

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 048 号

委托单位名称：佛山市顺德区财政局

被审核单位名称：佛山市顺德区乐从镇综合行政执法队

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



三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目
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

三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目
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 048 号

佛山市顺德区财政局：

我们接受委托，对 2025 年三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设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》。佛山市顺德区乐从镇综合行政执法队对三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目专项债券的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顺德区乐从镇综合行政执法队管理层推测性假设，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，在佛山市顺德区乐从镇综合行政执法队对三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目专项债券收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次财务评价的三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目专项债券，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：

李玲



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 年三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设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：佛山市顺德区乐从镇综合行政执法队
- （二）项目建设地址：三龙湾高端创新集聚区佛山新城乐从片区
- （三）项目概况：2024 年 4 月 12 日，经佛山市顺德区发展和改革局审批同意出具《顺德区发展和改革局关于三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（顺发改资（乐从）【2024】20 号），项目估算总投资约 95,532.04 万元。项目主要建设内容和规模：项目占地约 35.8 万平方米，建筑面积约 22.8 万平方米，将新建人行天桥 4 座，新建、改造提升道路约 80 公里，新建、改造提升停车设施 3 个，新增 1000 个车位，建设配套充电桩 60 个，广告牌 40 个等，围绕落实顺德区委、区政府“做活做旺佛山新城”的工作部署，通过对佛山新城片区内及周边道路提升改造、配套基础设施完善建设等，不断打造一流营商环境，加快推动佛山新城金融集聚区建设。本项目共包含 43 个子项目，具体工程情况如下：

序号	项目	建设内容及规模	项目总投资（万元）
1	园区公共交通系统优化工程—细海工业区项目	本项目为园区公共交通系统优化工程—细海工业区项目，工程位于佛山市顺德区乐从镇细海工业区内，本工程包含 13 条路和停车场建设，道路长度合计约 7.25 千米，工程占地面积约 17.8013 公顷。建设内容包括：道路工程、交通工程、排水工程（雨水）等。	2,300.00



序号	项目	建设内容及规模	项目总投资（万元）
2	佛山新城裕和路配套设施提升工程	项目面积约 3.6 万平方米，工作内容为完善提升裕和路沿线配套设施，建设收费停车场，缓解停车压力，包括但不限于场地清表、给排水工程、照明工程等一系列工程。	1,291.00
3	轨道地铁 3 号线乐从段周边环境提升项目	本项目为轨道地铁 3 号线乐从段周边环境提升项目，主要对大墩站、东平站周边人行道进行连通、并对环境进行提升；	400.00
4	轨道地铁 3 号线乐从段周边环境提升项目（大墩站）	提升地铁 3 号线大墩站周边环境，立足街区整体性高标准打造站点空间，建设生态停车场等；	300.00
5	轨道地铁 3 号线乐从段周边环境提升项目（东平站）	提升地铁 3 号线东平站周边环境，立足街区整体性高标准打造站点空间，建设生态停车场等；	350.00
6	轨道地铁 3 号线乐从段市政公交配套及环境提升项目	该项目针对地铁 3 号线（东平站、岳步站、大墩站）新增 6 个智慧公交站亭的建设工程。	400.00
7	乐从镇交通安全设施整体提升工程	本工程位于佛山市顺德区乐从镇的共 6 条提升道路总计 16 公里，涉及环镇西路-环镇南路、佛山大道、新桂路、乐从大道、新马路、荷岳路的慢行道提升优化改造工程。同时对佛山新城周边 7 条道路、乐从中心区 7 条道路交通安全设施进行升级改造。	1,990.00
8	乐从镇吉祥道连通工程项目	吉祥道道路等级为城市次干路，起点接南侧现状吉祥道与富华路相交，终点接北侧现状吉祥道，路线全长约 450 米，红线宽度 28 米，双向 4 车道，包括道路工程、桥涵工程、排水工程、照明工程、交通设施工程、海绵城市工程。	5,000.00
9	永兴道及万福路人行天桥工程	永兴道及万福路人行天桥工程拟建天桥跨径布置为(10.4+38.5+29+44+2.35)米，主桥桥面全宽为 5.2 米，其中通行净宽为 3.5 米；梯道全宽为 4.7 米，其中通行净宽为 4.2 米；主梁两侧花槽宽度为 0.6 米；天桥梯道位置各设垂直电梯一座。	2,000.00
10	乐从南区基础配套设施提升工程	涉及约 4.5 万平方米的改造面积，位于乐从镇南区中心公园及保利拉菲市政道路，开展市政道路提升，增加机动停车位置，地块改造提升等。	2,600.00
11	沙滘小学城市道路两侧提升工程	工程位于沙滘小学以北、乐中路两侧，工程总面积约 17620 平方米，工作内容包括但不限于场地清表、给排水工程、照明工程、配套设施等一系列工程。	400.00



