

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 047 号

委托单位名称：佛山市顺德区财政局

被审核单位名称：佛山市顺德区杏坛镇城建和水利办公室

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



顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目
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

顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目 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 047 号

佛山市顺德区财政局：

我们接受委托，对 2025 年顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造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》。佛山市顺德区杏坛镇城建和水利办公室对顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造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顺德区杏坛镇城建和水利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，在佛山市顺德区杏坛镇城建和水利办公室对顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造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质量发展试验区主题产业园区升级改造项目专项债券，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。



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年顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造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：佛山市顺德区杏坛镇城建和水利办公室。

（二）项目概况：顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目地点在顺德区杏坛镇。本项目计划通过连片改造各村级工业园区打造智能家居产业园区、临港经济产业园等多个主题产业园区。主要工程内容包括新建及改造各主题产业园区路网，并完善管线、停车位、广告牌等产业园区基础设施。

涉及总投资511,051.098万元。项目收入包括土地出让收入、广告牌收入、停车位收入、智慧电杆收入等。该项目包括26个子项目。本次项目类型属于具有一定收益的公益性事业领域。

顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目建设情况如下：

序号	项目名称	项目情况	计划建设年限	估算总投资（万元）
1	齐宁路延伸段一期道路工程	项目路线全长1978米，主要建设内容包括部分路段加铺沥青罩面、改造部分路基路面并加铺沥青、桥涵改建工程、市政管网改造工程、道路照明工程及沿线交通设施工程等。	2021年8月至 2022年8月	4,074.00
2	杏坛镇光华德彦工业园升级改造10kv线路迁改工程	电力设施迁改范围：杏坛镇10kv潘祥线、常顺线、朗日线、新桃线、西渚线、杏龙线、盛福线、光华线	2021年4月至 2023年7月	1,452.00
3	齐宁路延伸段一期道路10kv线路迁改工程	电力设施迁改范围：杏坛镇杏坛变电站10kv马宁线（昌教线）#13塔至#21塔及其支线架空线。	2021年12月至 2022年10月	2,000.00

序号	项目名称	项目情况	计划建设年限	估算总投资（万元）
4	杏坛镇二环路南段道路改造工程	项目路线全长约 4.805 公里，全线采用沥青混凝土路面结构。本标段为第一标段，包括主线路面拓宽及沥青罩面、侧分带改建（新建、更新侧石）、标志标线恢复及完善、增设交通信号灯及监控、局部位置绿化迁改、补充等工作	2023 年 6 月至 2026 年 6 月	44,651.39
5	杏坛镇良均路改道工程	本项目为杏坛镇良均路改道工程，新建道路为齐杏路，道路等级为城市主干路，设计速度为 40km/h。路线全长约为 2.038km，道路红线宽度为 35 米，道路起于百安路，终点止于规划 13m 路（接现状良均路）。本次工程桩号 AK 0+436.281 新建一座 20m 跨简支桥。 本项目工程设计范围包括道路工程（含软基处理）、桥梁工程、给排水工程、照明工程、电缆沟和通信预埋管工程、交通设施工程、绿化工程、海绵城市设计等工程内容。	2023 年 12 月至 2025 年 6 月	43,229.35
6	顺德临港经济区村改项目 BC 区路网建设工程	共七条道路，其中包括有规划横三路、28m 规划路 1、规划纵一路、德彦大道、工业大道、28m 规划路 2 及杏龙路南侧辅道（德彦大道~东海大河段）。本项目工程设计范围包括道路工程、桥涵工程、给排水工程、照明工程、交通设施工程、绿化工程、海绵城市等工程内容。	2024 年 3 月至 2025 年 9 月	54,091.19
7	佛山市综合保税区及产业配套区路网工程	本项目包含市政道路、公共绿地、河涌连通涵三部分。其中道路部分共包含 6 条，分别为齐杏路、疏港纵一路、南华横路、疏港纵二路、光华区一路、东村大道南，路线全长约 5.39 公里，道路总面积约 20.55 万平方米；公共绿地部分总面积约 14.796 万平方米；河涌连通涵 2.066 公里。建设内容包括：道路的路基、路面、交通设施、绿化、路灯照明、雨污排水工程、给水工程、电力通信、桥涵、隧道、海绵城市、连通涵等。	2024 年 11 月至 2026 年 5 月	180,729.18
8	佛山 110 千伏嘉勉输变电工程电缆地埋通道	佛山 110 千伏嘉勉输变电工程电缆地埋通道工程，本工程起于 110kV 嘉勉站，终点为高富路北侧新建电缆终端场 N1/N2，四回路电缆沟路径长约 263m，四回路排管 148.5m，四回路桥架 24m，新建直线工井 4 座，转角工井 7 座，桥架工井 2 座，检查井 1 座及路面破除修等。主要工作内容包括：土石方工程、桥架工程、管道及附属构筑物敷设、110kV 四回路电缆沟、道路工程等。	2024 年 3 月至 2024 年 9 月	697.48
9	杏坛镇齐赞路改道工程	杏坛镇齐赞路改道工程，共新建五条道路，分别为齐赞路、新庆路、横三支路、纵十一路、规划 12 米路。总长度约 1.524km，宽度 12-34 米，本项目工程设计范围包括道路工程、桥涵工程、给排水工程、照明工程、交通设施工程、绿化工程、海绵城市等工程内容。	2024 年 4 月至 2025 年 4 月	20,639.17

序号	项目名称	项目情况	计划建设年限	估算总投资（万元）
10	杏坛镇杏韵大道（一期）及建设路北延段建设工程	本项目为杏坛镇杏韵大道（一期）及建设路北延段建设工程。本次工程涉及 2 条道路及 1 条河涌，道路包括有杏韵大道及建设路北延段，河涌为杏坛 4 号涌。工程建设内容包括路基路面工程、桥梁工程、照明工程、给排水工程、强弱电管线预埋、交通设施工程、海绵城市设计和河涌工程等内容。	2024 年 7 月至 2025 年 6 月	17,551.95
11	奎福站——齐杏路 10KV 外线通道土建工程	为配合美的机电项目电力接入工作，结合良均路改道工程，计划实施奎福站——齐杏路 10KV 外线通道土建工程。路由经高富路-高富路辅路-百安北路-齐杏路-美的机电地块。项目新顶 12 孔管电缆通道路径约 5100 米，新建高压电缆井约 85 座。	2024 年 5 月至 2024 年 8 月	2,597.58
12	杏坛镇嘉勉变电站西侧 10KV 电缆通道工程	新建嘉勉站至昌教小学电缆线路土建通道长约 2.643km，包含 24 回路电缆沟 0.373km，8 回路电力管道 2.270km。	2024 年 6 月至 2024 年 12 月	1181.29
13	杏坛镇中兴现代产业城项目-配套 10kV 电力线路迁改工程	“杏坛镇中兴现代产业城项目”地块进行升级改造，需对“杏坛镇中兴现代产业城项目”地块内影响地块出让和建设开发的 10kV 线路及其配套电气设施进行迁改。项目改造范围内土地面积约 1360999.27 平方米，涉及迁改 10kV 馈线组 4 个、线路 7 条	2024 年 6 月至 2025 年 5 月	7,566.28
14	杏坛镇南城区路网建设工程	该项目按规划路网新建 11 条路，分别为齐赞路、横四支路、杏坛横九路、桃源路、杏坛横十路（西段）、古海路北岸、蓬莱南路、新区南路、新庆路、纵五支路、杏坛纵十一路；另外改造提升并延长现状杏坛横十路（东段），在新齐宁路-古海路北岸路口新建两条临时匝道；并在杏坛横十路南北两侧、新齐宁路东侧、杏坛纵十一路西侧和纵五支路东侧新建规划绿地，在纵五支路东侧按规划新建北马涌。工程设计范围包括道路工程、桥涵工程、给排水工程、照明工程、交通设施工程、绿化工程、海绵城市专篇等工程内容。	2024 年 6 月至 2025 年 12 月	59,158.65
15	杏坛镇德慧路延伸段工程（一期）	杏坛镇德慧路延伸段工程西起齐龙路，东至德韵路即美的楼盘，长约 1 公里，宽 30 米。工程内容包括路基回填、路面承重层、稳定层、沥青路面、排水管、污水管、交通安全设施、绿化、人行道等。	2024 年 11 月至 2025 年 10 月	11,453.50
16	顺德临港经济区 B 区 10kV 线路迁改工程	项目位于百安中路与良均路交叉口以东，东海河以西，原良均中路段位置。项目涉及拆除线路 6 回，拆除架空线路 1445 米、拆除电缆线路 2777 米、拆除铁塔 13 基、拆除电杆 61 根、拆除电缆分支箱 4 台；项目新建 10kV 电缆线路约 12300 米、新建架空线路约 7080 米、新建铁塔 34 基、新建围堰 33 套、破复混凝土路面埋 12 管路径长 2640 米、破复混凝土埋 8 管路径长 3490 米、新建高压电缆井 77 座。（最终迁改方案以供电局可研批复为准）	2024 年 10 月至 2025 年 10 月	2,945.61

