年 12 月 | 27,840.00 |
| 14 | 顺德区新城路（规划逢沙大道至东乐路）综合管廊工程 | <p>顺德区新城路（规划逢沙大道至东乐路）综合管廊总长 1.791 公里，综合管廊横断面共 2 种，圆形和矩形单舱断面，其中明挖段和顶管段为矩形断面，盾构段为圆形断面。新城路作为顺德新城区内联接管廊路由，等级为干线管廊，入廊管线种类为通信、给水、电力。</p> <p>本项目主要建设内容：顺德区新城路（规划逢沙大道至东乐路）综合管廊系统土建及相应附属设施（消防系统、通风系统、供电系统、照明系统、监控与报警系统、排水系统以及标识系统）。</p> | 2022 年 1 月 | 2024 年 1 月 | 27,757.81 |



| 序号 | 子项目名称 | 建设内容 | 计划开工时间 | 预计完工时间 | 投资金额（万元） |
|----|------------------|--|------------|------------|------------|
| 15 | 佛山市顺德区高富路路面改造工程 | 建设道路长 13.047 公里，全线施工范围内的原水泥混凝土路面病害处理、加铺沥青混凝土面层及中小桥梁的桥面铺装修补及加铺同步薄层罩面，恢复原路面标线，改造原雨水井及雨水口等。 | 2022 年 5 月 | 2023 年 5 月 | 10,833.00 |
| 16 | 顺德区道路非机动车道整治工程项目 | 项目安装隔离护栏、防撞石马等隔离设施、配套交通标志标线等安全设施，共设置非机动车专用道 262 公里，非机动车专用道宽 1.5 米至 2.5 米，同时对路面病害进行处治、部分道路及路口加铺绿色防滑涂装。 | 2021 年 1 月 | 2025 年 7 月 | 21,379.08 |
| 17 | 顺德西南片区基础配套设施提升工程 | 项目主要建设内容为新建均安镇七滘大桥辅道 1 公里；均安镇天连大道南侧及周边新建配套长度 500 米，宽度 15 米道路及其排水设施，新建非机动车道及人行步道约 1.3 公里及其排水、挡土墙等配套设施；对均安镇内多条主要道路总长约 5 公里（包含均良路 2 公里，环山路、百安路、泰安路等路段共 3 公里）及沿线附属设施进行综合提升；新建沿横九路 10kV 电缆土建通道长度 2700 米，新建 10kV 电缆约 2800 米，0.4kV 低压电缆约 980 米，以及配建应急消防等基础配套设施。 | 2024 年 5 月 | 2025 年 6 月 | 9,350.00 |
| 合计 | | | | | 655,203.43 |

（四）项目总投资

项目总投资约投资 655,203.43 万元，其中：项目财政资金 350,803.43 万元，2025 年以前已发行债券 232,400.00 万元，2025 计划发行债券融资 72,000.00 万元，主要情况如下：

资金投入情况表

金额单位：万元

| 年度 | 项目资本金 | 债券资金 | 合计 |
|-----------|----------|-----------|-----------|
| 2020 年及以前 | 964.79 | - | 964.79 |
| 2021 年 | 34.43 | 35,000.00 | 35,034.43 |
| 2022 年 | 2,334.13 | 75,000.00 | 77,334.13 |
| 2023 年 | 3,861.76 | 58,600.00 | 62,461.76 |



| 年度 | 项目资本金 | 债券资金 | 合计 |
|--------|------------|------------|------------|
| 2024 年 | 534.34 | 63,800.00 | 64,334.34 |
| 2025 年 | 70,000.00 | 72,000.00 | 142,000.00 |
| 2026 年 | 273,073.97 | - | 273,073.97 |
| 合计 | 350,803.43 | 304,400.00 | 655,203.43 |

（五）项目资金安排

本项目计划发行债券共 304,400.00 万元，占总投资 655,203.43 万元的 46.46%，其中 2021 年已发行债券 35,000.00 万元（其中：4 月已发行债券 11,506.00 万元，实际利率 3.41%，6 月已发行债券 6,199.00 万元，实际利率 3.32%，8 月已发行债券 5,024.00 万元，实际利率 3.13%，10 月已发行债券 9,300.00 万元，实际利率 3.25%，11 月已发行 2,971.00 万元，实际利率 3.18%；债券期限均为 10 年）；

2022 年已发行债券 75,000.00 万元（其中：1 月已发行债券 21,000.00 万元，实际利率为 2.89%，3 月已发行债券 10,500.00 万元，实际利率 2.92%，5 月已发行债券 52,700.00 万元，调减 21,500 万元实际利率 2.92%，6 月已发行债券 12,300.00 万元，实际利率 2.86%；债券期限为 10 年）；

2023 年已发行债券融资 58,600.00 万元（其中，1 月 2023 年广东省政府专项债券（二期）已发行债券 23,000.00 万元，实际利率 2.98%，债券期限 10 年，4 月 2023 年广东省政府专项债券（十一期）已发行债券 25,600.00 万元，实际利率 2.94%，债券期限 10 年，8 月 2023 年广东省政府专项债券（三十四期）已发行债券 6,000.00 万元，实际利率 2.85%，债券期限 10 年，8 月 2023 年广东省政府专项债券（四十九期）已发行债券 4,000.00 万元，实际利率 2.70%，债券期限 10 年），利息按半年支付（债券预计上半年发行，债券发行年度及偿还年度各按年利率 50%计息），本金到期一次性支付。