序号	项目	建设内容及规模	项目总投资（万元）
12	顺德区乐从东平社区卫生服务站建设工程项目	推进顺德区乐从东平社区卫生服务站装修工程项目建设,在佛山新城开展全方位的社区卫生服务。装修面积约 1465 平方米(A 区为医疗服务、B 区为预防接种、妇保儿保服务);	960.00
13	佛山新城广佛环线出入口整治工程	涉及乐从镇广佛环线上盖面积约 3.2 万平方米的人行道铺装、地块整治提升、串联慢行节点、解决交通拥堵问题,带动广佛沿线地区经济社会发展。	450.00
14	乐从镇学前教育设施提升工程	本项目主要对乐从镇学前教育进行提升建设,主要内容有: 1、琴湖幼儿园位于佛山市顺德区乐从镇创富二路,占地面积 6500.1 平方米,建筑面积 9217.95 平方米,可办不少于 24 班规模的幼儿园,提供共 720 个学位。建设内容包括建筑改造工程、室内外设施设备提升工程等。 2、小水滴幼儿园位于乐从镇乐中路以北、纵三路以西地块,用地面积约为 7560 m ² ,建筑面积约 4860 m ² ,办学规模为 18 个班,可提供 540 个优质学位。建设内容包括建筑改造工程、室内外设施设备提升工程等。	2,070.00
15	乐从镇水环境整治工程（一期）	本工程位于广东省佛山市顺德区乐从镇内,设计范围为沙良河（佛山大道至九沙涌段）。此次改造总面积约为 61658 m ² 。	3,500.00
16	裕和路与汾江南路交叉口路口建设工程	乐从镇裕和路与汾江南路交叉口路口建设工程范围位于裕和路与汾江南路交叉口西南侧位置,为路段南半幅 4 车道。裕和路建设工程（一期）受用地条件限制,未能完整实施。本工程范围即为该工程远期建设补充实施范围。工程范围起点道路桩号 K0+869.025,终点桩号 K1+081.445,工程范围内路线全长 212.42m。本项目包括道路、交通、排水（雨污水）、管综、照明、海绵城市等其他附属工程。	809.79
17	乐从镇新城妇幼保健院配套市政道路工程	工程位于广东省佛山市顺德区乐从镇佛山新城内,佛山妇幼保健院南侧,道路全长约 200 米,宽 28 米,双向 4 车道,连接永兴道及华阳路。包含道路工程、排水工程、照明工程等。	980.00
18	乐从镇畅通工程	为提升城市道路通行能力,增强客运承载力,本工程计划对佛山大道提升慢行系统约 1.8 公里,路面病害处理约 2 公里,以及对琴湖社区及其周边配套基础设施进行改造提升。	5,700.00



序号	项目	建设内容及规模	项目总投资（万元）
19	中医院新城院区周边市政设施建设项目	本项目包含华光道、吉庆道（荷村工业区段）两条道路建设。华光道为城市支路，道路呈南北走向，设计起点与现状荷岳路相交，设计终点接规划银桂路，道路全长约 0.24km，规划红线宽度为 25m，双向四车道通行，设计速度为 30km/h。吉庆道（荷村工业区段）为城市次干道，道路呈南北走向，设计起点接规划银桂路，设计终点接规划支路，道路全长约 0.18km，规划红线宽度为 36m，双向六车道通行，设计速度为 40km/h。其中涉及电力迁改内容：拆除原东甲乙线#26-#28 双回架空线路长约 0.44km，拆除原荷荷陶甲线 10kv 线路约 0.4km，新建 110kV 藤东甲乙线电缆线路约 0.88km，新建 10kV 线路长约 500 米。	8,976.04
20	乐从中心幼儿园新城分院提升改造项目	针对乐从中心幼儿园新城分院进行提升改造，主要内容包括增加楼板和部分墙体防水层等；	100.00
21	佛山新城及周边水浸点提升改造工程	分别对裕和路雨水泵站、天虹路雨水泵站、英雄桥西侧和东侧桥底、禅西大道通道等 9 处水浸点改造，其中管道修复约 790 米，开挖排水沟约 1650 米，井盖更换约 500 个。	460.00
22	佛山 110 千伏北上输变电工程电缆地埋通道	新建双回 110kV 电缆线路长约 5.7km（土建拟按四回建设），主要采用电缆沟、排管、格构式角钢桥架、水平定向钻等敷设。	7,005.00
23	园区公共交通系统优化工程—北围片区项目	项目计划开展道路提升优化、治堵疏导、导视标识建设、智能交通管理等工程，优化片区道路断面，缓解道路安全风险等。	800.00
24	乐从镇乐从大道道路两侧基础设施提升工程	工程沿佛山市乐从镇乐从大道两侧进行道路基础设施提升、中间分隔带改造，合计改造提升约 2 公里。	500.00
25	乐从镇三乐路道路两侧基础设施提升工程	工程位于三乐路，改造提升范围约 6.8 公里，建设内容包括拓宽右转车道、新增道路标识标牌、路口交通灯改造等道路工程、交通工程等。	8,766.00
26	乐从镇弱电线路改造提升工程	通过弱电线路下地等方式，改造提升线路布局，全镇整治合计约 47 公里。	217.21
27	乐从镇横二路北侧水环境整治工程	工程包括新建补水泵站一座、引水线路（DN400 补水管 389m，DN200 补水管 85m）474m、出水井 2 座、鱼鳞挡水陂 1 座等，整体补水工程从新建河道引水，将河道水引入湖泊，形成水体循环，保证水体单向流动，管道工程除跨路管采用明挖埋管，其余管道沿湖泊敷设。	700.00
28	体育馆停车场改造工程	工程位于乐从镇文化广场南侧体育场，面积约 5700 平方米，计划优化体育场停车场位置。	70.00