序号	项目名称	项目情况	计划建设年限	估算总投资（万元）
17	佛山市综合保税区 10KV 线路迁改建设工程	佛山市顺德综合保税区 10kV 线路迁改工程项目位于杏坛镇百安路以西、杏龙路以南、高富路以北。项目涉及拆除线路 10 回，其中拆除架空线路 31741 米、拆除电缆线路 30239 米、拆除铁塔 62 基、拆除电杆 136 根、拆除电缆分支箱 20 台、拆除台变 180 台；电缆新建约 22.1km、分接箱新建 19 台、高压柜新建 12 台。	2024 年 10 月至 2025 年 10 月	10,980.21
18	杏坛镇二环路南段电力迁改工程	为配合杏坛镇二环路南段道路改造工程，需对道路区域内的电力线路进行迁改。杏坛镇二环路南段（杏龙路至高富路段）道路扩建路径长度约 5 公里，对现有架空电力线路进行地埋。	2024 年 11 月至 2025 年 10 月	16,891.00
19	杏坛镇新材料及智能家电五金产业园道路改造提升工程	包括杏坛镇科技四路、科技五路、科技七路三条道路，项目为道路改造提升工程。建设内容为路面修复、拓宽路面、新建人行道、新建植草砖停车位、新建步行道、更换路边侧石、树池以及现状道路处理。全长约 3.5km	2024 年 6 月至 2024 年 12 月	3,000.00
20	杏坛镇四乡路改造提升工程	本工程位于佛山市顺德区杏坛镇，为古海路（当地俗称四乡路）提升改造工程，工程范围为四乡路高富路口至基围路段，路线自西向东，总长 5.7km，路宽 8 米，现状道路为水泥混凝土路面，本次工程进行旧路病害处理及沥青罩面。	2024 年 10 月至 2025 年 9 月	7,000.00
21	佛山市综合保税区消防站工程	项目总用地面积为 4128 平方米（约为 6 亩），拟建建设内容为一消防站，总计建筑面积为 3990.31 平方米（其中消防站 3510.31 平方米、训练塔 360 平方米和配套用房 120 平方米）。	2024 年 6 月至 2025 年 6 月	3,374.01
22	杏坛镇东村第一工业区污水项目	建设内容：本项目为杏坛镇东村第一工业区污水项目，项目位于杏坛镇火筒直涌及新远涌周边区域，主要是为了收集项目范围的生活污水，项目包含厂区红线内外的错混接点的改造以及出户管，不包含立管改造，部分实施困难的位置由村委或相关管理部门监督各企业进行整改。本工程整改临时截污管共约 2.4km，新建污水管网总长约 7.7km，管径为 DN100~DN400；采用挡土板、槽钢（钢板桩）支护和拉顶管施工方式。现状管网清淤约 6915m，现状河涌清淤约 3455.2m³，服务范围约 0.43k m²	2024 年 4 月至 2025 年 4 月	3,824.55
23	佛山市综合保税区停车场建设工程	本项目建设内容为综合保税区货车停车场和停车场配套设施。总用地面积为 12055.77 平方米，拟建建设内容为货柜车停车场，停车场配套设施 2 栋，机动车停车位共计 27 个（其中中大型货车停车 27 个）。总建筑面积约为 5614.89 平方米，其中地上建筑面积为 4651.98 平方米，地下建筑面积为 962.91 平方米。	2024 年 6 月 -2025 年 6 月	4,589.708

序号	项目名称	项目情况	计划建设年限	估算总投资（万元）
24	杏坛镇逢简工业区污水管网完善工程	新建工业区污水管，实现雨污分流，减轻污水站负荷。长远考虑污水处理量增容，建议新建或增容现有污水处理设。对主要河涌排口管护修复（见图），严防渗漏。	2025 年 1 月 -2025 年 1 月	1,973.00
25	杏坛镇马齐工业区污水管网完善工程	对杏坛镇科技一路至四路的马齐工业区范围实施污水收集工作，拟建设污水收集管网约 6.5km	2025 年 1 月 -2025 年 1 月	3,900.00
26	百丈环村涌治理项目	对杏坛镇吉祐、北水工业区范围实施污水收集工作，拟建设污水收集管网约 2km	2025 年 1 月 -2025 年 1 月	1,500.00
合计				511,051.098

（三）工程项目立项批复情况如下：

2022 年 6 月 28 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目项议书的复函》（顺发改审函〔2022〕29 号），同意本项目立项。

2022 年 12 月 30 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于调整顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目项议书的复函》（顺发改审函〔2022〕122 号），同意本项目立项调整。项目总投资调整为 423,936.44 万元。

2023 年 7 月 14 号，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于调整顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目建议书的复函》（顺发改审函〔2023〕58 号），同意本项目立项调整。

2023 年 9 月 19 号，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于调整顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目建议书的复函》（顺发改审函〔2023〕73 号），同意本项目立项调整。

2024 年 1 月 12 号，佛山市顺德区发展和改革局出具《顺德区发展和改革局关于调整顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目建议书的复函》（顺发改审函〔2024〕15 号），同意本项目立项调整。项目总投资调整为 493,955.24 万元。

2024 年 3 月 2 号，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目可行性研究报告的批复》（顺发改审〔杏坛〕〔2024〕6 号），同意本项目立项调整。项目总投资调整为 502,131.18 万元。

2024 年 10 月 18 号，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目可行性研究报告调整的批复》（顺

