

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 045 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



顺德高新技术产业园区一期基础设施提升项目
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

顺德高新技术产业园区一期基础设施提升项目 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 045 号

佛山市顺德区财政局：

我们接受委托，对 2025 年顺德高新技术产业园区一期基础设施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）对顺德高新技术产业园区一期基础设施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）对顺德高新技术产业园区一期基础设施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，本次财务评价的顺德高新技术产业园区一期基础设施提升项目专项债券，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：

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 年顺德高新技术产业园区一期基础设施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）项目概况：2024 年 12 月 31 日《佛山市顺德区发展和改革局关于顺德高新技术产业园区一期基础设施提升项目可行性研究报告的复函》（顺发改投审函〔2024〕16 号），同意实施顺德高新技术产业园区一期基础设施提升项目。

项目主要建设内容及规模：顺德高新技术产业园区及周边片区建设道路约 16.12 公里，包含一座航道，其他配套雨水管道 21.51 公里、污水管道约 10.80 公里，综合管廊 0.053 公里，交通信号灯 1881 套等基础设施，新建或恢复 110kV 架空线路 2.2km，新建 110kv 电缆线路 6.98km，建设 10 回路架空线路 1.13 公里。

项目投资及资金来源：项目总投资为 886,526.48 万元。

项目共 16 个子项目，工程建设期从 2023 年 7 月至 2031 年 12 月，子项目建设计划如下表：

序号	项目名称	项目主要建设内容	估算总投资 (万元)
1	顺德粮食产业园周边市政道路工程（二期）	项目新建6条道路，纬一路长0.649公里，纬二路长0.157公里，纬三路长0.468公里，经一路（纬二路以北段）长0.335公里，经一路（纬二路以南段）长0.523公里，经二路长0.317公里，雨水管道约6463米，污水管道约3135米，路灯及信号灯约170套等配套设施。	24,585.17



序号	项目名称	项目主要建设内容	估算总投资 (万元)
2	佛山地铁三号线站点接驳市政配套文华南路一期工程	项目道路长0.476公里,雨水管道约422米,污水管359米,路灯约5套等配套设施。建设综合管廊全长0.053公里,其矩形管廊宽3.2米,高2.9米,建设内容主要为通信、给水、电力提供专用通道,同步配套建设消防、通风、照明、监控等设施。	5,805.35
3	容桂顺丝片区市政配套项目二期(容桂纵十一路一期)	项目道路长0.385公里,雨水管道约360米,污水管道约355米,路灯约27套,信号灯及监控约22套等配套设施。	2,405.51
4	北滘镇会展东站TOD首宗地块电力线路迁改工程	本工程位于佛山市顺德区北滘镇规划站前路以北、规划的横五路以南,新建10kv线路路径长1.13km,拆除10kV架空线2xLGJ-240,806m;拆除10kV电缆ZRYJV22-3x70,250m;拆除铁塔11座。	569.05
5	美的高中周边基础配套工程	项目含三条道路,总长约1.45公里(其中规划二路0.55公里,美的大道北延伸线0.5公里,天宁路北延伸线0.4公里);雨水管道约3000米,污水管道2200米,路灯及信号灯约120套等配套设施。	21,862.44
6	顺德区城市交通畅行工程项目(2023)	对园区相关14个拥堵点进行整治,包括道路拓宽、重画标线、增加标牌、增加监控、乔木迁移。项目范围主要为交叉口前后约100m内,项目道路总长约1.4km。指示牌及信号灯约59套配套设施。	912.83
7	容桂顺丝片区市政配套工程(顺丝南路)	项目道路长0.376公里,雨水管道约370米,污水管道约300米,路灯及信号灯约18套等配套设施。对顺丝片区内桂洲下涌进行水环境整治,改善片内河涌的水环境,新建污水管长度约300米,新建钢筋砼污水检查井21座。	949.51
8	顺德新城南城水轴片区规划五路	项目在顺德新城南城水轴片区新建一条市政道路,道路起于规划四路,终点止于范沙中路,全长约166m,道路等级为城市支路,设计速度30km/h,双向四车道。项目建设内容包括道路工程、排水工程、照明工程、交通设施工程等。	575.79
9	穗香工业区规划三路人工河桥涵工程	路线总长0.120647公里,新建雨水管道共92m,管径为d1350;新建HDPE疏水管道共49m,管径为DN200;新建路灯及信号灯等配套设施约9套。	577.80
10	顺德区红旗路上、下匝道工程	项目路线长1.217公里,雨水管道约300米,污水管道约200米,路灯约80套等配套设施。	14,873.04
11	顺德新城北部居住区高压电力线路迁改工程	本工程新建110kv线路路径长5.0km,其中电缆线路路径长约5.0km。	22,117.90
12	顺德区华阳路以东、规划银桂路以北地块110kV照道线#2-#5迁改工程	恢复110kV双回架空线路架线2x1.1km,拆除原110kV双回架空线路2x0.73km,拆除双回路铁塔4基。新建110kV单回电缆长1.98km。	2,879.66
13	佛山市顺德区伦桂路快速化改造及南延线工程(红旗路-顺创路段)	项目道路长2.921公里,雨水管道约1110米,污水管道约3220米,路灯及信号灯约585套等配套设施。	332,309.76
14	佛山市顺德区伦桂路快速化改造及南延线工程(顺创路-均安横九路段)	项目道路长3.361公里,雨水管道约7350米,污水管道约980米,路灯及信号灯约668套等配套设施。	235,102.67