序号	项目	建设内容及规模	项目总投资（万元）
29	乐从镇君兰路道路南侧改造提升	涉及爱琴海南侧、太子酒家东侧地块、中欧电商城北侧、龙光楼盘北侧、裕和路体育公园东侧开展道路建设，解决交通拥堵问题，带动广佛沿线地区经济社会发展。	97.00
30	乐从镇裕和路人行天桥工程	本项目横跨裕和路新建人行天桥，连接裕和路南北两侧，设计跨度约 50 米，全宽 7 米，提升周边道路设施，消除道路安全隐患。	3,000.00
31	乐从镇沙滘南村人行桥梁建设工程	本项目建设内容为在沙滘南村建设人行桥梁，长约 56 米，宽约 6 米，包括新建桥梁以及桥梁与周边道路的衔接等。在家具城东侧新建一座桥梁连接新隆：跨度 12 米，宽 8 米，引桥部分：长约 40 米，宽 8 米。	2,500.00
32	乐从镇天虹路以北基础设施提升工程	对佛山新城天虹路以北约 3.5 千米沿线公共配套设施、闲置用地用房进行改造提升	2,700.00
33	佛山新城品质提升工程	对佛山新城 CBD 周边配套设施进行完善，并对主要道路如裕和路（岭南大道一君兰路）、文华南路（天虹路-君兰路）的慢行系统以及透水路面进行改造，富华路南侧道路基础设施、门户节点提升等。	5,000.00
34	乐从镇重要交通节点提升工程	对乐从镇荷岳路、三乐路、环镇西路、佛山一环等 9 个重要交通节点、12 个路口进行基础设施提升和交通隐患整治。	950.00
35	乐从镇良村工业区道路市政设施建设项目	本项目位于顺德区 2020 年村级工业园升级改造项目——良村工业区改造项目（下称“村改项目”）范围内，拟建乐中路、三乐路道路及市政设施，涉及工程面积约 3.8 公顷，满足产业园区发展需要，改善片区运力和市政设施等综合能力，助推产业落地。	5,700.00
36	佛山新城（小涌村）城中村改造项目	工程拟实施佛山新城荷岳路以南（小涌村）的市政设施建设，项目总面积约 5 公顷。	10,000.00
37	佛山新城片区乡村文旅融合带配套提升项目	1. 龙舟广场：修缮海绵城市应急强排系统、遮雨棚，地下消防水网补漏；2. 原“围圆汇”建筑物：修缮破败栈道和水电、排污设施。	660.00
38	乐从镇创富九路道路提升工程	本项目对创富九路道路基础设施完善，修复现状道路破损，现状车行道铺设沥青，现状道路两侧新建人行道长 50 米，宽 4 米。	980.00
39	乐从镇北部片区乡村基础设施提升工程	计划对荷岳路小涌段、大墩乐福路细海工业区道路、旧樵乐路、环镇西路、环镇北路、红棉小学路段、沙滘小学路段等道路的基础设施、道路标识等进行提升优化。	1,100.00
40	乐从镇智能音柱和配套设施安装工程	建设 26 个村级智能音柱播控平台、271 个智能音柱终端点位（比任务增加 1 个）、1 个镇应急办安装前置系统、8 个 AI 智能系统。	850.00