发改资审（杏坛）（2024）12号），同意本项目立项调整。项目总投资调整为511,051.098万元。

本项目包含了 26 个子项目，其立项情况如下：

子项目立项情况

序号	名称	项目获批情况
1	齐宁路延伸段一期道路工程	2013 年 5 月 17 日，佛山市顺德区发展规划和统计局出具《佛山市顺德区发展规划和统计局关于齐宁路延伸段一期道路工程立项的批复》（顺规资[2013]98 号），同意实施本项目。
2	杏坛镇光华德彦工业园升级改造 10kv 线路迁改工程	2020 年 12 月 14 日，杏坛镇党政综合办公室出具《杏坛镇党政综合办公室关于镇党委委员会议决定事项的通知》（杏委决定（2020）50 号），同意实施本项目；2021 年 1 月 22 日，广东电网有限责任公司佛山顺德供电局出具《顺德供电局关于杏坛镇光华德彦工业园升级改造 10kv 线路迁改工程的复函》（顺供电函[2021]12 号），同意实施本项目。
3	齐宁路延伸段一期道路 10kv 线路迁改工程	2021 年 10 月 13 日，广东电网有限责任公司佛山顺德供电局出具《顺德供电局关于齐宁路延伸段一期道路 10kv 线路迁改工程的复函》（顺供电函[2021]144 号），同意实施本项目。
4	杏坛镇二环路南段道路改造工程	2022 年 9 月 8 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于杏坛镇二环路南段道路改造工程可行性研究报告的批复》（顺发改资（杏坛）（2022）2 号），同意实施本项目。
5	杏坛镇良均路改造工程	2023 年 7 月 12 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于杏坛镇良均路改造工程可行性研究报告的批复》（顺发改资（杏坛）（2023）2 号），同意实施本项目。
6	顺德临港经济区村改项目 BC 区路网建设工程	2023 年 9 月 1 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于顺德临港经济区村改项目 BC 区路网建设工程可行性研究报告的批复》（顺发改资（杏坛）（2023）3 号），同意实施本项目。
7	佛山市综合保税区及产业配套区路网工程	2024 年 4 月 15 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于佛山市综合保税区及产业配套区路网工程可行性研究报告的批复》（顺发改资（杏坛）（2024）2 号），同意实施本项目。
8	佛山 110 千伏嘉勉输变电工程电缆埋地通道	本项目总投资低于 1000 万元，根据《广东省人民政府办公厅关于印发广东省推进基础设施供给侧结构性改革实施方案配套文件的通知》（粤府办（2017）58 号）相关规定，总投资 1000 万元以下的项目，可不再审批可行性研究报告。
9	杏坛镇齐赞路改造工程	2023 年 9 月 14 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于杏坛镇齐赞路改造工程可行性研究报告的批复》（顺发改资（杏坛）（2023）4 号），同意实施本项目。
10	杏坛镇杏韵大道（一期）及建设路北延段建设工程	2024 年 5 月 10 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于杏坛镇杏韵大道（一期）及建设路北延段建设工程可行性研究报告的批复》（顺发改资（杏坛）（2024）4 号），同意实施本项目。
11	奎福站——齐杏路 10KV 外线通道土建工程	2024 年 7 月 24 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于杏坛镇奎福站——齐杏路 10kv 外线通道土建工程可行性研究报告的批复》（顺发改资（杏坛）（2024）13 号），同意实施本项目。
12	杏坛镇嘉勉变电站西侧 10KV 电缆通道工程	2024 年 11 月 15 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于杏坛镇嘉勉变电站西侧 10KV 电缆通道工程可行性研究报告的批复》（顺发改资（杏坛）（2024）16 号），同意实施本项目，项目估算总投资为 1181.29 万元。
13	杏坛镇中兴现代产业城项目-配套 10kv 电力线路迁改工程	2023 年 7 月 10 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于杏坛镇中兴现代产业城项目-配套 10kv 电力线路迁改工程可行性研究报告的批复》（顺发改资审（杏坛）（2023）3 号），同意实施本项目。 2024 年 1 月 3 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局

序号	名称	项目获批情况
		关于杏坛镇中兴现代产业城项目-配套 10kV 电力线路迁改工程可行性研究报告调整的批复》（顺发改资审(杏坛)（2024）1 号），项目投资估算调整为 7,566.28 万元。
14	杏坛镇南城区路网建设工程	2024 年 4 月 15 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于杏坛镇南城区路网建设工程可行性研究报告的批复》（顺发改资（杏坛）（2024）1 号），同意实施本项目。
15	杏坛镇德慧路延伸段工程（一期）	2023 年 9 月 21 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于杏坛镇德慧路延伸段工程（一期）可行性研究报告的批复》（顺发改资审(杏坛)（2023）7 号），同意实施本项目。
16	顺德临港经济区 B 区 10kV 线路迁改工程	2023 年 9 月 26 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于顺德临港经济区 B 区 10kV 线路迁改工程可行性研究报告的批复》（顺发改资审(杏坛)（2023）8 号），同意实施本项目。
17	佛山市综合保税区 10KV 线路迁改建设工程	2023 年 10 月 11 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于佛山市综合保税区 10KV 线路迁改建设工程可行性研究报告的批复》（顺发改资审(杏坛)（2023）9 号），同意实施本项目。 2024 年 1 月 17 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于佛山市综合保税区 10KV 线路迁改建设工程可行性研究报告调整的批复》（顺发改资审(杏坛)（2024）2 号），项目投资估算调整为 10,980.21 万元。
18	杏坛镇二环路南段电力迁改工程	2023 年 10 月 20 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于杏坛镇二环路南段电力迁改工程可行性研究报告的批复》（顺发改资审(杏坛)（2023）10 号），同意实施本项目。
19	杏坛镇新材料及智能家电五金产业园道路改造提升工程	2023 年 11 月 3 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于杏坛镇新材料及智能家电五金产业园道路改造提升工程可行性研究报告的批复》（顺发改资审(杏坛)（2023）12 号），同意实施本项目。
20	杏坛镇四乡路改造提升工程	2023 年 11 月 28 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于杏坛镇四乡路改造提升工程可行性研究报告的批复》（顺发改资审(杏坛)（2023）13 号），同意实施本项目。
21	佛山市综合保税区消防站工程	2024 年 6 月 7 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于佛山市综合保税区消防站工程可行性研究报告的批复》（顺发改资(杏坛)（2024）8 号），同意实施本项目。 2024 年 10 月 25 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于佛山市综合保税区消防站工程可行性研究报告调整的批复》（顺发改资(杏坛)（2024）14 号），项目投资估算调整为 3,374.01 万元。
22	杏坛镇东村第一工业区污水项目	2024 年 5 月 10 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于杏坛镇东村第一工业区污水项目可行性研究报告的批复》（顺发改资(杏坛)（2024）5 号），同意实施本项目。
23	佛山市综合保税区停车场建设工程	2024 年 5 月 14 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于佛山市综合保税区停车场建设工程可行性研究报告的批复》（顺发改资(杏坛)（2024）6 号），同意实施本项目。 2024 年 12 月 10 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于佛山市综合保税区停车场建设工程可行性研究报告调整的批复》（顺发改资(杏坛)（2024）17 号），项目投资估算调整为 4,589.708 万元。
24	杏坛镇逢简工业区污水管网完善工程	2024 年 7 月 12 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于杏坛镇逢简工业区污水管网完善工程可行性研究报告的批复》（顺发改资审(杏坛)（2024）8 号），同意实施本项目。
25	杏坛镇马齐工业区污水管网完善工程	2024 年 7 月 24 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于杏坛镇马齐工业区污水管网完善工程可行性研究报告的批复》（顺发改资审(杏坛)（2024）9 号），同意实施本项目。