序号	项目名称	项目主要建设内容	估算总投资 (万元)
15	美的全球创新中心周边道路改造工程	本工程为改造与美创中心邻接的 G105 国道约 550 米、三乐路约 900 米路段的道路改造, 包括: 道路修复, 人行道、非机动车道建设及品质提升改造, 照明、公交车站、围墙等公共要素的翻新提升。	3,000.00
16	顺德水道航道扩能升级工程(龙江二桥桥梁工程与航道工程)	(1) 航道部分: 疏浚、航标工程、护岸、水上服务区、管理维护设施及未改建桥梁的防撞加固工。 (2) 龙江二桥: 项目道路长 1.75 公里, 雨水管道约 2044 米, 路灯及电子警察监控设施约 118 套等配套设施。	218,000.00
合 计			886,526.48

(三) 项目总投资

项目总投资约投资 886,526.48 万元, 计划发行债券融资 140,000.00 万元, 其余均由财政资金解决。项目资金使用计划主要情况如下:

项目投资资金来源情况表

年度	项目自筹资金	申请债券资金	合计	备注
2023 年		25,000.00	25,000.00	
2024 年	99.97	52,000.00	52,099.97	
2025 年	50,000.00	45,000.00	95,000.00	
2026 年	696,426.51	18,000.00	714,426.51	
合 计	746,526.48	140,000.00	886,526.48	

(四) 项目资金安排

项目总投资 886,526.48 万元, 本项目计划发行债券融资 140,000.00 万元, 占总投资的 15.79%, 其中:

2023 年已发行政府专项债券 25,000.00 万元, 其中: 2023 年 8 月初通过 2023 年广东省政府专项债券(四十期)发行债券 21,000.00 万元, 发行期限 15 年, 债券利率为 2.99%, 发行后第 11 至 15 年每年还本 20%(即 4,200.00 万元); 2023 年 8 月下旬通过 2023 年广东省政府专项债券(五十一期)发行债券 4,000.00 万元, 发行期限 15 年, 债券利率 2.96%, 利息按半年支付, 本金到期一次性支付。

2024 年已发行政府专项债券 52,000.00 万元, 其中: 2024 年 1 月已通过 2024 年广东省政府专项债券(二期)发行债券 9,000.00 万元, 发行期限 10 年, 债券利率为 2.65%, 利息按半年支付, 本金到期一次性支付; 2024 年 5 月发行债券融资 43,000.00 万元,



债券利率 2.44%，利息按半年支付，发行期限 10 年，发行后第 6 年至 10 年每年还本 20%。

2025 年计划发行债券融资 45,000.00 万元，其中：2025 年 1 月拟发行债券融资 15,000.00 万元，发行期限 10 年，假设债券利率 3.6%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；2025 年后计划发行债券融资 30,000.00 万元，发行期限 15 年，假设债券利率 3.95%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；2026 年计划发行债券融资 18,000.00 万元，发行期限 15 年，假设债券利率 3.95%，利息按半年支付，到期一次性还本。本项目专项债券应还本付息情况如下：