序号	项目	建设内容及规模	项目总投资（万元）
41	乐从镇平步入村大道桥梁工程	本项目为新建桥梁工程，包括新建桥梁、埠头改造、以及桥梁与周边道路的衔接。拟建桥梁处于村内现状多路交叉口，桥梁跨越平步村现状河涌，与现状桥梁平行，桥梁长8米，桥面宽8.5米。	200.00
42	乐从镇新城片区水环境治理及河岸整治项目	本项目建设内容为对乐从镇新城片区内主要河涌进行清淤，包括：大墩涌、大墩环村涌、良村十二亩涌、小布环村涌、荷村支涌清淤；开展良村十二亩涌污水管网改造工程，长度约700米。	500.00
43	佛山新城片区基层卫生服务改造提升项目	项目对佛山新城片区基层卫生服务开展配套改造提升，涉及良村、小布、腾冲等5个基层社卫站改造提升项目，改造总面积约5000平方米，并开展乐从医院医疗设施改造提升，改善佛山新城片区配套所需基层卫生服务环境和服务条件。	2,200.00
合计			95,532.04

（四）项目总投资

项目总投资约95,532.04万元，其中：项目资本金32,562.04万元，计划发行债券融资62,970.00万元，主要情况如下：

序号	年度	项目资本金	债券资金	合计	发行期限
1	2023年度		16,670.00	16,670.00	
2	2024年度		19,900.00	19,900.00	10年期
3	2025年度	32,562.04	26,400.00	58,962.04	
总计	—	32,562.04	62,970.00	95,532.04	

（五）项目资金安排

项目总投资约95,532.04万元，本项目计划发行债券融资62,970.00万元，占总投资95,532.04万元的65.92%，其中2023年已发行债券融资16,670.00万元（其中：2023年5月已发行债券12,000.00万元，实际利率3.00%，债券期限为20年，2023年8月已发行债券3,700.00万元，实际利率3.00%，债券期限为20年，从2023年4月发行的2023年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970.00万元专项债券资金调整至本项目，债券实际利率2.94%，券期限为10年，利息按半年支付，本金到期一次性支付），2024年1月已发行债券8500.00万元，债券实际利率2.65%，债券期限为10年，2024年5月已发行债券11,400.00万元，债券实际利率2.45%，债券期限为10年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。



2025 年拟发行债券 26,400.00 万元，假设债券利率为 3.60%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。本项目专项债券应还本付息情况如下：

三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	2023年05月 发债金额（利率 3.00%）	2023年08 月发债金 额（利率 3.00%）	2023年09 月调整发 债金额（利率 2.94%）	2024年01 月发债金 额（利率 2.65%）	2024年05 月发债金额 （利率 2.45%）	2025年拟 发行债券 （利率 3.60%）
2023 年	—	12,000.00	3,700.00	970.00			—
2024 年	16,670.00				8,500.00	11,400.00	
2025 年	36,570.00						26,400.00
2026 年	62,970.00						
2027 年	62,970.00						
2028 年	62,970.00						
2029 年	62,970.00						
2030 年	62,970.00						
2031 年	62,970.00						
2032 年	62,970.00						
2033 年	62,970.00						
2034 年	62,000.00						
2035 年	42,100.00						
2036 年	15,700.00						
2037 年	15,700.00						
2038 年	15,700.00						
2039 年	15,700.00						
2040 年	15,700.00						
2041 年	15,700.00						
2042 年	15,700.00						
2043 年	15,700.00						



年度	期初本金金额	2023年05月 发债金额(利率 3.00%)	2023年08月 发债金额(利率 3.00%)	2023年09月 调整发债金额(利率 2.94%)	2024年01月 发债金额(利率 2.65%)	2024年05月 发债金额(利率 2.45%)	2025年拟 发行债券(利率 3.60%)
合计		12,000.00	3,700.00	970.00	8,500.00	11,400.00	26,400.00

续表

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	应计利息	还本付息资金	备注
2023年	-		16,670.00	194.26	194.26	
2024年	16,670.00		36,570.00	751.79	751.79	
2025年	36,570.00		62,970.00	1,479.27	1,479.27	
2026年	62,970.00		62,970.00	1,954.47	1,954.47	
2027年	62,970.00		62,970.00	1,954.47	1,954.47	
2028年	62,970.00		62,970.00	1,954.47	1,954.47	
2029年	62,970.00		62,970.00	1,954.47	1,954.47	
2030年	62,970.00		62,970.00	1,954.47	1,954.47	
2031年	62,970.00		62,970.00	1,954.47	1,954.47	
2032年	62,970.00		62,970.00	1,954.47	1,954.47	
2033年	62,970.00	970.00	62,000.00	1,940.21	2,910.21	
2034年	62,000.00	19,900.00	42,100.00	1,673.68	21,573.68	半年付息
2035年	42,100.00	26,400.00	15,700.00	946.20	27,346.20	
2036年	15,700.00		15,700.00	471.00	471.00	
2037年	15,700.00		15,700.00	471.00	471.00	
2038年	15,700.00		15,700.00	471.00	471.00	
2039年	15,700.00		15,700.00	471.00	471.00	
2040年	15,700.00		15,700.00	471.00	471.00	
2041年	15,700.00		15,700.00	471.00	471.00	
2042年	15,700.00		15,700.00	471.00	471.00	
2043年	15,700.00	15,700.00	0.00	291.00	15,991.00	半年付息
合计		62,970.00		24,254.68	87,224.68	



