

防伪条形码:



07572020040024708730



防伪编号: 07572020040024708730

报告文号: 佛瑞审核字(2020)第043号

委托单位名称: 佛山市财政局

被审验单位名称: 佛山市铁路投资建设集团有限公司

被审单位所在地: 佛山

事务所名称: 佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)

报告日期: 2020-04-28

报备时间: 2020-04-30 15:47

签名注册会计师: 陈晓明

关启亮

佛山市铁路投资建设集团有限公司
2020年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券(八期)佛
山市城市轨道交通二号线一期工程项目收益与融资自求
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

传 真: 0757-83316896

通 讯 地 址: 佛山市禅城区汾江南路18号一座1303室、1304室

电 子 邮 件: foshanruizhi@163.com

事务所网址:

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 020-83063583、83063578

防 伪 查 询 网 址: <http://www.gdicpa.org.cn>

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（八期）
佛山市城市轨道交通二号线一期工程项目收益与融资自求
平衡方案
财务评价报告

报告日期：2020 年 4 月 28 日

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

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（八期）

佛山市城市轨道交通二号线一期工程项目

收益与融资自求平衡方案

财务评价报告

佛瑞审核字（2020）第 043 号

佛山市财政局：

我们接受委托，对 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（八期）佛山市城市轨道交通二号线一期工程专项债券项目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》。佛山市铁路投资建设集团有限公司对佛山市城市轨道交通二号线一期工程专项债券项目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城市轨道交通二号线一期工程专项债券项目推测性假设，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，在佛山市城市轨道交通二号线一期工程专项债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次财务评价的佛山市城市轨道交通二号线一期工程专项债券项目，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：



中国注册会计师：



2020 年 4 月 28 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2020年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（八期）佛山市城市轨道交通二号线一期工程专项债券项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）实施单位：佛山市铁路投资建设集团有限公司

（二）项目建设地址：广州番禺区、佛山市禅城区、顺德区、南海区

（三）项目概况：根据《佛山市发展和改革局转发省发展改革委关于佛山市城市轨道交通二号线一期工程可行性研究报告的批复》（佛发改产业交通〔2015〕2号）、广东省住房和城乡建设厅《关于佛山市城市轨道交通二号线一期工程初步设计的批复》（粤建市函〔2015〕282号）及《佛山市财政局佛山市城市轨道交通二号线一期工程（含同步实施）概算审核结论书》（佛财基审【2018】25号），该项目总投资2,037,084.17万元。

佛山市位于广东省中南部，珠江三角洲腹地，东倚广州，西接肇庆，南连中山、江门，北通清远，毗邻港澳，地处珠江三角洲东西向的肇、佛、穗、惠与南北向的穗、佛、珠、澳两条经济发展轴线的交汇点上，地理位置十分优越。得天独厚的地缘优势，使佛山能充分接受广州的辐射和带动，与广州共享基础设施、交通网络、金融资本和市场服务等资源，实现联系紧密、产业联动和功能互补，加快区域经济一体化和城市化进程。佛山市中心区距广州三大交通枢纽（广州新白云机场、广州南站、广州南沙港）车程均在1小时之内。佛山毗邻港澳，与香港、澳门分别相距231公里和143公里，使佛山

能够充分利用港澳的市场优势和国际性大都市的地位，推动佛山广泛参与世界经济，走向国际化。全市东西相距约 103 公里，南北相距逾 110 公里，内有西江、北江及其支流贯穿，属典型的三角洲河网地区。

本工程建设范围为佛山市城市轨道交通二号线一期工程经过佛山禅城区、顺德区、南海区和广州番禺区。途经南庄、石湾、魁奇路、佛陈路、文登路、林岳大道至广州南站。

佛山市城市轨道交通二号线一期工程（南庄～广州南站）推荐线路长 32.3km，其中地下线 22.9km，占全线的 70.9%；高架线路 8.3km，占全线的 25.7%；过渡段长 1.1km，占全线的 3.4%。设车站 17 座（地下 12 座，高架 5 座），其中换乘站 7 座。平均站间距 1.99km，最大站间距 3.85km（花卉世界～仙涌），最小站间距 0.97km（石梁～湾华）。

佛山市城市轨道交通二号线一期工程车辆基地按一段一场布置。设林岳综合维修基地 1 座，推荐场址位于广珠西线高速以东、林岳大道以南的地块内，沿林岳大道东西向布置；设湖涌停车场 1 座，场址位于季华一路以北地块内，紧临湖涌站东西向布置。

佛山市城市轨道交通二号线一期工程基本走向：线路起于西端的南庄站，沿紫洞路——季华一路——穿东平水道——季华二路——季华三路——石湾公园——镇中路——魁奇路——穿东平水道——佛陈公路——文登公路——林岳大道——穿陈村水道至线路东端终点广州南站。