顺德高新技术产业园区一期基础设施提升项目还本付息情况表

单位：万元

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	融资利 率	偿还利息	还本付息 合计	备注
2023 年 8 月		21,000.00		21,000.00	2.99%		-	下半年发行， 本年不计息
2023 年后 续月份	21,000.00	4,000.00		25,000.00	2.96%			下半年发行， 本年不计息
2024 年 1 月	25,000.00	9,000.00		34,000.00	2.65%	865.55	865.55	新增部分计息 半年
2024 年 5 月	34,000.00	43,000.00		77,000.00	2.44%	524.60	524.60	新增部分计息 半年
2025 年 1 月	77,000.00	15,000.00		92,000.00	3.60%	270.00	270.00	
2025 年后 续发行	92,000.00	30,000.00		122,000.00	3.95%	3,166.50	3,166.50	新增部分计息 半年
2026 年	122,000.00	18,000.00		140,000.00	3.95%	4,114.50	4,114.50	新增部分计息 半年
2027 年	140,000.00	-		140,000.00		4,470.00	4,470.00	
2028 年	140,000.00	-		140,000.00		4,470.00	4,470.00	
2029 年	140,000.00			140,000.00		4,470.00	4,470.00	
2030 年	140,000.00		8,600.00	131,400.00		4,365.08	12,965.08	
2031 年	131,400.00		8,600.00	122,800.00		4,155.24	12,755.24	减少部分计息 半年
2032 年	122,800.00		8,600.00	114,200.00		3,945.40	12,545.40	减少部分计息 半年
2033 年	114,200.00		8,600.00	105,600.00		3,735.56	12,335.56	减少部分计息 半年



顺德高新技术产业园区一期基础设施提升项目还本付息情况表

单位：万元

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	融资利 率	偿还利息	还本付息 合计	备注
2034 年	105,600.00		21,800.00	83,800.00		3,136.47	24,936.47	减少部分计息 半年
2035 年	83,800.00		19,200.00	64,600.00		2,516.72	21,716.72	其中：4200 万 元计息一年， 剩余部分计息 半年
2036 年	64,600.00		4,200.00	60,400.00		2,391.14	6,591.14	减少部分计息 一年
2037 年	60,400.00		4,200.00	56,200.00		2,265.56	6,465.56	减少部分计息 一年
2038 年	56,200.00		8,200.00	48,000.00		2,139.98	10,339.98	减少部分计息 一年
2039 年	48,000.00		-	48,000.00		1,896.00	1,896.00	
2040 年	48,000.00		30,000.00	18,000.00		1,303.50	31,303.50	减少部分计息 半年
2041 年	18,000.00		18,000.00	-		355.50	18,355.50	减少部分计息 半年
合计		140,000.00	140,000.00			54,557.30	194,557.30	

二、项目预测评价

（一）项目收益与支出预测评价

本次项目的落地，有利于不断提升产业园区质量，以此为基础，充分发挥园区原料丰富、设施齐备、物流便捷和贴近市场等方面的独特优势，通过完善基础设施配套、稳步推进产业链招商、全面提升管理服务水平。推动港澳科技成果与顺德产业精准对接，助力地方产业发展，进一步推动产业优化升级，保障大湾区规划纲要在顺德的实施效果。本项目主要以停车位收入、充电桩收入、园区临时活动摊位、立柱广告收入、公交牌广告收入及路灯广告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、成本预测评价

该项目收入主要为土地收入、停车位收入、充电桩收入、园区临时活动摊位、立柱广告收入、公交牌广告收入及路灯广告收入。

(1) 可出让地块出让收入及成本预测及评价

1) 可出让地块出让收入预测及评价

本项目的范围内可出让地块共 3 块，面积为 118,230.00 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 24015130066 号)，土地出让总价值为 222,455.28 万元，具体情况如下表：