二、项目预测评价

(一) 项目收益与支出预测评价

本项目能够显著改善项目周边环境，以提升土地功能价值的收入、停车位收入、智慧电杆收入、广告牌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

(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

三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目预计共可出让地块净用地面积 100,796.49 m², 用地性质为二类居住用地，预计 2025 年出让，参照区域内 2020 年-2024 年部分出让楼面地价，修正后预计楼面地价 7,432 元/m²，出让价值为 187,284.51 万元具体情况如下表：

序号	土地坐落	土地用途	用地面积 m²	容积率	楼面 地价	土地出让收 入	预计 出让 时间
1	乐从镇永兴道以东、吉庆道以南地块	二类居住用地	71,763.10	2.5	7,432	133,339.13	2025 年



2	乐从镇华阳南路以西、吉庆道以南地块	二类居住用地	29,033.39	2.5	7,432	53,945.37	2025年
合计						187,284.51	

② 地块计算过程如下：

地块和比较案例位置示意图：



价格测算：

序号	宗地编号	土地坐落	用地性质	面积 (平方米)	容积率	成交总额 (万元)	楼面地价 (元/m²)	地块							地块修正后楼面地价 (元/m²)
								取值 比重	交易 情况 修正	土地 用途 修正	区位 因素 修正	个别 因素 修正	成交 时间 修正	修正 楼面 地价	
1	TD2024(SD)WG0080	佛山市顺德区乐从镇镇安路以东、沙良河以北地块	城镇住宅用地	75,623.16	1.50	72,000	6,347.26	0.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	3,174	7,432
2	TD2020(SD)WG0015	佛山市顺德区乐从镇永兴道西侧地块	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、商务金融用地、新闻出版用地、交通服务场站用地	22,745.05	2.50	60,289	10,602.57	0.25	1.00	0.80	1.00	1.00	0.90	1,908	



3	TD2021 (SD) WG0031	佛山市顺德区乐从镇规划银桂路以北、百顺路以西地块	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、商务金融用地	82,841.04	2.50	245,813	11,869.14	0.25	1.00	0.80	1.10	1.00	0.90	2,350	
---	-----------------------	--------------------------	--	-----------	------	---------	-----------	------	------	------	------	------	------	-------	--

③ 项目成本预测及评价

该项目收入为出让地块所得，相对应的成本为在地块出让过程所计提“三金”、农发金、国有土地收益基金及扣除土地出让成本，所计提成本为 58,152.53 万元，具体计算过程如下表：

单位：万元

项目	金额
土地出让面积 (m ²) (1)	100,796.49
土地出让收入 (万元) (2)	187,284.51
提取农业土地开发资金 (粤财综 (2004) 49号) (土地出让面积*11.8元/m ²) (3)=(1)*13/10000	131.04
提取国有土地收益基金 (佛财基费 (2018) 19号) (4) = (2) *1%	1,872.85
提取教育基金 (粤财综 (2011) 291号) (5)= (2)- (3) - (4)) *10%	18,528.06
提取农田水利建设基金 (粤财农 (2011) 276号) (6)= (2)- (3) - (4)) *10%	18,528.06
提取保障性安居工程资金 (财综 (2011) 41号) (7)= (2)- (3) - (4)) *10%	18,528.06
新增建设用地有偿使用费 (粤财农 (2006) 526号) (8) = (1) *56/10000	564.46
土地出让成本 (9) = (3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)	58,152.53

④、土地出让净收入

佛山市顺德区乐从镇人民政府出具关于同意新增专项债券项目捆绑土地收益作为还本付息来源的会议纪要：会议同意“三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目”将乐从镇永兴道以东、吉庆道以南地块和乐从镇华阳南路以西、吉庆道以南地块作为本项目还本付息来源。出让地块面积合计 100,796.49 平方米，用地性质为二类居住用地，根据可形成土地出让收入及成本预测，该项目出让地块部分净收入为 129,131.98 万元，即：187,284.51 万元- 58,152.53 万元=129,131.98 万元。



(2) 项目自身收入及成本预测

1) 项目自身收入

三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目的主要建设内容包括新建停车位收入、大型广告牌收入、小型广告牌收入、智慧电杆收入及充电桩收入等。部分项目部分完工后运营期从 2026 年开始直至 2042 年，共 17 年，具体计算过程如下：