2024 年已发行债券 63,800.00 万元（其中 1 月 2024 年广东省政府专项债券（二期）已发行债券 14,900.00 万元，实际利率 2.65%，债券期限 10 年，本金到期一次性支付；5 月上旬 2024 年广东省政府专项债券（二十七期）已发行债券 45,900.00 万元，实际利率 2.44%，债券期限 10 年，分年还本，第 6-10 每年还 20%；6 月 2024 年广东省政府专项债券（五十期）已发行债券 3,000.00 万元，实际利率 2.33%，债券期限 10 年，分年还本，第 6-10 每年还 20%。

2025 年拟发行债券 72,000.00 万元，假设利率 3.60%，债券期限 10 年，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：

世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初本金 金额 | 2021年4 月发债金额 (利率 3.41%) | 2021年6 月发债金额 (利率 3.32%) | 2021年8 月发债金 额(利率 3.13%) | 2021年 10月发债 金额(利 率 3.25%) | 2021年 11月已发 债金额 (利率 3.18%) | 2022年01月 发债金额(利 率 2.89%) | 2022年03月 发债金额(利 率 2.92%) |
|-------|------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 2021年 | - | 11,506.00 | 6,199.00 | 5,024.00 | 9,300.00 | 2,971.00 | - | - |
| 2022年 | 35,000.00 | | | | | | 21,000.00 | 10,500.00 |
| 2023年 | 110,000.00 | | | | | | | |
| 2024年 | 168,600.00 | | | | | | | |
| 2025年 | 232,400.00 | | | | | | | |
| 2026年 | 304,400.00 | | | | | | | |
| 2027年 | 304,400.00 | | | | | | | |
| 2028年 | 304,400.00 | | | | | | | |
| 2029年 | 304,400.00 | | | | | | | |
| 2030年 | 304,400.00 | | | | | | | |
| 2031年 | 294,620.00 | | | | | | | |
| 2032年 | 249,840.00 | | | | | | | |
| 2033年 | 165,060.00 | | | | | | | |
| 2034年 | 96,680.00 | | | | | | | |
| 2035年 | 72,000.00 | | | | | | | |
| 2036年 | 72,000.00 | | | | | | | |
| 2037年 | 72,000.00 | | | | | | | |
| 2038年 | 72,000.00 | | | | | | | |
| 2039年 | 72,000.00 | | | | | | | |
| 2040年 | 72,000.00 | | | | | | | |
| 合计 | / | 11,506.00 | 6,199.00 | 5,024.00 | 9,300.00 | 2,971.00 | 21,000.00 | 10,500.00 |



世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初本金 金额 | 2022年05 月发债金额 (利率 2.92%) | 2022年06 月发债金额 (利率 2.86%) | 2023年1 月发债金 额(利率 2.98%) | 2023年4 月发债金 额(利率 2.94%) | 2023年8 月发债金 额(利率 2.85%) | 2023年8月 发债金额(利 率 2.70%) | 2024年1月 发债金额(利 率 2.65%) |
|-------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 2021年 | - | - | - | | | | - | |
| 2022年 | 35,000.00 | 31,200.00 | 12,300.00 | | | | | |
| 2023年 | 110,000.00 | | | 23,000.00 | 25,600.00 | 6,000.00 | 4,000.00 | |
| 2024年 | 168,600.00 | | | | | | | 14,900.00 |
| 2025年 | 232,400.00 | | | | | | | |
| 2026年 | 304,400.00 | | | | | | | |
| 2027年 | 304,400.00 | | | | | | | |
| 2028年 | 304,400.00 | | | | | | | |
| 2029年 | 304,400.00 | | | | | | | |
| 2030年 | 304,400.00 | | | | | | | |
| 2031年 | 294,620.00 | | | | | | | |
| 2032年 | 249,840.00 | | | | | | | |
| 2033年 | 165,060.00 | | | | | | | |
| 2034年 | 96,680.00 | | | | | | | |
| 2035年 | 72,000.00 | | | | | | | |
| 2036年 | 72,000.00 | | | | | | | |
| 2037年 | 72,000.00 | | | | | | | |
| 2038年 | 72,000.00 | | | | | | | |
| 2039年 | 72,000.00 | | | | | | | |
| 2040年 | 72,000.00 | | | | | | | |
| 合计 | / | 31,200.00 | 12,300.00 | 23,000.00 | 25,600.00 | 6,000.00 | 4,000.00 | 14,900.00 |

世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目还本付息情况表

单位：万元



| 年度 | 期初本金 金额 | 2024年5 月上旬发 债金额 (利率 2.44%) | 2024年 6月发债 金额(利 率 2.33%) | 2025年拟 发行发债 金额(利 率 3.60%) | 本期偿还 本金 | 期末本金 余额 | 应付利息 | 还本付息 合计 | 备注 |
|-----------|------------|--|--------------------------------------|---------------------------------------|------------|------------|-----------|------------|----------|
| 2021 年 | - | | | | - | 35,000.00 | 299.08 | 299.08 | |
| 2022 年 | 35,000.00 | | | | | 110,000.00 | 2,240.30 | 2,240.30 | |
| 2023 年 | 110,000.00 | | | | | 168,600.00 | 4,047.48 | 4,047.48 | |
| 2024 年 | 168,600.00 | 45,900.00 | 3,000.00 | | | 232,400.00 | 5,837.86 | 5,837.86 | 半年 付息 |
| 2025 年 | 232,400.00 | | | 72,000.00 | | 304,400.00 | 7,926.21 | 7,926.21 | |
| 2026 年 | 304,400.00 | | | | | 304,400.00 | 9,222.21 | 9,222.21 | |
| 2027 年 | 304,400.00 | | | | | 304,400.00 | 9,222.21 | 9,222.21 | |
| 2028 年 | 304,400.00 | | | | | 304,400.00 | 9,222.21 | 9,222.21 | |
| 2029 年 | 304,400.00 | | | | | 304,400.00 | 9,222.21 | 9,222.21 | |
| 2030 年 | 304,400.00 | | | | 9,780.00 | 294,620.00 | 9,103.22 | 18,883.22 | |
| 2031 年 | 294,620.00 | | | | 44,780.00 | 249,840.00 | 8,566.17 | 53,346.17 | |
| 2032 年 | 249,840.00 | | | | 84,780.00 | 165,060.00 | 6,386.98 | 91,166.98 | |
| 2033 年 | 165,060.00 | | | | 68,380.00 | 96,680.00 | 4,341.83 | 72,721.83 | |
| 2034 年 | 96,680.00 | | | | 24,680.00 | 72,000.00 | 2,908.41 | 27,588.41 | 半年 付息 |
| 2035 年 | 72,000.00 | | | | 72,000.00 | 0.00 | 1,296.00 | 73,296.00 | |
| 合计 | | 45,900.00 | 3,000.00 | 72,000.00 | 304,400.00 | - | 89,842.38 | 394,242.38 | |