地块编号	地块名称	用地面积(m ²)	用地性质	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	佛山市顺德区容桂街道马冈大道以南、环岛路以西地块	66,324.00	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	3.5	5,414.00	125,677.35	2033 年
地块四	佛山市顺德区杏坛镇杏坛-美的时代北侧地块二	40,250.00	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	3.5	5,339.00	75,213.16	2033 年
地块五	佛山市顺德区杏坛镇杏坛-美的时代北侧地块三	11,656.00	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	3.5	5,286.00	21,564.77	2033 年
合计		118,230.00				222,455.28	

2) 可出让地块成本预测及评价



该三块可出让地块相对应的成本为：地块成本（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，所计提成本为 75,321.91 万元,具体计算过程如下表：

地块名称	用地面积 (m ²)	土地出让收入 (万元)	地块成本（需扣减项目）				成本合计
			B、地块成本（万元、按每亩 50 万元成本计算）B	C、计提 30% “三金” C=(A-B)*30%	D、计提农发金（每平方 13 元）	E、国有土地收益基金 E=A*1%（根据顺德的土地分成制度）	
佛山市顺德区容桂街道马冈大道以南、环岛路以西地块	66,324.00	125,677.35	4,974.30	36,210.92	86.22	1,256.77	42,528.21
佛山市顺德区杏坛镇杏坛-美的时代北侧地块二	40,250.00	75,213.16	3,018.75	21,658.32	52.33	752.13	25,481.53
佛山市顺德区杏坛镇杏坛-美的时代北侧地块三	11,656.00	21,564.77	874.20	6,207.17	15.15	215.65	7,312.17
合 计	118,230.00	222,455.28	8,867.25	64,076.41	153.70	2,224.55	75,321.91

3）可出让土地出让净收入

根据上述可出让土地收入及成本预测，该项目可形成土地出让净收入为 147,133.37 万元，即：222,455.28 万元-75,321.91 万元=147,133.37 万元，其中：“佛山市顺德区容桂街道马冈大道以南、环岛路以西地块”净收入 83,149.14 万元，“佛山市顺德区杏坛镇杏坛-美的时代北侧地块二”净收入 49,731.63 万元，“佛山市顺德区杏坛镇杏坛-美的时代北侧地块三”净收入 14,252.60 万元。

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），“佛山市顺德区容桂街道马冈大道以南、环岛路以西地块”、“佛山市顺德区杏坛镇杏坛-美的时代北侧地块二”及“佛山市顺德区杏坛镇杏坛-美的时代北侧地块三”出让收益用于偿还本项目政府专项债券本息。

3）可出让土地位置图



①佛山市顺德区容桂街道马冈大道以南、环岛路以西地块位置图



②佛山市顺德区杏坛镇杏坛-美的时代北侧地块二及地块三位置图



(2) 项目运营收入成本预测

1) 项目运营收入



工程建设期从 2023 年至 2031 年，项目陆续完工，计划从 2026 年开始运营，运营期计算从 2026 年至还本付息的前一年，即 2026 年至 2040 年为运营期，项目运营收入测算如下：

顺德高新技术产业园区一期基础设施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	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
停车位收入	677.08	2,031.23	3,385.38	6,770.75	6,770.75	6,770.75	7,109.29	7,109.29
充电桩收入	459.90	1,379.70	2,299.50	4,599.00	4,599.00	4,599.00	4,828.95	4,828.95
园区临时活动摊位	31.00	93.00	155.00	310.00	310.00	310.00	325.50	325.50
立柱广告收入	22.50	67.50	112.50	225.00	225.00	225.00	236.25	236.25
公交牌广告收入	66.00	198.00	330.00	660.00	660.00	660.00	693.00	693.00
路灯广告收入	39.20	117.60	196.00	392.00	392.00	392.00	411.60	411.60
合 计	1,295.68	3,887.03	6,478.38	12,956.75	12,956.75	12,956.75	13,604.59	13,604.59