三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设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
新建停车位收入	504.00	576.00	576.00	576.00	587.52	587.52	587.52	599.27
大型广告牌租金收入	150.00	150.00	150.00	153.00	153.00	153.00	156.06	156.06
小型站广告牌收入	105.00	105.00	105.00	107.10	107.10	107.10	109.24	109.24
智慧电杆	756.00	756.00	756.00	771.12	771.12	771.12	786.54	786.54
充电桩收入	388.80	388.80	388.80	392.69	392.69	392.69	396.61	396.61
幼儿园保教费收入	2,058.00	2,058.00	2,058.00	2,058.00	2,058.00	2,058.00	2,058.00	2,058.00
合 计	3,961.80	4,033.80	4,033.80	4,057.91	4,069.43	4,069.43	4,093.98	4,105.73

续表

项目	运营与维护期				
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
新建停车位收入	599.27	599.27	611.26	611.26	611.26
大型广告牌租金收入	156.06	159.18	159.18	159.18	162.36
小型站广告牌收入	109.24	111.43	111.43	111.43	113.66
智慧电杆	786.54	802.27	802.27	802.27	818.32
充电桩收入	396.61	400.58	400.58	400.58	404.59
幼儿园保教费收入	2,058.00	2,058.00	2,058.00	2,058.00	2,058.00
合 计	4,105.73	4,130.73	4,142.72	4,142.72	4,168.18

续表

项目	运营与维护期					
	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计	说明
新建停车位收入	623.48	623.48	623.48	635.95	10,132.53	见说明 1



项目	运营与维护期					
	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计	说明
大型广告牌租金收入	162.36	162.36	165.61	165.61	2,673.04	见说明 2
小型站广告牌收入	113.66	113.66	115.93	115.93	1,871.13	见说明 3
智慧电杆	818.32	818.32	834.69	834.69	13,472.13	见说明 4
充电桩收入	404.59	404.59	408.63	408.63	6,767.08	见说明 5
幼儿园保教费收入	2,058.00	2,058.00	2,058.00	2,058.00	34,986.00	见说明 6
合 计	4,180.41	4,180.41	4,206.34	4,218.81	69,901.91	

测算说明:

①新建停车位收入:项目预计可增加停车位约 1000 个,每个车位日收费 20 元,首年预计使用 70%,以后年度预计使用率在 80%,一年按 360 天计,从 2027 年开始每 3 年递增 2%预测;

②大型广告牌收入:项目于 2025 年底完工,预计 2026 年可设置 10 个立柱广告牌,每个广告牌 15 万/年,租金按每 3 年递增 2%预测;

③小型广告牌收入:部分项目于 2025 年底完工,预计 2026 年可设置共计 15 个小型广告牌,出租收入 7 万元/年/个,收入按每 3 年递增 2%预测;

④道路设置项目设置 500 个智慧电杆,预计每个充电桩每天可充 15 台车,每车充电时间 0.5 小时,快速充电桩功率为 7KW,则每个充电桩日充电量为 52.5KWh,按充电服务费 0.8 元/KWh 计算,每个充电桩日服务费为 42 元,一年按 360 天计。智慧电杆预计收入按每 3 年递增 2%预测。

⑤本项目按 30%的停车位配置新能源充电桩 60 个,根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》(粤府〔2018〕46 号)规定自 2018 年 7 月 1 日起全省充电服务价格最高限价调整为 0.8 元/kWh,新能源汽车电池容量一般在 50-100kWh 之间,考虑每次充电电量不同,按每次充电 60kWh,每天每个充电桩充电 300kwh,计考虑充电桩电费支出,充电桩收费按 0.6 元/kWh 作为收费单价,综合考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠,则每次充电约 36 元。考虑到通胀因素,按照每三年增长 1%计算。

⑥本项目建成后预计可新增幼儿人数共计 2100 人,根据《佛山市发展和改革局关于调整市机关幼儿园保育教育收费标准的批复》,保育教育费从 2020 年 9 月 1 日起,新生 980 元/生/月,保教费按 980 元/(个·月)计算,一年按 10 个月计。

2) 项目运营成本预测



三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设项目中项目运营成本主要是电力、推广宣传费、智慧电杆运营成本，项目运营成本从项目部分投入运营的首年 2026 年开始直至最后一期债券的还本的前一年 2042 年，运营期共 17 年，具体计算过程如下：

三龙湾高端创新集聚区佛山新城片区基础设施建设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
电力	559.92	559.92	559.92	571.12	571.12	571.12	582.54	582.54
人工成本	1,086.00	1,086.00	1,086.00	1,107.72	1,107.72	1,107.72	1,129.87	1,129.87
智慧电杆运营成本	500.00	500.00	500.00	510.00	510.00	510.00	520.20	520.20
广告牌管理费用	51.00	52.02	53.06	54.12	55.20	56.30	57.43	58.58
项目税费	168.21	174.88	174.88	176.80	177.87	177.87	179.84	180.92
合 计	2,365.13	2,372.82	2,373.86	2,419.76	2,421.91	2,423.01	2,469.88	2,472.11