二、项目预测评价

（一）项目收益与支出预测评价

本工程将顺德东部新城片区容桂与大良进行连接，同时作为南国东路的顺延线，通过广珠西线高速实现与其他高速公路的衔接，将加强顺德南北区域的交通联系，将顺德新城片区与佛山、广州的对外交通连接通道，缩短周边城区与自贸区之间的通行时间并缓解德胜大桥的交通压力，将缩短广州、佛山与顺德中心城区和经济强镇的距离，形成



区域一体化，进一步突出广佛都市圈作为珠三角乃至华南地区的中心地位，为大良和容桂两地经济的发展提供强有力的保障。

该项目主要收入的项目停车位收入、充电桩收入、立柱广告牌收入等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

本项目产生的主要收益预测如下：①项目建设形成可出让地块；②项目其他相关收入，包括停车收入、充电桩收入及立柱广告牌收入等。

2.1 可出让地块出让收入及成本预测

（1）可出让地块出让收入

本项目的范围内可出让地块一面积为 58,414.00 m²，用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨 21041440014），土地出让总价值为 280,001.67 万元；可出让地块二面积为 30,802.00 m²，用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地，根据广东信德资产评估与房地产



土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨 22046130139 号），土地出让总价值为 100,463.80 万元；可出让地块三面积为 24,736.00 m²，用地性质为商务金融用地、零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地、其他商服用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨 22046130139 号），土地出让总价值为 22,345.27 万元；可出让地块四净用总地面积 59,278.00 m²，用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：信咨报字 23015410002 号），土地出让总价值为 194,568.18 万元，具体情况如下表：

单位：万元

| 地块编号 | 地块名称 | 拟出让净用地面积 (m ²) | 土地用途 | 容积率 | 楼面地价 | 土地出让收入 (万元) | 预计出让时间 |
|------|----------------------------|-------------------------------|--|-----|-----------|----------------|--------|
| 地块一 | 大良街道乔岸路以南、南国东路以西地块 | 58,414.00 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地 | 4.2 | 11,413.00 | 280,001.67 | 2026 年 |
| 地块二 | 伦教街道新城路以西、规划横八路地块之二 | 30,802.00 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地 | 3.0 | 10,872.00 | 100,463.80 | 2028 年 |
| 地块三 | 伦教街道碧桂路以西、规划十一路以北地块之二 | 24,736.00 | 商务金融用地、零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地、其他商服用地 | 3.5 | 2,581.00 | 22,345.27 | 2028 年 |
| 地块四 | 大良街道规划驹荣路北延线以东、规划新峰路以北地块之二 | 59,278.00 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地 | 3.0 | 10,941.00 | 194,568.18 | 2030 年 |

（2）项目成本预测及评价



该出让地块一相对应的成本为：土地开发成本（80 万/亩）、农田水利建设资金按土地出让收益扣减开发成本的 10%、教育资金按土地出让收益扣减开发成本的 10%、保障性安居工程资金按土地出让收益扣减开发成本的 10%、国有土地收益金按土地出让收益的 1%以及农发金按出让土地面积 13 元/m²土地开发成本，所计提成本为 91,783.23 万元，具体计算过程如下表：

单位：万元

| 地块编号 | 地块名称 | 拟出让净用地面积（m ² ） | 土地用途 | A. 土地出让收入（万元） | 需扣减项目 | | | | |
|------|--------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------------------|----------------------|--|-----------|
| | | | | | B. 地块成本（万元、按每亩 80 万元成本计算） | C. 计提 30% “三金”（万元） $C=(A-B)*30\%$ | D. 计提农发金（每平方 13 元）万元 | E. 国有土地收益基金 $E=A*1\%$ （根据明财基费【2018】6 号文扣除，万元） | 计提合计 |
| 地块一 | 大良街道乔岸路以南、南国东路以西地块 | 58,414.00 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地 | 280,001.67 | 7,009.68 | 81,897.60 | 75.94 | 2,800.02 | 91,783.23 |

该出让地块二至四相对应的成本为：土地开发成本（50 万/亩）、农田水利建设资金按土地出让收益扣减开发成本的 10%、教育资金按土地出让收益扣减开发成本的 10%、保障性安居工程资金按土地出让收益扣减开发成本的 10%、国有土地收益金按土地出让收益的 1%以及农发金按出让土地面积 13 元/m²土地开发成本，所计提成本分别为 32,800.93 万元、8,517.56 万元、63,505.29 万元，具体计算过程如下表：