续表

顺德高新技术产业园区一期基础设施提升项目预测收入计算表续表

单位：万元

项目	运营与维护期							
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
停车位收入	7,109.29	7,464.75	7,464.75	7,464.75	7,837.99	7,837.99	7,837.99	93,642.03
充电桩收入	4,828.95	5,070.40	5,070.40	5,070.40	5,323.92	5,323.92	5,323.92	63,605.91
园区临时活动摊位	325.50	341.78	341.78	341.78	358.87	358.87	358.87	4,287.45
立柱广告收入	236.25	248.06	248.06	248.06	260.46	260.46	260.46	3,111.81
公交牌广告收入	693.00	727.65	727.65	727.65	764.03	764.03	764.03	9,128.04
路灯广告收入	411.60	432.18	432.18	432.18	453.79	453.79	453.79	5,421.51
合 计	13,604.59	14,284.82	14,284.82	14,284.82	14,999.06	14,999.06	14,999.06	179,196.75

说明：①由于各个子项目工程竣工日期不同，结合竣工工程量综合分析总项目收入情况，设定2026年实际收入为预测总项目收入的10%，2027年实际收入为预测总项目收入的30%，2028年实际收入为预测总项目收入的50%，2029年实际收入为预测总项目收入的100%。同时，为了让测算进一步符合实际情况，在工程建设期的收入不设递



增。

②停车位收入：根据《佛山市政府定价管理停车设施收费标准（2022 年征求意见稿）》中，社会公共（公益）性单位配套停车设施（政府指导价），参照不区分服务对象与非服务对象，本项目共设置社会停车场车位 3,500 个，按一类路段类别测算，由于车位位于产业园区及附近路段，夜间时段收入暂不纳入测算，参照政府指导价，不足 30 分钟免费，超 30 分钟不足 1 小时（含）收费标准为 6 元/小时，平均停 1 小时，预计占车位 25%，每日周转 8 次；超过 1 小时至 3 小时收费标准为 8 元/小时，平均停 2 小时，占车位比 45%，每日周转 5 次；超过 3 小时未达最高限额收费标准为 10 元/小时，平均停 3.5 小时，预计占车位 5%，每日周转 2 次；达到时段最高限价收费为 40 元/日，预计占车位 5%，每日周转 1 次。计算得出车位每日收费约为 53 元/个，一年按 365 天计算。停车费收入每三年增长 5%。

③充电桩收入：参考顺德周边地区充电桩收费价格标准，例如佛山市顺德区陈村镇碧桂花城大酒店充电站综合电费 1.6 元/kWh；顺德区乐从中欧中心充电站综合电费 1.25 元/kWh；顺德区勒流建设中路充电站综合电费 0.99 元/kWh；顺德区容桂天佑城充电站综合电费 1.28 元/kWh 等，本项目共设置 300 个充电桩，一年按 365 天计算，每天每个充电量 350kwh，综合电费取 1.2 元/kWh 计算，每 3 年递增 5%。

④园区临时活动摊位收入：在国内/外主要节假日（春节、五一、中秋、国庆、万圣节、圣诞节等）时举办应节游园活动，设立临时活动摊位，参考顺德周边同类流动摊位价格，标准摊位平均费用在 1,800 元至 2,500 元/次不等，本项目拟每年开展 5 次应节游园活动，活动期间，共设置 310 个展览席位，每个收费 1 万元/年，每 3 年递增 5%。

⑤立柱广告收入：参考网上立柱户外广告牌的制作预算，包含了主结构、广告照明及画面系统及工程管理等，本项目会带来一定的立柱广告收入，拟设置 15 个大型两面或三面立柱广告，每年按 15 万/个，每 3 年递增 5%。

⑥公交站牌广告收入：本项目建成后，在道路两侧公交车站投放广告，设置约 110 个公交站点广告牌位。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，按每三年 5%收入增长。

⑦路灯广告收入：参考 2020 年已落地路灯广告行业的收入情况，平均每杆路灯可带来收益 0.43 万元，本项目预计在园区内设置 980 杆路灯广告，每个电杆预计年收入



0.4 万元，每 3 年递增 5%。

（2）项目运营成本

工程建设期从2023年至2031年，项目陆续完工，计划从2026年开始运营，运营期计算从2026年至还本付息的前一年，即2026年至2040年为运营期，项目运营成本测算如下：