续表

项目	运营与维护期				
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
电力	582.54	594.19	594.19	594.19	606.07
推广宣传费	1,129.87	1,152.47	1,152.47	1,152.47	1,175.52
智慧电杆运营成本	520.20	530.60	530.60	530.60	541.21
项目运营人工成本	59.75	60.95	62.17	63.41	64.68
税费成本：	180.92	182.92	184.03	184.03	186.07
合 计	2,473.28	2,521.13	2,523.46	2,524.70	2,573.55

续表

项目	运营与维护期					
	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计	说明
电力	606.07	606.07	618.19	618.19	9,977.90	说明（1）
推广宣传费	1,175.52	1,175.52	1,199.03	1,199.03	19,352.80	说明（2）
智慧电杆运营成本	541.21	541.21	552.03	552.03	8,910.09	说明（3）
项目运营人工成本	65.97	67.29	68.64	70.01	1,020.58	说明（4）



项目	运营与维护期					
	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计	说明
税费成本:	187.20	187.20	189.26	190.41	3,083.31	说明(5)
合 计	2,575.97	2,577.29	2,627.15	2,629.67	42,344.68	

测算说明:

①电力成本:根据估算,年用电量主要为大型广告牌、小型广告牌及智慧电杆,本项目年用电量约为 933.2 万 kWh,根据《佛山市电价价目表》,电价按 0.6 元/kWh 计取,每三年递增 2%;

②项目运营成本:主要为人员工资福利、管理费等,预计停车位、智慧电杆等项目运营管理人员 100 人,根据广东省统计局反馈,2022 年,佛山市城镇非私营单位就业人员年平均工资为 108,659 元,则本项目年平均工资按 10.86 万元/人计取。费用每隔 3 年增长 2%;

③智慧电杆运营成本:项目设置智慧电杆 500 个,智慧电杆维护维修费预计 10,000/年/个,费用每隔 3 年增长 2%;

④广告牌管理费用:项目增加大型广告牌 10 个,广告牌维护费预计 1.4 万元/年/个;小型广告牌 15 个,广告牌维护费预计 0.8 万元/年/个;巡查员工资费用 25 万元/年,费用按 2%逐年递增;

⑤项目税费:

a. 停车位收入、大型广告牌租金收入、小型站广告牌收入增值税税率为 9%,智慧电杆增值税税率为 6%,充电桩收入增值税税率为 13%,本项目不考虑进项税。

b. 税金及附加:城建税按增值税的 7%缴纳,教育费附加按增值税的 3%缴纳,地方教育费附加按增值税的 2%缴纳。

c. 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。

(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 2043 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
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	-	-	-	3,961.80	4,033.80	4,033.80
2. 经营活动支付的现金	-	-	-	2,196.92	2,197.94	2,198.98
3. 经营税金及附加			-	168.21	174.88	174.88
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	1,596.67	1,660.98	1,659.95
二、投资活动产生的现金流						
1. 支付项目建设资金	16,670.00	19,900.00	58,962.04			
2. 投资活动产生的现金流小计	-16,670.00	-19,900.00	-58,962.04			
三、融资活动产生的现金流						
1. 项目资本金	-	-	32,562.04			
2. 债券融资款	16,670.00	19,900.00	26,400.00			
3. 债券发行费						
4. 偿还债券本金						
5. 支付债券利息	194.26	751.79	1,479.27	1,954.47	1,954.47	1,954.47
6. 融资活动产生的现金流合计	16,475.74	19,148.21	57,482.77	-1,954.47	-1,954.47	-1,954.47
四、土地收益净额	-	-	129,131.98			
1. 土地出让收益			187,284.51			
2. 土地出让过程中成本			58,152.53			
五、现金流总计						
1. 期初现金	-	-194.26	-946.05	126,706.66	126,348.86	126,055.37
2. 期内现金变动	-194.26	-751.79	127,652.71	-357.80	-293.49	-294.52
3. 期末现金	-194.26	-946.05	126,706.66	126,348.86	126,055.37	125,760.86

续表

年份/项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金	4,057.91	4,069.43	4,069.43	4,093.98	4,105.73	4,105.73
2. 经营活动支付的现金	2,242.96	2,244.04	2,245.14	2,290.04	2,291.19	2,292.36
3. 经营税金及附加	176.80	177.87	177.87	179.84	180.92	180.92
4. 经营活动产生的现金流小计	1,638.16	1,647.53	1,646.42	1,624.10	1,633.62	1,632.45