序号	名称	项目获批情况
26	百丈环村涌治理项目	2024 年 8 月 6 日，佛山市顺德区发展和改革局出具《佛山市顺德区发展和改革局关于百丈环村涌治理项目可行性研究报告的批复》（顺发改资审（杏坛）（2024）10 号），同意实施本项目。

（四）项目总投资：项目总投资 511,051.098 万元，2021 年及以前年度已投入 3,296.08 万元，2022 年已投入 20,000.00 万元，其中使用地方政府债券 20,000.00 万元；2023 年已投入 59,964.69 万元，其中使用地方政府债券 59,300.00 万元；2024 年已投入 58,000.00 万元，其中使用地方政府债券 58,000.00 万元；2025 年计划投资 91,908.562 万元，其中使用地方政府债券 71,500.00 万元；2025 年计划投资 277,881.766 万元。

项目总投资约 511,051.098 万元，其中：项目自有资金 302,251.098 万元，计划发行债券融资 208,800.00 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	申请债券资金	合计
2021	3,296.08	0.00	3,296.08
2022	0.00	20,000.00	20,000.00
2023	664.69	59,300.00	59,964.69
2024	0.00	58,000.00	58,000.00
2025	20,408.562	71,500.00	91,908.562
2026	277,881.766	0.00	277,881.766
合计	302,251.098	208,800.00	511,051.098

（五）项目资金安排

项目总投资约 511,051.098 万元，本项目计划发行债券融资 208,800.00 万元，占总投资 511,051.098 万元的 40.86%，其中：

1、2022 年已发行债券融资 20,000.00 万元，其中从 2022 年已发行的广东省政府专项债券（十九期）世界美食之都（顺德）核心区综合提升项目调整 20,000.00 万元至顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目，具体调整明细如下：2022 年广东省政

府专项债券（十九期）20,000.00 万元，债券利率为 2.92%，债券期限为 10 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

2、2023 年 1 月已发行广东省政府专项债券（二期）金额 22,000.00 万元，债券利率为 2.98%，债券期限为 10 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

2023 年 4 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（十一期）金额 8,000.00 万元，债券利率为 2.94%，债券期限为 10 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

2023 年 5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十一期）5,300.00 万元，债券利率为 2.76%，债券期限为 10 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

2023 年 4 月已发行的广东省政府专项债券（十一期）粤港澳大湾区五沙工业区配套基础设施建设项目调整 4,000.00 万元至顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目，具体调整明细如下：2023 年广东省政府专项债券（十一期）4,000.00 万元，债券利率为 2.94%，债券期限为 10 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

2023年8月已发行广东省政府专项债券（三十九期）金额10,100.00万元，债券利率为2.84%，债券期限为10年，利息按半年支付，10年期分期还本，第6年-第10年每年还款20%。

2023 年 8 月已发行广东省政府专项债券（四十九期）金额 9,900.00 万元，债券利率为 2.70%，债券期限为 10 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

3、2024 年 1 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（二期）金额 20,000.00 万元，债券利率为 2.65%，债券期限为 10 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付；2024 年 5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十三期）38,000.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率为 2.45%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；

4、2025 年计划发行债券 71,500.00 万元，计划发行债券期限为 10 年，假设债券利率为 3.60%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。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							
年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息	还本付息合计

2022 年		20,000.00		20,000.00	2.92%、 2.98%、 2.94%、 2.76%、 2.84%、 2.7%、 2.65%、 2.45%、 3.60%	292.00	292.00
2023 年	20,000.00	59,300.00		79,300.00		1,161.34	1,161.34
2024 年	79,300.00	58,000.00		137,300.00		3,023.32	3,023.32
2025 年	137,300.00	71,500.00		208,800.00		5,040.82	5,040.82
2026 年	208,800.00			208,800.00		6,327.82	6,327.82
2027 年	208,800.00			208,800.00		6,327.82	6,327.82
2028 年	208,800.00			208,800.00		6,327.82	6,327.82
2029 年	208,800.00		2,020.00	206,780.00		6,327.82	8,347.82
2030 年	206,780.00		2,020.00	204,760.00		6,270.45	8,290.45
2031 年	204,760.00		2,020.00	202,740.00		6,213.08	8,233.08
2032 年	202,740.00		22,020.00	180,720.00		5,863.72	27,883.72
2033 年	180,720.00		51,220.00	129,500.00		4,937.01	56,157.01
2034 年	129,500.00		58,000.00	71,500.00		3,304.50	61,304.50
2035 年	71,500.00		71,500.00	0.00		1,287.00	72,787.00
合计		208,800.00	208,800.00			62,704.52	271,504.52

二、项目预测评价

（一）项目收益与支出预测评价

顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目以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。

(1) 项目地块收入

本项目的开发建设形成的可出让地块面积为 2193.25 亩，用地性质为城镇住宅用地兼容商业用地、工业用地兼容物流仓储用地，根据佛山市顺德区村级工业园升级改造工作领导小组办公室关于《顺德区村级工业园升级改造资金筹措与平衡试行办法》的补充通知《顺村改办函（2022）66 号》，本项目两个地块临港经济产业园 BC 区（光华工业西片区）地块、杏坛镇昌教第一工业区地块分别按各自出让收入的 80% 计算土地出让收入。根据佛山市顺德区杏坛镇党政综合办公室关于《杏坛镇党政综合办公室关于镇党委委员(扩大)会议决定事项的通知》杏委决定（2024）5 号，原则同意捆绑“临港经济产业园 A 区（改造权范围：SD-I-03-01-03-02-01、SD-I-03-01-02-02-01、SD-I-03-01-01-07、SD-I-03-01-01-06-01、SD-I-03-01-01-04-01、SD-I-03-01-01-03）地块”、“临港经济产业园 A 区（SD-I-03-01-01-06-02、SD-I-03-01-02-02-02、SD-I-03-01-02-02-03、SD-I-03-01-02-02-04、SD-I-03-01-03-02-02、SD-I-03-01-03-02-03）地块南城区（SD-I-04-02-01-85、SD-I-04-02-02-94）地块“杏坛北片区(D-XB-05-01-2-10)地块”，作为顺德高质量发展试验区主题产业园区升级改造项目”政府专项债券还本付息来源。