单位：万元

| 地块编号 | 地块名称 | 拟出让净用地面积（m ² ） | 土地用途 | A. 土地出让收入（万元） | 需扣减项目 | | | | |
|------|---------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------------------|----------------------|--|-----------|
| | | | | | B. 地块成本（万元、按每亩 50 万元成本计算） | C. 计提 30% “三金”（万元） $C=(A-B)*30\%$ | D. 计提农发金（每平方 13 元）万元 | E. 国有土地收益基金 $E=A*1\%$ （根据明财基费【2018】6 号文扣除，万元） | 计提合计 |
| 地块二 | 伦教街道新城路以西、规划横八路地块之二 | 30,802.00 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地 | 100,463.80 | 2,310.15 | 29,446.10 | 40.04 | 1,004.64 | 32,800.93 |



| 地块编号 | 地块名称 | 拟出让净用地面积(m ²) | 土地用途 | A. 土地出让收入(万元) | 需扣减项目 | | | | |
|------|----------------------------|---------------------------|--|---------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------|--|-----------|
| | | | | | B. 地块成本(万元、按每亩50万元成本计算) | C. 计提30%“三金”(万元) C=(A-B)*30% | D. 计提农发金(每平方米13元)万元 | E. 国有土地收益基金 E=A*1%(根据明财基费【2018】6号文扣除, 万元) | 计提合计 |
| 地块三 | 伦教街道碧桂园以西、规划十一路以北地块之二 | 24,736.00 | 商务金融用地、零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地、其他商服用地 | 22,345.27 | 2,226.24 | 6,035.71 | 32.16 | 223.45 | 8,517.56 |
| 地块四 | 大良街道规划驹荣路北延线以东、规划新峰路以北地块之二 | 59,278.00 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地 | 194,568.18 | 4,445.85 | 57,036.70 | 77.06 | 1,945.68 | 63,505.29 |

(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一净收入为188,218.44万元，即：280,001.67万元- 91,783.23万元= 188,218.44万元

同时根据顺德区财政局出具的《关于部分新增专项债券项目捆绑土地收益作为政府专项债券还本付息来源的情况说明》本项目与南方智谷产业园配套基础设施建设项目按照6:4的比例分成土地出让收益，因此，本项目土地出让地块一净收入为：

$$188,218.44 \text{ 万元} \times 60\% = 112,931.06 \text{ 万元}$$

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二净收入为：67,662.87万元，即：100,463.80万元- 32,800.93万元= 67,662.87万元

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三净收入为：13,827.71万元，即：22,345.27万元- 8,517.56万元= 13,827.71万元

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四净收入为：131,062.89万元，即：194,568.18万元-63,505.29万元=131,062.89万元

大良街道规划驹荣路北延线以东、规划新峰路以北地块之二45%的收益用于绑定世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目，55%的收益绑定南方智谷产业园配套基础设施建设项目。根据《关于2023年新增专项债券提前批部分项目捆绑土地收益作为政府专项



债券还本付息来源的工作会议签报》（顺办呈【2023】306号），本次评价按照上述测算土地出让净收入45%,即58,978.30万元作为世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目还本付息来源。