顺德高新技术产业园区一期基础设施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	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
人工成本	26.50	53.00	159.00	218.36	218.36	218.36	224.91	224.91
停车位成本	33.85	101.56	169.27	338.54	338.54	338.54	355.47	373.24
充电桩成本	91.98	275.94	459.90	919.80	919.80	919.80	965.79	1,014.08
立柱广告成本	1.14	3.42	5.70	11.40	11.40	11.40	11.97	12.57
公交牌广告成本	1.32	3.96	6.60	13.20	13.20	13.20	13.86	14.55
路灯广告成本	0.78	2.35	3.92	7.84	7.84	7.84	8.23	8.64
项目相关税费	138.84	416.51	694.18	1,388.37	1,388.37	1,388.37	1,457.78	1,457.78
①增值税	123.96	371.88	619.80	1,239.62	1,239.62	1,239.62	1,301.59	1,301.59
②税金及附加	14.88	44.63	74.38	148.75	148.75	148.75	156.19	156.19
合 计	294.41	856.74	1,498.57	2,897.51	2,897.51	2,897.51	3,038.01	3,105.77

续表

顺德高新技术产业园区一期基础设施提升项目预测成本计算续表

单位：万元

项目	运营与维护期							
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
人工成本	224.91	231.66	231.66	231.66	238.61	238.61	238.61	2,979.12
停车位成本	355.47	373.24	373.24	373.24	391.90	391.90	391.90	4,682.13
充电桩成本	965.79	1,014.08	1,014.08	1,014.08	1,064.78	1,064.78	1,064.78	12,721.17
立柱广告成本	11.97	12.57	12.57	12.57	13.20	13.20	13.20	157.68
公交牌广告成本	13.86	14.55	14.55	14.55	15.28	15.28	15.28	182.55
路灯广告成本	8.23	8.64	8.64	8.64	9.07	9.07	9.07	108.39
项目相关税费	1,424.28	1,495.50	1,495.50	1,495.50	1,570.27	1,570.27	1,570.27	18,760.37
①增值税	1,271.68	1,335.27	1,335.27	1,335.27	1,402.03	1,402.03	1,402.03	16,750.34
②税金及附加	152.60	160.23	160.23	160.23	168.24	168.24	168.24	2,010.03
合 计	3,004.51	3,150.24	3,150.24	3,150.24	3,303.11	3,303.11	3,303.11	39,591.41

由于各个子项目工程竣工日期不同，结合竣工工程量综合分析总项目成本情况，

设定 2026 年实际成本为预测总项目成本的 10%，2027 年实际成本为预测总项目成本的



30%，2028 年实际成本为预测总项目成本的 50%，2029 年实际成本为预测总项目成本的 100%。同时，为了让测算进一步符合实际情况，在工程建设期的收入不设递增。

①人工成本：本次主要考虑项目建成后的服务人员（含管理、后勤清洁等）薪酬支出，参照 2022 年佛山市该行业人均成本水平，约 5.3 万元/年，人员设置 2026 年按 5 人、2027 年按 10 人、2028 年按 30 人、2029 年及之后按 40 人计算，考虑物价等原因，薪酬水平每三年调整一次，增长率为 3%，薪酬水平从 2029 年开始递增。

②停车位成本：本次主要考虑项目建成后的设备维护费支出，平均设备维护费约 967.26 元/年/个停车位，本项目共设置社会停车场车位 3500 个，每年维护成本约 338.54 万元，每 3 年递增 5%。