① 地块主要情况：

序号	地块位置	用地面积	用地性质	出具单位及评估报告文号	评估金额（万元）	总地价（万元）	预计出让时间
		（亩）					
1	临港经济产业园BC区（光华工业西片区）地块	215.68	城镇住宅用地70年兼容商业用地40年	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的《咨询报告》（报告编号：咨22076440020）	149,869.56	119,895.65	2025年
2	杏坛镇昌教第一工业区地块	164.65	城镇住宅用地70年兼容商业用地40年	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司出具的《咨询报告》（报告编号：咨22076440020）	140,808.68	112,646.94	2025年
3	临港经济产业园A区 SD-1-03-01-01-06-02地块	35.09	工业用地兼容物流仓储用地50年	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司，《咨询报告》（报告编号：咨23076440031）	5,042.00	4,033.60	2025年
4	临港经济产业园A区SD-1-03-01-02-02-02地块	115.48	物流仓储用地兼容工业用地50年	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司，《咨询报告》（报告编号：咨23076440031）	19,115.00	15,292.00	2025年
5	临港经济产业园A区SD-1-03-01-02-02-03地块	44.55	物流仓储用地兼容工业用地50年	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司，《咨询报告》（报告编号：咨23076440031）	7,472.00	5,977.60	2025年
6	临港经济产业园A区SD-1-03-01-02-02-04地块	75.17	物流仓储用地兼容工业用地50年	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司，《咨询报告》（报告编号：咨23076440031）	12,568.00	10,054.40	2025年
7	临港经济产业园A区SD-1-03-01-03-02-02地块	40.69	物流仓储用地兼容工业用地50年	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司，《咨询报告》（报告编号：咨23076440031）	6,847.00	5,477.60	2025年
8	临港经济产业园A区SD-1-03-01-03-02-03地块	68.45	物流仓储用地兼容工业用地50年	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司，《咨询报告》（报告编号：咨23076440031）	11,444.00	9,155.20	2025年
9	杏坛镇南城区SD-1-04-02-01-85地块	116.40	城镇住宅用地70年、商业用地40年	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司，《咨询报告》（报告编号：咨23076440035）	76,592.00	61,273.60	2025年
10	杏坛镇南城区SD-1-04-02-02-94地块,	30.92	城镇住宅用地70年、商业用地40年	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司，《咨询报告》（报告编号：咨23076440035）	18,688.00	14,950.40	2025年
11	杏坛镇杏坛北片区D-XB-05-01-2-10地块	71.46	城镇住宅用地70年、商业用地40年	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司，《咨询报告》（报告编号：咨23076440034）	53,895.00	43,116.00	2025年
12	杏坛镇临港经济区A区SD-1-03-01-03-02-01地块	318.31	物流仓储用地兼容工业用地50年	广东明科资产评估土地房地产估价有限公司，《咨询报告》（估价报告编号：佛明土估报字【2022】估字0032号）	46,048.24	50,419.64	2024年
13	杏坛镇临港经济区A区SD-1-03-01-02-02-01地块	438.45	物流仓储用地兼容工业用地50年	广东明科资产评估土地房地产估价有限公司，《咨询报告》（估价报告编号：佛明土估报字【2022】估字0031号）	63,429.24	68,866.03	2024年
14	杏坛镇临港经济区A区SD-1-03-01-01-07地块	92.50	物流仓储用地兼容工业用地50年	广东明科资产评估土地房地产估价有限公司，《咨询报告》（估价报告编号：佛明土估报字【2022】估字0030号）	13,072.87	13,812.85	2024年
15	杏坛镇临港经济区A区SD-1-03-01-01-06-01地块	141.29	物流仓储用地兼容工业用地50年	广东明科资产评估土地房地产估价有限公司，《咨询报告》（估价报告编号：佛明土估报字【2022】估字0029号）	12,970.41	14,279.70	2024年
16	临港经济区A区 SD-1-03-01-01-04-01-01地块	117.99	物流仓储用地兼容工业用地50年	广东明科资产评估土地房地产估价有限公司，《咨询报告》（估价报告编号：佛明土估报字【2022】估字0028号）	20,306.77	18,122.57	2024年
17	杏坛镇临港经济区A区SD-1-03-01-01-03地块	81.30	物流仓储用地兼容工业用地50年	广东明科资产评估土地房地产估价有限公司，《咨询报告》（估价报告编号：佛明土估报字【2022】估字0027号）	11,490.75	12,119.48	2024年
合计		2168.37				579,493.26	

说明：以上序号 12 地块已于 2024 年 12 月 31 日通过挂牌出让，购买方为佛山市顺德区德洋城市开发有限公司；

序号 13 地块已于 2024 年 6 月 30 日通过挂牌出让，购买方为佛山市顺德区宏德城市开发有限公司；

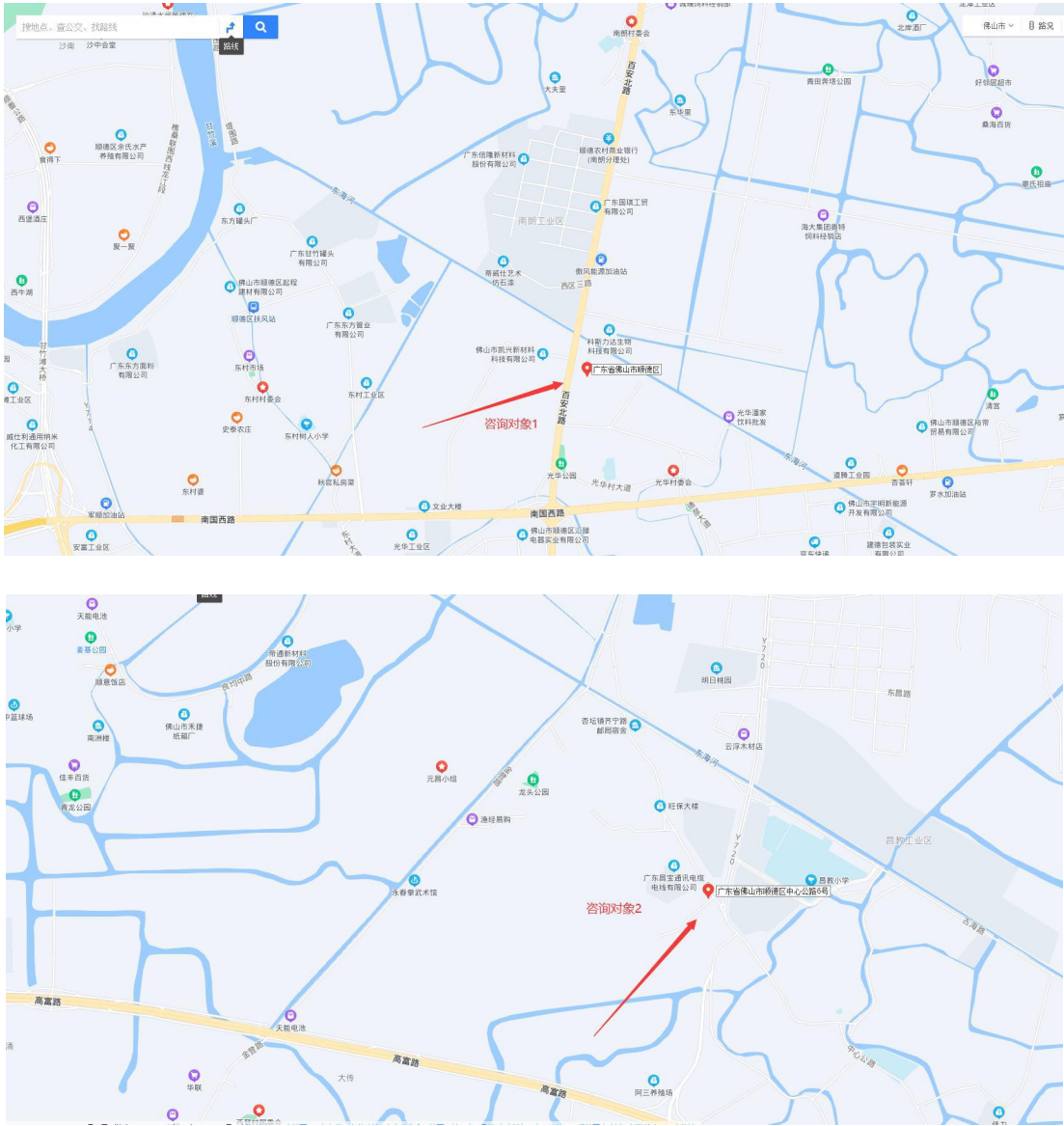
序号 14 地块已于 2024 年 6 月 30 日通过挂牌出让，购买方为佛山市顺德区德霖置业发展有限公司；