2.2 2024 年新增可出让地块出让收入及成本预测

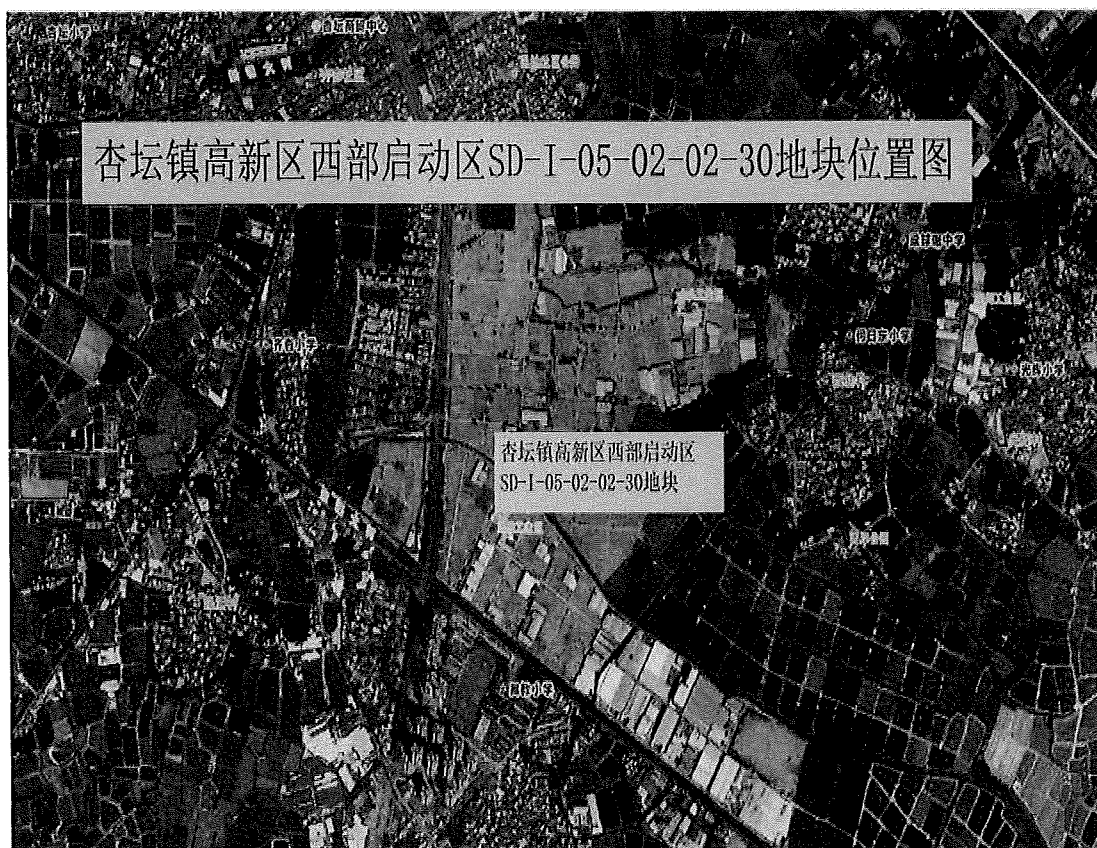
（1）新增可出让地块出让收入预测

世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目形成新增可出让地块，目前可出让地块五净用总地面积56,629.00㎡，用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨24015130066号），土地出让总价值为105,799.96万元；可出让地块六净用总地面积33,956.00㎡，用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨24015130066号），土地出让总价值为62,822.00万元，具体地块情况如下表：

| 序号 | 地块名称 | 拟出让净用地面积 (㎡) | 土地用途 | 容积率 | 楼面地价 | 土地出让收入 (万元) | 预计出让时间 |
|-----|--|-----------------|---------------------------------|-----|----------|----------------|--------|
| 地块五 | 佛山市顺德区杏坛镇高新区西部启动区 SD-I-05-02-02-30 地块 | 56629 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地 | 3.5 | 5,338.00 | 105,799.96 | 2033 年 |
| 地块六 | 佛山市顺德区杏坛镇杏坛-美的时代北侧地块一 | 33956 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地 | 3.5 | 5,286.00 | 62,822.00 | 2033 年 |

地块五、地块六位置如下图所示：





（2）新增可出让地块成本预测

结合顺德区实际情况，该新增可出让地块相对应的成本包括土地开发成本、计提农发金、国有土地收益基金等所计提土地出让成本为 35,844.63 万元、21,301.65 万元，具



体计算过程如下表

| 序号 | 地块名称 | 拟出让净用地面积（m²） | 土地用途 | A. 土地出让收入（万元） | 需扣减项目 | | | | |
|-----|---------------------------------------|--------------|---------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------|--|-----------|
| | | | | | B. 地块成本（万元、按每亩 50 万元成本计算） | C. 计提 30% “三金”（万元） C=（A-B）*30% | D. 计提农发金（每平方 13 元）万元 | E、国有土地收益基金 E=A*1%（根据明财基费【2018】6 号文扣除，万元 | 计提合计 |
| 地块五 | 佛山市顺德区杏坛镇高新区西部启动区 SD-I-05-02-02-30 地块 | 56629 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地 | 105,799.96 | 4,247.18 | 30,465.83 | 73.62 | 1,058.00 | 35,844.63 |
| 地块六 | 佛山市顺德区杏坛镇杏坛-美的时代北侧地块一 | 33956 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地 | 62,822.00 | 2,546.70 | 18,082.59 | 44.14 | 628.22 | 21,301.65 |

（3）新增可出让土地出让净收入

根据新增可形成土地出让收入及成本预测，该项目形成出让地块五净收入为 69,955.33 万元，即：105,799.96 万元-35,844.63 万元=69,955.33 万元

根据新增可形成土地出让收入及成本预测，该项目形成出让地块六净收入为 41,520.35 万元，即：62,822.00 万元-21,301.65 万元=41,520.35 万元

佛山市顺德区杏坛镇杏坛-美的时代北侧地块一 30%的收益用于绑定世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目，70%的收益绑定顺德容桂老旧小区改造配套设施工程项目。根据《关于 2024 年提前批新增专项债券 1 月发行部分项目捆绑土地收益作为政府专项债券还本付息来源的工作会议签报》（顺办呈〔2024〕821 号），本次评价按照上述测算土地出让净收入 30%，即 12,456.10 万元作为世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目还本付息来源。因此该项目地块六净收入为：41,520.35 万元×30%=12,456.10 万元

2.3 2025 年新增可出让地块出让收入及成本预测

（1）新增可出让地块出让收入预测

世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目形成新增可出让地块，目前可出让地块七净用总地面积 12,519.72 m²，用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨 25016120031 号），土地出让总价值为 17,446.23 万元；可出让地块八净用总地面积



40,408.58 m²，用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨 25016120031 号），土地出让总价值为 56,309.36 万元；可出让地块九净用总地面积 44,305.00 m²，用地性质为城镇住宅用地兼容零售商业用地，根据广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的土地评估报告（报告编号：咨 25016120031 号），土地出让总价值为 61,114.32 万元，具体地块情况如下表：

| 序号 | 地块名称 | 拟出让净用地面积 (m ²) | 土地用途 | 容积率 | 楼面地价 | 土地出让收入 (万元) | 预计出让时间 |
|-----|------------|-------------------------------|----------------|-----|----------|----------------|--------|
| 地块七 | 龙江镇龙湖以南地块二 | 12519.72 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地 | 3 | 4,645.00 | 17,446.23 | 2035 年 |
| 地块八 | 龙江镇龙湖以南地块三 | 40408.58 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地 | 3 | 4,645.00 | 56,309.36 | 2035 年 |
| 地块九 | 龙江镇龙湖以南地块四 | 44305.00 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地 | 3 | 4,598.00 | 61,114.32 | 2035 年 |