年份/项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
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					970.00	19,900.00
5. 支付债券利息	1,954.47	1,954.47	1,954.47	1,954.47	1,940.21	1,673.68
6. 融资活动产生的现金流合计	-1,954.47	-1,954.47	-1,954.47	-1,954.47	-2,910.21	-21,573.68
四、土地收益净额						
1. 土地出让收益						
2. 土地出让过程中成本						
五、现金流总计						
1. 期初现金	125,760.86	125,444.55	125,137.61	124,829.56	124,499.19	123,222.61
2. 期内现金变动	-316.31	-306.94	-308.05	-330.37	-1,276.59	-19,941.23
3. 期末现金	125,444.55	125,137.61	124,829.56	124,499.19	123,222.61	103,281.38

续表

年份/项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金	4,130.73	4,142.72	4,142.72	4,168.18	4,180.41
2. 经营活动支付的现金	2,338.21	2,339.43	2,340.67	2,387.48	2,388.77
3. 经营税金及附加	182.92	184.03	184.03	186.07	187.20
4. 经营活动产生的现金流小计	1,609.59	1,619.25	1,618.02	1,594.63	1,604.44
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					



年份/项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
4. 偿还债券本金	26,400.00				
5. 支付债券利息	946.20	471.00	471.00	471.00	471.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-27,346.20	-471.00	-471.00	-471.00	-471.00
四、土地收益净额					
1. 土地出让收益					
2. 土地出让过程中成本					
五、现金流总计					
1. 期初现金	103,281.38	77,544.77	78,693.02	79,840.04	80,963.67
2. 期内现金变动	-25,736.61	1,148.25	1,147.02	1,123.63	1,133.44
3. 期末现金	77,544.77	78,693.02	79,840.04	80,963.67	82,097.11

续表

年份/项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金流				
1. 经营活动产生的现金	4,180.41	4,206.34	4,218.81	-
2. 经营活动支付的现金	2,390.09	2,437.89	2,439.26	-
3. 经营税金及附加	187.20	189.26	190.41	-
4. 经营活动产生的现金流小计	1,603.12	1,579.19	1,589.14	-
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				15,700.00
5. 支付债券利息	471.00	471.00	471.00	291.00
6. 融资活动产生的现金流合计	-471.00	-471.00	-471.00	-15,991.00
四、土地收益净额				
1. 土地出让收益				
2. 土地出让过程中成本				



年份/项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
五、现金流总计				
1. 期初现金	82,097.11	83,229.23	84,337.42	85,455.56
2. 期内现金变动	1,132.12	1,108.19	1,118.14	-15,991.00
3. 期末现金	83,229.23	84,337.42	85,455.56	69,464.56

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,能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。

2、还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足,保障程度大小。

根据前述对项目未来数据的合理预测,在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入156,689.24万元,能够覆盖债券本息金额87,224.68万元,债务本息偿付保障倍数1.80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

年度	借贷本息支付			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2023 年		194.26	194.26	-
2024 年		751.79	751.79	-
2025 年		1,479.27	1,479.27	129,131.98
2026 年		1,954.47	1,954.47	1,596.67
2027 年		1,954.47	1,954.47	1,660.98
2028 年		1,954.47	1,954.47	1,659.95
2029 年		1,954.47	1,954.47	1,638.16
2030 年		1,954.47	1,954.47	1,647.53
2031 年		1,954.47	1,954.47	1,646.42
2032 年		1,954.47	1,954.47	1,624.10
2033 年	970.00	1,940.21	2,910.21	1,633.62
2034 年	19,900.00	1,673.68	21,573.68	1,632.45
2035 年	26,400.00	946.20	27,346.20	1,609.59
2036 年		471.00	471.00	1,619.25
2037 年	-	471.00	471.00	1,618.02



年度	借贷本息支付			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2038 年	—	471.00	471.00	1,594.63
2039 年	—	471.00	471.00	1,604.44
2040 年	—	471.00	471.00	1,603.12
2041 年	—	471.00	471.00	1,579.19
2042 年	—	471.00	471.00	1,589.14
2043 年	15,700.00	291.00	15,991.00	—
合计	62,970.00	24,254.68	87,224.68	156,689.24
本息覆盖倍数		1.80		

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、识别登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。</small>	
名 称	佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)	出 资 额	贰佰零壹万元人民币		
类 型	普通合伙企业	成 立 日 期	2006年12月08日		
执行事务合伙人	陈晓明	主要经营场所	佛山市禅城区汾江南路18号一座1303室、1304室		
经 营 范 围	服务:审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;法律、行政法规规定的其他审计业务;承办会计咨询、会计服务业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)				
		登 记 机 关	2024		
					
http://www.gsxt.gov.cn		<small>国家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	二〇一八年三月十六日
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 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 445121199205042021
Identity card No.



440600320008

证书编号:
No. of Certificate 广东省注册会计师协会

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

发证日期:
Date of issuance 年 /y 月 /m 日 /d