③充电桩成本：本项目共设置 300 个充电桩，平均每个充电桩维护成本 3.066 万元/年，每年维护成本约 919.8 万元/年，每 3 年递增 5%。

④立柱广告成本：立柱广告牌营运成本约为 0.76 万元/年/个，本项目共设置 15 个立柱广告牌，每年维护成本约 11.4 万元，每 3 年递增 5%。

⑤公交牌广告成本：平均每个公交站广告牌每年 0.12 万元计算，本项目共设置 110 个公交站点广告牌位，每年维护成本约 13.2 万元，每 3 年递增 5%。

⑥路灯广告成本：平均每杆路灯每年需 0.008 万元用于维护，本项目预计在园区内设置 980 杆路灯广告，每年维护成本约 7.84 万元，每 3 年递增 5%。

⑦项目相关税费：

A. 停车位收入、立柱广告收入、公交牌广告收入、路灯广告收入按 9%计算增值税销项税，充电桩收入按 13%计算增值税销项税，园区临时活动摊位按 6%计算增值税销项税。项目不算进项税。

B. 税金及附加：城建税税率 7%，教育附加税率 3%，地方教育附加税率 2%。

(3) 项目净损益情况

预测项目运营期产生的总收入为 401,652.03 万元，项目的总成本为 114,913.32 万元，项目产生净损益为 286,738.71 万元。

项目净损益情况表

项目	金额（万元）
一、项目总收入	401,652.03
（一）停车位收入	93,642.03
（二）充电桩收入	63,605.91



项目净损益情况表

项目	金额（万元）
（三）园区临时活动摊位	4,287.45
（四）立柱广告收入	3,111.81
（五）公交牌广告收入	9,128.04
（六）路灯广告收入	5,421.51
（七）土地收入	222,455.28
二、项目总成本	114,913.32
（一）人工成本	2,979.12
（二）停车位成本	4,682.13
（三）充电桩成本	12,721.17
（四）立柱广告成本	157.68
（五）公交牌广告成本	182.55
（六）路灯广告成本	108.39
（七）项目相关税费	18,760.37
（八）土地成本	75,321.91
三、项目净损益	286,738.71

（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 2041 年现金流量情况。

顺德高新技术产业园区一期基础设施提升项目现金流量情况表

单位：万元

项目	运营与维护期					
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金流量净额				1,004.47	3,039.86	4,995.76
1、经营活动中收到的现金				1,295.68	3,887.03	6,478.38
2、经营活动中支付的现金				155.57	440.23	804.39
3、缴纳税金				135.64	406.94	678.23
二、投资活动产生的现金流量净额	-25,000.00	-52,099.97	-95,000.00	-714,426.51		
1、收回投资收到的现金						



顺德高新技术产业园区一期基础设施提升项目现金流量情况表

单位：万元

项目	运营与维护期					
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
2、支付项目建设资金	25,000.00	52,099.97	95,000.00	714,426.51		
三、融资活动产生的现金流量净额	25,000.00	50,709.82	91,563.50	710,312.01	-4,470.00	-4,470.00
1、收到项目资本金	-	99.97	50,000.00	696,426.51		
2、收到债券融资款	25,000.00	52,000.00	45,000.00	18,000.00		
3、支出债券发行费						
4、偿还债券本金						
5、支付债券利息	-	1,390.15	3,436.50	4,114.50	4,470.00	4,470.00
四、土地收益						
1、土地收入						
2、土地成本						
五、现金及现金等价物净增加额	-	-1,390.15	-3,436.50	-3,110.03	-1,430.14	525.76
1、现金的期初余额	-	-	-1,390.15	-4,826.65	-7,936.68	-9,366.82
2、现金的期末余额	-	-1,390.15	-4,826.65	-7,936.68	-9,366.82	-8,841.06

续表 1

顺德高新技术产业园区一期基础设施提升项目现金流量情况表续表 1

单位：万元

项目	运营与维护期						
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动中产生的现金流量净额	10,091.14	10,091.14	10,091.14	10,600.08	10,600.08	10,600.08	11,134.58
1、经营活动中收到的现金	12,956.75	12,956.75	12,956.75	13,604.59	13,604.59	13,604.59	14,284.82
2、经营活动中支付的现金	1,509.14	1,509.14	1,509.14	1,580.23	1,580.23	1,580.23	1,654.74
3、缴纳税金	1,356.47	1,356.47	1,356.47	1,424.28	1,424.28	1,424.28	1,495.50
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	-4,470.00	-12,965.08	-12,755.24	-12,545.40	-12,335.56	-24,936.47	-21,716.72
1、收到项目资本金							
2、收到债券融资款							
3、支出债券发行费							
4、偿还债券本金		8,600.00	8,600.00	8,600.00	8,600.00	21,800.00	19,200.00
5、支付债券利息	4,470.00	4,365.08	4,155.24	3,945.40	3,735.56	3,136.47	2,516.72
四、土地收益					147,133.37		