地块七、地块八、地块九位置如下图所示：





(2) 新增可出让地块成本预测

结合顺德区实际情况，该新增可出让地块相对应的成本包括土地开发成本、计提农发金、国有土地收益基金等所计提土地出让成本为 6,081.90 万元、19,629.88 万元、21,329.05 万元, 具体计算过程如下表

| 序号 | 地块名称 | 拟出让净用地面积 (m²) | 土地用途 | A. 土地出让收入(万元) | 需扣减项目 | | | | |
|-----|------------|------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---|---------------------------|---|-----------|
| | | | | | B. 地块成本 (万元、按每亩 50 万元成本计算) | C. 计提 30% “三金” (万元) C= (A-B) *30% | D. 计提农发金 (每平方 13 元) 万元 | E、国有土地收益基金 E=A*1%(根据明财基费【2018】6 号文扣除, 万元 | 计提合计 |
| 地块七 | 龙江镇龙湖以南地块二 | 12519.72 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地 | 17,446.23 | 938.98 | 4,952.18 | 16.28 | 174.46 | 6,081.90 |
| 地块八 | 龙江镇龙湖以南地块三 | 40408.58 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地 | 56,309.36 | 3,030.64 | 15,983.62 | 52.53 | 563.09 | 19,629.88 |
| 地块九 | 龙江镇龙湖以南地块四 | 44305.00 | 城镇住宅用地兼容零售商业用地 | 61,114.32 | 3,322.88 | 17,337.43 | 57.60 | 611.14 | 21,329.05 |



(3) 新增可出让土地出让净收入

根据新增可形成土地出让收入及成本预测，该项目形成出让地块二净收入为11,364.33万元，即：17,446.23万元-6,081.90万元=11,364.33万元

根据新增可形成土地出让收入及成本预测，该项目形成出让地块三净收入为36,679.48万元，即：56,309.36万元-19,629.88万元=36,679.48万元

根据新增可形成土地出让收入及成本预测，该项目形成出让地块四净收入为39,785.27万元，即：61,114.32万元-21,329.05万元=39,785.27万元

2.3 项目其他相关收入及成本预测

(1) 项目其他相关收入

项目于2020年8月开工，建设期约为5.5年，于2025年12月竣工。项目开始运营从2026年直至债券最后一期还本的前一年限止，即2034年，项目收益期9年，项目运营总收益为155,757.75万元，具体计算过程如下表：

世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目预测收入计算表

单位：万元

| 项目 | 运营与维护期 | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |
| 一、入廊收入 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1,600.00 |
| 二、管廊维护收入 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 |
| 三、停车位收入 | 3,729.60 | 4,262.40 | 4,795.20 | 4,795.20 |
| 四、充电桩收入 | 6,480.00 | 6,480.00 | 6,480.00 | 7,128.00 |
| 五、自营租赁收入 | 600.00 | 600.00 | 600.00 | 660.00 |
| 六、立柱广告收入 | 1200.00 | 1200.00 | 1200.00 | 1320.00 |
| 七、公交站牌广告收入 | 480.00 | 504.00 | 529.20 | 555.66 |
| 八、路灯广告收入 | 855.36 | 997.92 | 997.92 | 1,140.48 |
| 合 计 | 15,194.96 | 15,894.32 | 16,452.32 | 17,449.34 |

续表

| 项目 | 运营与维护期 | | | | | | 测算说明 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|------|
| | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 合计 | |
| 一、入廊收入 | 1600.00 | 1600.00 | 1600.00 | 1600.00 | 1600.00 | 14,400.00 | 见说明1 |



| 项目 | 运营与维护期 | | | | | | 测算说明 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------|
| | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 合计 | |
| 二、管廊维护收入 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 250.00 | 2,250.00 | 见说明 2 |
| 三、停车位收入 | 4795.20 | 4795.20 | 4795.20 | 4795.20 | 4795.20 | 41,558.40 | 见说明 3 |
| 四、充电桩收入 | 7128.00 | 7128.00 | 7840.80 | 7840.80 | 7840.80 | 64,346.40 | 见说明 4 |
| 五、自营租赁收入 | 660.00 | 660.00 | 726.00 | 726.00 | 726.00 | 5,958.00 | 见说明 5 |
| 六、立柱广告收入 | 1320.00 | 1320.00 | 1452.00 | 1452.00 | 1452.00 | 11,916.00 | 见说明 6 |
| 七、公交站牌广告收入 | 583.44 | 612.61 | 643.24 | 675.40 | 709.17 | 5,292.72 | 见说明 7 |
| 八、路灯广告收入 | 1,140.48 | 1,140.48 | 1,254.53 | 1,254.53 | 1,254.53 | 10,036.23 | 见说明 8 |
| 合 计 | 17,477.12 | 17,506.29 | 18,561.77 | 18,593.93 | 18,627.70 | 155,757.75 | |

说明 1：入廊收入：工程包含 1791 米综合管廊，按每年 1600 万元计算，不考虑递增；

说明 2：管廊维护费按每年 250 万计算，不考虑递增；

说明 3：停车位收入：设置 7400 个停车位，每个日收费 20 元/个计算，第一年按使用率 70%计算，第二年按使用率 80%计算，第三年及以后按使用率 90%计算，一年按 360 天计算；

说明 4：充电桩收入：预计共设置 500 个充电桩，按一年 360 天，每天每个充电量 360kWh，电费 1.0 元/kWh 计算，收益每 3 年递增 10%；

说明 5：自营租赁收入：每年开展两次美食节，活动期间，共设置 2000 个摊位，每个收费 0.3 万元/年，每 3 年递增 10%；

说明 6：设置 30 个立柱广告，每年按 40 万/个，收益每 3 年递增 10%；

说明 7：本项目建成后，在道路两侧公交车站投放广告，可设置 80 个公交站点。根据佛山市及周边的广告牌收费情况，每个公交站广告牌每年 6 万计算，首年收入约为 480 万元，按每年 5%收入增长。