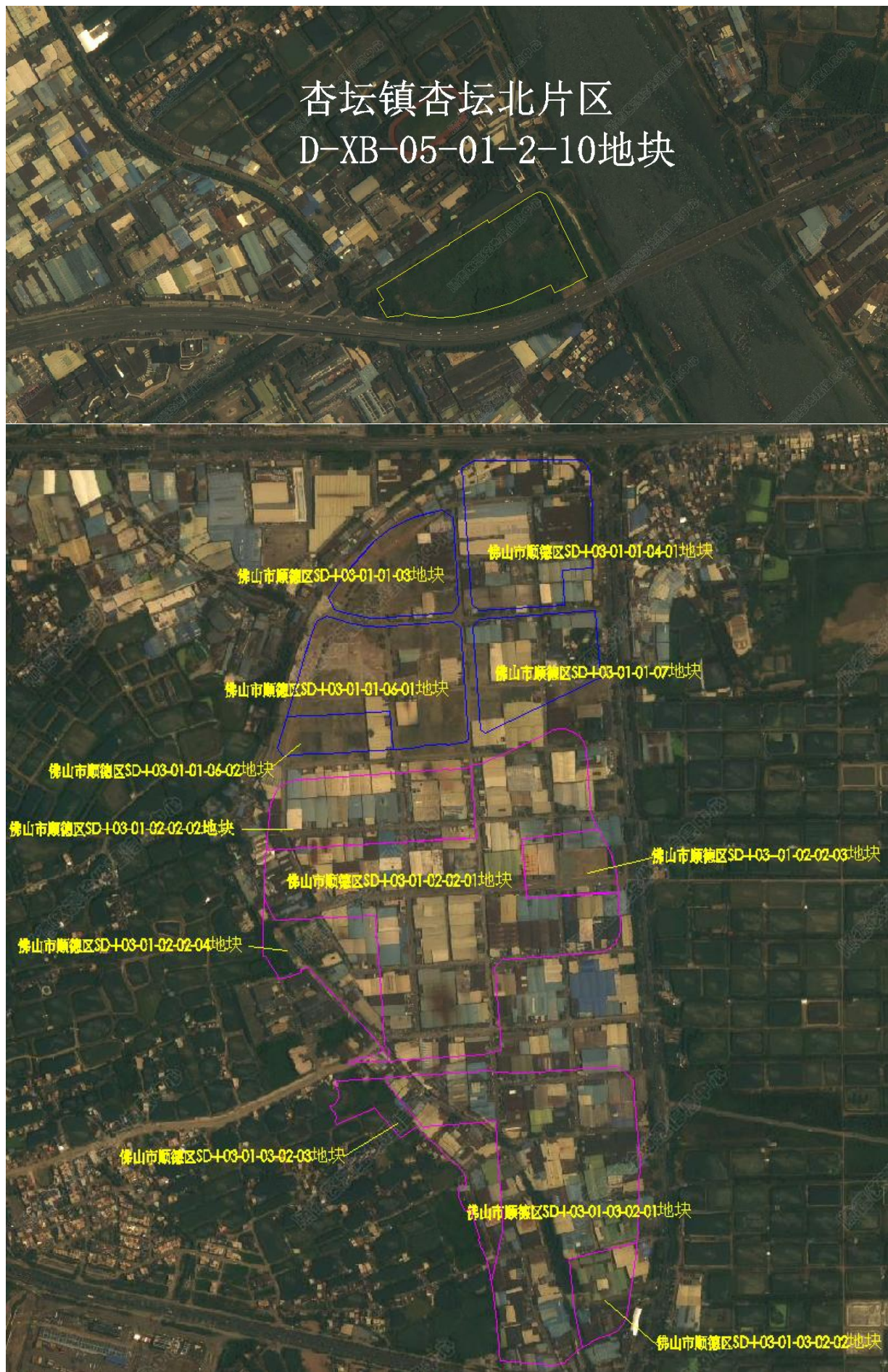
序号 15 地块已于 2024 年 6 月 30 日通过挂牌出让,购买方为佛山市顺德区德钰置业发展有限公司;

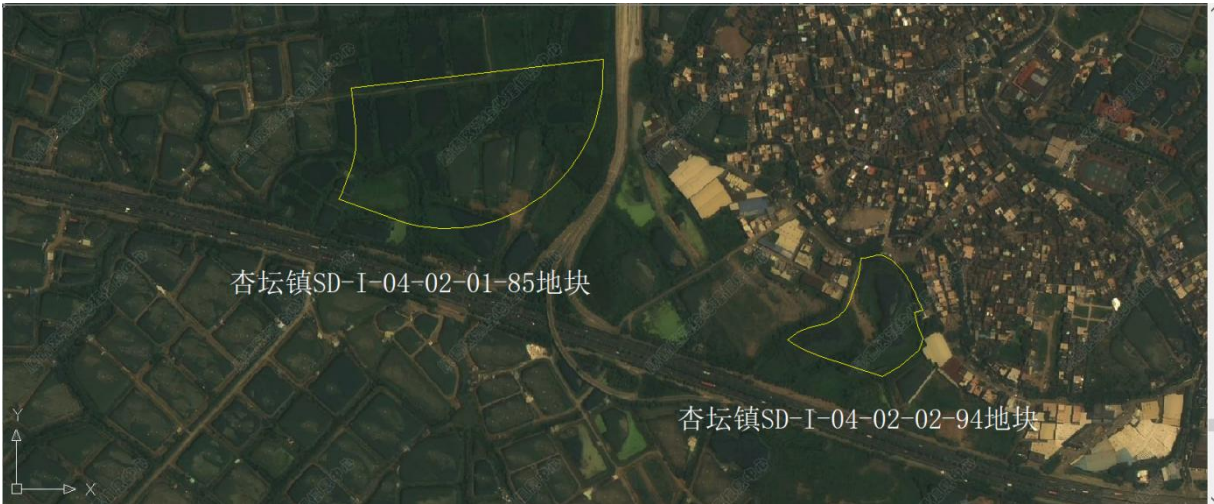
序号 16 地块已于 2024 年 6 月 30 日通过挂牌出让,购买方为佛山市顺德区德翰置业发展有限公司;

序号 17 地块已于 2024 年 4 月 5 日通过挂牌出让,购买方为佛山市顺德区德帆置业发展有限公司;

② 出让地块位置示意图:







(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

序号	地块位置	A. 总地价(万元)	需扣减项目				计提合计
			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%, 万元	
1	临港经济产业园BC区(光华工业西片区)地块	119,895.65	10,784.00	32,733.50	186.92	1,198.96	44,903.38
2	杏坛镇昌教第一工业区地块	112,646.94	8,232.50	31,324.33	142.70	1,126.47	40,826.00
3	临港经济产业园A区 SD-I-03-01-01-06-02地块	4,033.60	1,754.70	683.67	30.41	40.34	2,509.12
4	临港经济产业园A区SD-I-03-01-02-02-02地块	15,292.00	5,773.75	2,855.48	100.08	152.92	8,882.23
5	临港经济产业园A区SD-I-03-01-02-02-03地块	5,977.60	2,227.30	1,125.09	38.61	59.78	3,450.78
6	临港经济产业园A区SD-I-03-01-02-02-04地块	10,054.40	3,758.33	1,888.82	65.14	100.54	5,812.83
7	临港经济产业园A区SD-I-03-01-03-02-02地块	5,477.60	2,034.71	1,032.87	35.27	54.78	3,157.63
8	临港经济产业园A区SD-I-03-01-03-02-03地块	9,155.20	3,422.31	1,719.87	59.32	91.55	5,293.05
9	杏坛镇南城区SD-I-04-02-01-85地块	61,273.60	5,820.00	16,636.08	100.88	612.74	23,169.70
10	杏坛镇南城区SD-I-04-02-02-94地块	14,950.40	1,546.00	4,021.32	26.80	149.50	5,743.62
11	杏坛镇杏坛北片区D-XB-05-01-2-10地块	43,116.00	3,573.00	11,862.90	61.93	431.16	15,928.99
12	杏坛镇临港经济区A区SD-I-03-01-03-02-01地块	50,419.64	15,915.29	10,351.31	275.87	504.20	27,046.67
13	杏坛镇临港经济区A区SD-I-03-01-02-02-01地块	68,866.03	21,922.55	14,083.04	379.99	688.66	37,074.24
14	杏坛镇临港经济区A区SD-I-03-01-01-07地块	13,812.85	4,624.84	2,756.40	80.16	138.13	7,599.53
15	杏坛镇临港经济区A区SD-I-03-01-01-06-01地块	14,279.70	7,064.49	2,164.56	122.45	142.80	9,494.30
16	临港经济区A区 SD-I-03-01-01-04-01-01地块	18,122.57	5,899.50	3,666.92	102.26	181.23	9,849.91
17	杏坛镇临港经济区A区SD-I-03-01-01-03地块	12,119.48	4,065.12	2,416.31	70.46	121.19	6,673.08
合计		579,493.26	108,418.39	141,322.47	1,879.25	5,794.95	257,415.06

说明：本次出让地块相对应的成本为：土地征收成本（50 万元/亩）。

土地基本政策成本由农业土地开发资金（土地出让面积*13 元/m²），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）	579,493.26

土地征收成本（万元）	108,418.39
基本政策成本（万元）	148,996.67
出让土地收益（万元）	322,078.20

（4）项目运营收入

本项目于 2021 年 4 月起建设，整体预计 2026 年 6 月完工，2026 运营收入减半计算
具体计算过程如下：

单位：万元

项 目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、广告牌收入	4749.50	9499.00	9499.00	11941.60	11941.60
1. 数量（灯柱广告牌）	2570.00	2570.00	2570.00	2570.00	2570.00
灯柱广告牌单价（万元/年）	5.00	5.00	5.00	5.50	5.50
2. 数量（公交站亭广告）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
公交站亭广告灯箱单价（万元/年）	8.00	8.00	8.00	8.80	8.80
二、停车位收入	2268.00	4536.00	4536.00	5702.40	5702.40
停车位数量	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00
月租金（元/月/个）	600.00	600.00	600.00	660.00	660.00
三、智慧电杆收入	1931.58	3863.16	3863.16	4856.54	4856.54
智慧电杆数量	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00
日用电量（度/天）	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
电费单价（元/度）	0.80	0.80	0.80	0.88	0.88
合计	8,949.08	17,898.16	17,898.16	22,500.54	22,500.54

续表：

项 目	2031年	2032年	2033年	2034年	合计	测算说明
一、广告牌收入	11941.60	13135.76	13135.76	13135.76	98,979.58	见说明1
1. 数量（灯柱广告牌）	2570.00	2570.00	2570.00	2570.00		
灯柱广告牌单价（万元/年）	5.50	6.05	6.05	6.05		
2. 数量（公交站亭广告）	90.00	90.00	90.00	90.00		
公交站亭广告灯箱单价（万元/年）	8.80	9.68	9.68	9.68		
二、停车位收入	5702.40	6272.64	6272.64	6272.64	47,265.12	见说明2
停车位数量	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00		
月租金（元/月/个）	660.00	726.00	726.00	726.00		
三、智慧电杆收入	4856.54	5353.24	5353.24	5353.24	40,287.24	见说明3
智慧电杆数量	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00		
日用电量（度/天）	105.00	105.00	105.00	105.00		
电费单价（元/度）	0.88	0.97	0.97	0.97		
合计	22,500.54	24,761.64	24,761.64	24,761.64	186,531.94	

说明：1. 根据项目具体情况及市场调查，在项目涉及 45 公里道路设立路灯，35 米/只，剔除红绿信号灯、十字路口等无法设立路灯的路段，道路两侧总计设立 2570 支路灯，以上路段车流量较大，且道路足够宽广，可将设立灯柱广告牌；项目涉及道路两侧每公里设立一个公交站亭广告灯箱，总计设立 90 个。

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，顺德区佛陈路花卉大佬口跨线桥南侧广告牌挂牌成交价格为 9.87 万元/每年，勒流百丈大桥西侧勒流岸广告牌挂牌成交价格为 10.63 万元/每年，顺德区广龙路环狮路口龙峰三坡广告牌月成交价格 3,300 元/月，合计 3.6 万/年，本区域的广告牌挂牌成交价格在 3.5-10 万元/每年，考虑到车流及人流量，预计灯柱广告牌成交价为 5 万元/每年，公交站亭广告灯箱成交价为 8 万元/每年，出租率前三年按照 70% 计算，后续维持 80% 出租率。收入按每 3 年增长 10% 估算。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. 根据项目具体情况及市场调查，预计在项目涉及路段两侧每 10 米设置一个停车位，共设立 9000 个停车位。以出租单个车位每月收入 600 元计算，收入每 3 年增长 10%。出租率前 3 年 70%，后续维持 80%。

3. 根据项目具体情况及市场调查，预计在项目涉及路段两侧每 50 米设置一个智慧电杆，共计 1800 个。智慧电杆集合摄像头、充电桩、定位报警等功能于一身，其主要收益来源于充电桩收入。

参照标准：顺德区充电桩按用电度数进行收费（服务费+电费），经调查，目前顺德区主流的充电服务费收费标准为 0.8 元/度，主流电动汽车的电池容量在 50 度左右，考虑实际充电率按 70% 估算，每车每次充电用电为 35 度电。充电桩配置以慢充（6-8 小时）为主、快充（2-3 小时）为辅，每桩使用率按 3 次/天计算，则每桩每天用电为 105 度，按 365 天计，收入按每 3 年增长 10% 计算。出租率前 3 年 70%，后续维持 80%。

（5）项目运营成本

项目运营成本主要包括停车位管理成本、智慧电杆成本及税费，依照目前类似设施的经营管理经验数据，对其未来经营的成本进行初步测算，本项目于 2021 年 4 月起建设，整体预计 2026 年 6 月完工，2026 运营收入减半计算，具体计算过程如下：

单位：万元

项 目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、停车位管理成本	580.50	1,161.00	1,161.00	1,277.10	1,277.10
二、智慧电杆成本费用	281.40	562.80	562.80	619.08	619.08
三、项目运营税费	716.77	1,433.54	1,433.54	1,819.34	1,819.34
1. 增值税	639.97	1,279.95	1,279.95	1,624.41	1,624.41
2. 附加税	76.80	153.59	153.59	194.93	194.93
经营成本合计	1,578.67	3,157.34	3,157.34	3,715.52	3,715.52

续表:

项 目	2031年	2032年	2033年	2034年	合计	测算说明
一、停车位管理成本	1,277.10	1,404.81	1,404.81	1,404.81	10,948.23	见说明1
二、智慧电杆成本费用	619.08	680.99	680.99	680.99	5,307.21	见说明2
三、项目运营税费	1,819.34	2,001.98	2,001.98	2,001.98	15,047.81	见说明3
1. 增值税	1,624.41	1,787.48	1,787.48	1,787.48	13,435.54	
2. 附加税	194.93	214.50	214.50	214.50	1,612.27	
经营成本合计	3,715.52	4,087.78	4,087.78	4,087.78	31,303.25	