顺德高新技术产业园区一期基础设施提升项目现金流量情况表续表 1

单位：万元

项目	运营与维护期						
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1、土地收入					222,455.28		
2、土地成本					75,321.91		
五、现金及现金等价物净增加额	5,621.14	-2,873.94	-2,664.10	-1,945.32	145,397.89	-14,336.39	-10,582.14
1、现金的期初余额	-8,841.06	-3,219.92	-6,093.86	-8,757.96	-10,703.28	134,694.61	120,358.22
2、现金的期末余额	-3,219.92	-6,093.86	-8,757.96	-10,703.28	134,694.61	120,358.22	109,776.08

续表 2

顺德高新技术产业园区一期基础设施提升项目现金流量情况表续表 2

单位：万元

项目	运营与维护期					
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金流量净额	11,134.58	11,134.58	11,695.95	11,695.95	11,695.95	
1、经营活动中收到的现金	14,284.82	14,284.82	14,999.06	14,999.06	14,999.06	
2、经营活动中支付的现金	1,654.74	1,654.74	1,732.84	1,732.84	1,732.84	
3、缴纳税金	1,495.50	1,495.50	1,570.27	1,570.27	1,570.27	
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	-6,591.14	-6,465.56	-10,339.98	-1,896.00	-31,303.50	-18,355.50
1、收到项目资本金						
2、收到债券融资款						
3、支出债券发行费						
4、偿还债券本金	4,200.00	4,200.00	8,200.00	0.00	30,000.00	18,000.00
5、支付债券利息	2,391.14	2,265.56	2,139.98	1,896.00	1,303.50	355.50
四、土地收益						
1、土地收入						
2、土地成本						
五、现金及现金等价物净增加额	4,543.44	4,669.02	1,355.97	9,799.95	-19,607.55	-18,355.50
1、现金的期初余额	109,776.08	114,319.52	118,988.54	120,344.51	130,144.46	110,536.91
2、现金的期末余额	114,319.52	118,988.54	120,344.51	130,144.46	110,536.91	92,181.41

建设、未取得收益期间的本金、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 7 年后年度累计净现金流量均大于 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。

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 286,738.71 万元，能够覆盖债券本息金额 194,557.30 万元，债券本息偿付保障倍数 1.47 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：

顺德高新技术产业园区一期基础设施提升项目还本息保障倍数测算表

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2024 年		1,390.15	1,390.15	
2025 年		3,436.50	3,436.50	
2026 年		4,114.50	4,114.50	1,004.47
2027 年		4,470.00	4,470.00	3,039.86
2028 年		4,470.00	4,470.00	4,995.76
2029 年		4,470.00	4,470.00	10,091.14
2030 年	8,600.00	4,365.08	12,965.08	10,091.14
2031 年	8,600.00	4,155.24	12,755.24	10,091.14
2032 年	8,600.00	3,945.40	12,545.40	10,600.08
2033 年	8,600.00	3,735.56	12,335.56	157,733.45
2034 年	21,800.00	3,136.47	24,936.47	10,600.08
2035 年	19,200.00	2,516.72	21,716.72	11,134.58
2036 年	4,200.00	2,391.14	6,591.14	11,134.58
2037 年	4,200.00	2,265.56	6,465.56	11,134.58
2038 年	8,200.00	2,139.98	10,339.98	11,695.95
2039 年	-	1,896.00	1,896.00	11,695.95
2040 年	30,000.00	1,303.50	31,303.50	11,695.95
2041 年	18,000.00	355.50	18,355.50	
合 计	140,000.00	54,557.30	194,557.30	286,738.71
本息覆盖倍数			1.47	

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)

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。

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

执业证书

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

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



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 360424650502003

Identity card No.



证书编号:
No. of Certificate

440600030002

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 一九九六年四月三日
Date of Issuance

2011年4月30日换发





姓 名	蔡晓骏
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	445121199205042023
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