说明 8：普通路灯广告收入：预计设置普通路灯广告牌 1980 个，按照 20 元/个·天，一年按 360 天计算，运营第一年预计出租率为 60%，运营第二至三年预计出租率为 70%，第四年以后稳定在 80%，单价从 2029 年起，每三年递增 10%计算。

（2）项目运营成本预测

项目开始运营从 2026 年直至债券最后一期还本的前一年限止，即 2034 年，项目收益期 9 年，项目运营总成本为 52,726.14 万元，具体计算过程如下表：

世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目预测成本计算表

单位：万元

| 项目 | 运营与维护期 | | | |
|----|--------|--------|--------|--------|
| | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |



| 项目 | 运营与维护期 | | | |
|---------|----------|----------|----------|----------|
| | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
| 一、管廊维护 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 二、充电桩 | 3,888.00 | 3,888.00 | 3,888.00 | 4,276.80 |
| 三、停车位管理 | 372.96 | 426.24 | 479.52 | 479.52 |
| 四、税金 | 880.29 | 934.22 | 979.33 | 1,020.01 |
| 合 计 | 5,241.25 | 5,348.46 | 5,446.85 | 5,876.33 |

续表

| 项目 | 运营与维护期 | | | | | | 测算说明 |
|---------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-------|
| | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 合计 | |
| 一、管廊维护 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 900.00 | 见说明 1 |
| 二、充电桩 | 4,276.80 | 4,276.80 | 4,704.48 | 4,704.48 | 4,704.48 | 38,607.84 | 见说明 2 |
| 三、停车位管理 | 479.52 | 479.52 | 479.52 | 479.52 | 479.52 | 4,155.84 | 见说明 3 |
| 四、税金 | 1,021.74 | 1,023.55 | 1,065.74 | 1,067.74 | 1,069.84 | 9,062.46 | 见说明 4 |
| 合 计 | 5,878.06 | 5,879.87 | 6,349.74 | 6,351.74 | 6,353.84 | 52,726.14 | |

说明 1：管廊管理及维护费 100 万/年；不考虑递增。

说明 2：预计共设置 500 个充电桩，每个充电桩电费成本为电费 0.5 元/kWh 计算，合计电费成本为 3240 万元；设备维护管理费用 648 万/年，每 3 年递增 10%；

说明 3：第一年：人员按照 30 人计算，工资 5000 元/人/月，人工成本预计 180 万/年；维护费用预计每年 182.96 万元，推广及办公费用预计每年 10 万；第二年：人员按照 33 人计算，工资 5000 元/人/月，人工成本预计 198 万/年；维护费用预计每年 218.24 万，办公费用预计每年 10 万；第三年：人员按照 35 人计算，工资 5000 元/人/月，人工成本预计 210 万/年；维护费用预计每年 259.52 万，办公费用预计每年 10 万；

说明 4：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。

（3）项目其他相关收入净收益预测

通过上面对项目其他相关收入及项目对应运营成本的预测，我们得出项目其他相关收入的净收益为 103,031.61 万元，即：

$$155,757.75 \text{ 万元} - 52,726.14 \text{ 万元} = 103,031.61 \text{ 万元}$$

3、项目净收益

根据上述预测，该项目总净收益为 526,672.06 万元，即：

$$112,931.06 \text{ 万元} + 67,662.87 \text{ 万元} + 13,827.71 \text{ 万元} + 58,978.30 \text{ 万元} + 69,955.33 \text{ 万元}$$



+12,456.10 万元+87,829.08 万元+103,031.61 万元=526,672.06 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 2020 年至 2034 年现金流量情况。

单位：万元

| 项目/年份 | 2020 年及以前 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 |
|------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
| 一、经营活动中产生的现金流量净额 | - | - | - | - | - | - | 9,953.71 |
| 1、经营活动中收到的现金 | - | - | - | - | - | - | 15,194.96 |
| 2、经营活动中支付的现金 | - | - | - | - | - | - | 4,360.96 |
| 3、税金及附加 | | | | | | | 880.29 |
| 二、投资活动产生的现金流量净额 | -964.79 | -35,034.43 | -77,334.13 | -62,461.76 | -64,334.34 | -142,000.00 | -273,073.97 |
| 1、收回投资收到的现金 | | | | | | - | - |
| 2、支付项目建设资金 | 964.79 | 35,034.43 | 77,334.13 | 62,461.76 | 64,334.34 | 142,000.00 | 273,073.97 |
| 三、融资活动产生的现金流量净额 | 964.79 | 34,735.35 | 75,093.83 | 58,414.28 | 58,496.48 | 134,073.79 | 263,851.76 |
| 1、收到项目资本金 | 964.79 | 34.43 | 2,334.13 | 3,861.76 | 534.34 | 70,000.00 | 273,073.97 |
| 2、收到债券融资款 | - | 35,000.00 | 75,000.00 | 58,600.00 | 63,800.00 | 72,000.00 | |
| 3、偿还债券本金 | - | | | | | | |
| 4、支付债券利息 | - | 299.08 | 2,240.30 | 4,047.48 | 5,837.86 | 7,926.21 | 9,222.21 |
| 四、土地收益净额 | - | - | - | - | - | - | 112,931.06 |
| 1、土地出让收益 | | | | | | | 168,001.00 |
| 2、土地出让过程中成本 | | | | | | | 55,069.94 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | - | -299.08 | -2,240.30 | -4,047.48 | -5,837.86 | -7,926.21 | 113,662.56 |
| 1、现金的期初余额 | - | - | -299.08 | -2,539.38 | -6,586.86 | -12,424.72 | -20,350.93 |
| 2、现金的期末余额 | - | -299.08 | -2,539.38 | -6,586.86 | -12,424.72 | -20,350.93 | 93,311.63 |