说明: 1. 停车位管理成本包括管理费、电费, 管理费按100元/月/个估算; 电费按每天消耗4500度电, 电费按0.5元/度, 每年按360天估算; 成本费用每3年增长10%

2. 智慧电杆成本费用包括管理费、电费、维修费, 管理费按100元/月/个估算; 每个智慧电杆每天消耗7度电, 电费按0.5元/度, 每年按360天估算; 维修成本按100000元/月估算, 成本费用每3年增长10%

3. 广告牌、停车费收入增值税税费按税率9%估算, 并考虑项目的成本产生的进项税; 智慧电杆收入增值税税费按税率6%估算, 并考虑项目的成本产生的进项税。

(6) 项目净收益

预测项目运营期 2026 年至 2033 年产生的总收入为 766,025.20 万元, 项目的总成本为 288,718.31 万元, 项目产生净损益为 477,306.89 万元。

单位: 万元

项目	金额
一、项目总收入	766,025.20
(一) 项目土地出让收入	579,493.26
(二) 广告牌收入	98,979.58

（三）停车费收入	47,265.12
（四）智慧电杆收入	40,287.24
二、项目总成本	288,718.31
（一）项目土地出让成本	257,415.06
（二）停车位管理成本	10,948.23
（三）智慧电杆成本费用	5,307.21
（四）项目运营税费	15,047.81
三、项目净损益	477,306.89

（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 2035 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	2028年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	79,882.54	242,195.66	7,370.41	14,740.82	14,740.82
1. 经营活动产生的现金				177,620.27	401,872.99	8,949.08	17,898.16	17,898.16
2. 经营活动支付的现金				97,737.73	159,677.33	1,578.67	3,157.34	3,157.34
3. 经营活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	79,882.54	242,195.66	7,370.41	14,740.82	14,740.82
二、投资活动产生的现金流	-3,296.08	-20,000.00	-59,964.69	-58,000.00	-91,908.56	-277,881.77		
1. 支付项目建设资金	3,296.080	20,000.000	59,964.690	58,000.000	91,908.562	277,881.766		
2. 投资活动产生的现金流小计	-3,296.08	-20,000.00	-59,964.69	-58,000.00	-91,908.56	-277,881.77		
三、融资活动产生的现金流	3,296.08	19,708.00	58,803.35	54,976.68	86,867.74	271,553.95	-6,327.82	-6,327.82
1. 项目资本金	3,296.080	0.000	664.690	0.000	20,408.562	277,881.766		
2. 债券融资款		20,000.00	59,300.00	58,000.00	71,500.00			
3. 偿还债券本金								
4. 支付债券利息		292.00	1,161.34	3,023.32	5,040.82	6,327.82	6,327.82	6,327.82
5. 融资活动产生的现金流合计	3,296.08	19,708.00	58,803.35	54,976.68	86,867.74	271,553.95	-6,327.82	-6,327.82
四、现金流总计		-292.00	-1,161.34	76,859.22	237,154.84	1,042.59	8,413.00	8,413.00
1. 期初现金		0.00	-292.00	-1,453.34	75,405.88	312,560.72	313,603.31	322,016.31
2. 期内现金变动		-292.00	-1,161.34	76,859.22	237,154.84	1,042.59	8,413.00	8,413.00
3. 期末现金		-292.00	-1,453.34	75,405.88	312,560.72	313,603.31	322,016.31	330,429.31

续表：

项 目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
一、经营活动产生的现金流	18,785.02	18,785.02	18,785.02	20,673.86	20,673.86	20,673.86	-	477,306.89
1. 经营活动产生的现金	22,500.54	22,500.54	22,500.54	24,761.64	24,761.64	24,761.64		766,025.20
2. 经营活动支付的现金	3,715.52	3,715.52	3,715.52	4,087.78	4,087.78	4,087.78		288,718.31
3. 经营活动产生的现金流小计	18,785.02	18,785.02	18,785.02	20,673.86	20,673.86	20,673.86	0.00	477,306.89
二、投资活动产生的现金流								-511,051.10
1. 支付项目建设资金								511,051.098
2. 投资活动产生的现金流小计								-511,051.10
三、融资活动产生的现金流	-8,347.82	-8,290.45	-8,233.08	-27,883.72	-56,157.01	-61,304.50	-72,787.00	239,546.58
1. 项目资本金								302,251.098
2. 债券融资款								208,800.00
3. 偿还债券本金	2,020.00	2,020.00	2,020.00	22,020.00	51,220.00	58,000.00	71,500.00	208,800.00
4. 支付债券利息	6,327.82	6,270.45	6,213.08	5,863.72	4,937.01	3,304.50	1,287.00	62,704.52
5. 融资活动产生的现金流合计	-8,347.82	-8,290.45	-8,233.08	-27,883.72	-56,157.01	-61,304.50	-72,787.00	239,546.58
四、现金流总计	10,437.20	10,494.57	10,551.94	-7,209.86	-35,483.15	-40,630.64	-72,787.00	205,802.37
1. 期初现金	330,429.31	340,866.51	351,361.08	361,913.02	354,703.16	319,220.01	278,589.37	0.00
2. 期内现金变动	10,437.20	10,494.57	10,551.94	-7,209.86	-35,483.15	-40,630.64	-72,787.00	205,802.37
3. 期末现金	340,866.51	351,361.08	361,913.02	354,703.16	319,220.01	278,589.37	205,802.37	205,802.37

建设期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。

项目本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	本期发债金额	本期偿还本金	应付利息	还本付息合计	项目结余
2022	20,000.00		292.00	292.00	0.00
2023	59,300.00		1,161.34	1,161.34	0.00
2024	58,000.00		3,023.32	3,023.32	79,882.54
2025	71,500.00		5,040.82	5,040.82	242,195.66
2026			6,327.82	6,327.82	7,370.41
2027			6,327.82	6,327.82	14,740.82
2028			6,327.82	6,327.82	14,740.82
2029		2,020.00	6,327.82	8,347.82	18,785.02
2030		2,020.00	6,270.45	8,290.45	18,785.02
2031		2,020.00	6,213.08	8,233.08	18,785.02
2032		22,020.00	5,863.72	27,883.72	20,673.86
2033		51,220.00	4,937.01	56,157.01	20,673.86
2034		58,000.00	3,304.50	61,304.50	20,673.86

2035		71,500.00	1,287.00	72,787.00	0.00
合计	208,800.00	208,800.00	62,704.52	271,504.52	477,306.89
本息覆盖倍数				1.76	

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 477,306.89 万元，能够覆盖债券本息金额 271,504.52 万元，债务本息偿付保障倍数 1.76 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：佛山市顺德区 2021—2023 年财政经济数据

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	4064.38	4166.39	4317.01
一般预算收入（亿元）	274.01	265.65	228.61
政府性基金收入（亿元）	396.41	203.07	165.24
其中：国有土地出让收入（亿元）	380.31	191.18	156.20
政府性基金支出（亿元）	366.97	260.27	257.54
其中：国有土地出让支出（亿元）	280.20	139.95	102.87

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、识别登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多企业、资本、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 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

		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	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.



证书编号: 440600320003
Personal Certificate

广东省注册会计师协会
Guangdong Institute of CPAs

发证日期: 2017 03 18
Date of Issuance