续表：

| 项目/年份 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|-----------------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金流量净额 | 10,545.86 | 11,005.47 | 11,573.01 | 11,599.06 | 11,626.42 |
| 1、经营活动中收到的现金 | 15,894.32 | 16,452.32 | 17,449.34 | 17,477.12 | 17,506.29 |
| 2、经营活动中支付的现金 | 4,414.24 | 4,467.52 | 4,856.32 | 4,856.32 | 4,856.32 |
| 3、税金及附加 | 934.22 | 979.33 | 1,020.01 | 1,021.74 | 1,023.55 |
| 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 | -9,222.21 | -9,222.21 | -9,222.21 | -18,883.22 | -53,346.17 |
| 1、收到项目资本金 | | | | | |
| 2、收到债券融资款 | | | | | |
| 3、偿还债券本金 | | | | 9,780.00 | 44,780.00 |
| 4、支付债券利息 | 9,222.21 | 9,222.21 | 9,222.21 | 9,103.22 | 8,566.17 |
| 四、土地收益净额 | | 81,490.58 | | 58,978.30 | |
| 1、土地出让收益 | | 122,809.07 | | 87,555.68 | |
| 2、土地出让过程中成本 | | 41,318.49 | | 28,577.38 | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 1,323.65 | 83,273.84 | 2,350.80 | 51,694.14 | -41,719.75 |
| 1、现金的期初余额 | 93,311.63 | 94,635.28 | 177,909.12 | 180,259.92 | 231,954.06 |
| 2、现金的期末余额 | 94,635.28 | 177,909.12 | 180,259.92 | 231,954.06 | 190,234.31 |

续表

| 项目/年份 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金流量净额 | 12,212.03 | 12,242.19 | 12,273.86 | - |
| 1、经营活动中收到的现金 | 18,561.77 | 18,593.93 | 18,627.70 | |
| 2、经营活动中支付的现金 | 5,284.00 | 5,284.00 | 5,284.00 | - |
| 3、税金及附加 | 1,065.74 | 1,067.74 | 1,069.84 | - |
| 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 | -91,166.98 | -72,721.83 | -27,588.41 | -73,296.00 |
| 1、收到项目资本金 | | | | |



| 项目/年份 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|----------------|------------|------------|------------|------------|
| 2、收到债券融资款 | | | | |
| 3、偿还债券本金 | 84,780.00 | 68,380.00 | 24,680.00 | 72,000.00 |
| 4、支付债券利息 | 6,386.98 | 4,341.83 | 2,908.41 | 1,296.00 |
| 四、土地收益净额 | | 82,411.43 | | 87,829.08 |
| 1、土地出让收益 | | 124,646.56 | | 134,869.91 |
| 2、土地出让过程中成本 | | 42,235.13 | | 47,040.83 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -78,954.95 | 21,931.79 | -15,314.55 | 14,533.08 |
| 1、现金的期初余额 | 190,234.31 | 111,279.36 | 133,211.15 | 117,896.60 |
| 2、现金的期末余额 | 111,279.36 | 133,211.15 | 117,896.60 | 132,429.68 |

说明：建设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。

具体计算过程见本息保障倍数测算表：

还本付息保障倍数测算表

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 | 备注 |
|--------|--------|----------|----------|------------|------|
| 2021 年 | - | 299.08 | 299.08 | - | 计息半年 |
| 2022 年 | - | 2,240.30 | 2,240.30 | - | 计息半年 |
| 2023 年 | - | 4,047.48 | 4,047.48 | - | 计息半年 |
| 2024 年 | - | 5,837.86 | 5,837.86 | - | |
| 2025 年 | - | 7,926.21 | 7,926.21 | - | |
| 2026 年 | - | 9,222.21 | 9,222.21 | 122,884.77 | |
| 2027 年 | - | 9,222.21 | 9,222.21 | 10,545.86 | |
| 2028 年 | - | 9,222.21 | 9,222.21 | 92,496.05 | |



| 年度 | 本期偿还本金 | 应付利息 | 还本付息合计 | 项目结余 | 备注 |
|--------|------------|-----------|------------|------------|------|
| 2029 年 | - | 9,222.21 | 9,222.21 | 11,573.01 | |
| 2030 年 | 9,780.00 | 9,103.22 | 18,883.22 | 70,577.36 | |
| 2031 年 | 44,780.00 | 8,566.17 | 53,346.17 | 11,626.42 | 计息半年 |
| 2032 年 | 84,780.00 | 6,386.98 | 91,166.98 | 12,212.03 | 计息半年 |
| 2033 年 | 68,380.00 | 4,341.83 | 72,721.83 | 94,653.62 | 计息半年 |
| 2034 年 | 24,680.00 | 2,908.41 | 27,588.41 | 12,273.86 | |
| 2035 年 | 72,000.00 | 1,296.00 | 73,296.00 | 87,829.08 | |
| 合计 | 304,400.00 | 89,842.38 | 394,242.38 | 526,672.06 | |
| 本息覆盖倍数 | | | 1.34 | | |

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 526,672.06 万元，能够覆盖债券本息金额 394,242.38 万元，债务本息偿付保障倍数 1.34 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。

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、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 | | |
| | |  | | | |
| http://www.gsxt.gov.cn | | <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

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 月 日
/y /m /d