沿线换乘车站共 7 座：海口站与规划广佛环城际线换乘；石湾站与规划五号线换乘；魁奇路站与一号线（广佛线）换乘；湾华站与规划三号线换乘；花卉世界站与规划六号线换乘；林岳东站与规划南海新交通系统换乘；广州南站与广州南站铁路系统及广州二、七号线换乘。

线路设计为双线右侧行车，西安站-广州南站为上行方向，反之为下行方向，全线独立运营。列车编组为初、近、远期 6 辆 B 型车。初期最大行车密度 12 对/h，设计运能 1.75 万人/h；近期最大行车密度 20 对/h，设计运能 2.92 万人/h；远期最大行车密度 24 对/h，设计运能 3.50 万人/h。

车辆采用 B 型车，最高运行速度为 100km/h，车辆长 19.9m，车体最大宽度 2.8m，高 3.80m。DC1500V 架空接触网。初、近、远期采用 6 辆固定编组。

本工程线路总长 32.3km，其中 12 座地下明挖车站长度为 3290m，5 座高架站长 600m，明挖区间长度 1241m，盾构法区间隧道长度为 18507m，U 型槽明挖结构长度为 610m，路基长度 570m，高架区间桥梁长度为 7515m。

佛山市城市轨道交通二号线一期工程共设 17 座车站，其中换乘站 7 座（海口站、石湾站、魁奇路站、湾华站、花卉世界站、林岳东站、广州南站）。其中地下车站 12 座（湖涌站、堤田站、莲塘站、海口站、石湾站、番村站、魁奇路站、石梁站、湾华站、登洲站、花卉世界站、广州南站），高架车站 5 座（南庄站、仙涌站、石洲站、林岳西站、林岳东站），主变电站 2 座。

该项目于 2014 年 12 月 31 日正式开工，计划 2021 年开通试运行。

目前该项目已批复同意立项，各项目用地已列入当地土地利用总体规划，符合供地政策。

（四）项目总投资

项目总投资约 2,037,084.17 万元，其中：项目自筹资金 1,787,084.17 万元，计划发行债券融资 250,000.00 万元，主要情况如下：

年度	项目自筹资金	债券资金	合计
2019年前	1,432,307.00	0.00	1,432,307.00
2020年	210,000.00	150,000.00	360,000.00
2021年	144,777.17	100,000.00	244,777.17
合计	1,787,084.17	250,000.00	2,037,084.17

（五）项目资金安排

项目总投资约 2,037,084.17 万元，本项目计划发行债券融资 250,000.00 万元，占总投资 2,037,084.17 万元的 12.27%，其中 2020 年计划申请债券融资 150,000.00 万元（本次申请发行债券融资 50,000.00 万元），其中 2021 年计划申请债券融资 100,000.00 万元。债券期限为 30 年，假设债券利率为 4.00%，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：

融资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	融资利率	应付利息	还本付息合计	备注
2020		150,000		150,000	4.00%	3,000.00	3,000.00	计息半年
2021	150,000	100,000		250,000	4.00%	8,000.00	8,000.00	计息半年
2022	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2023	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2024	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2025	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2026	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2027	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2028	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2029	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2030	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2031	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2032	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2033	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2034	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2035	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2036	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2037	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2038	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2039	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2040	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2041	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2042	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2043	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2044	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2045	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2046	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2047	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2048	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2049	250,000			250,000	4.00%	10,000.00	10,000.00	
2050	250,000		150,000	100,000	4.00%	7,000.00	157,000.00	计息半年
2051	100,000		100,000	0	4.00%	2,000.00	102,000.00	计息半年
合计		250,000	250,000			300,000.00	550,000.00	

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，保障区域内社会经济的稳定发展，并显著提高附近片区土地价值，以提升土地功能价值的收入及项目自身衍生的广告、商铺租金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。

(8) 项目中涉及的项目自筹资金由项目票务收入对应还款, 本次财务评价不考虑项目票务收入。

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

本项目的建设有利于居民改善居住环境和提高生活质量。地铁带来的市区概念的延展、放大和稀释, 当前人们衡量距离的方式通常是时间, 当地铁速度缩短了时间, 城市的距离就越来越远, 城市的规模也因此可以发展得越来越大, 从而带来佛山人的生活半径的延长, 并显著提高附近片区土地价值。

项目收益主要来源于以下方面: ①项目完工后对应的两侧地块土地出让净收益; ②项目自身衍生的广告、商铺租金收入。

(1) 土地出让收益预测与评价

①土地出让收益

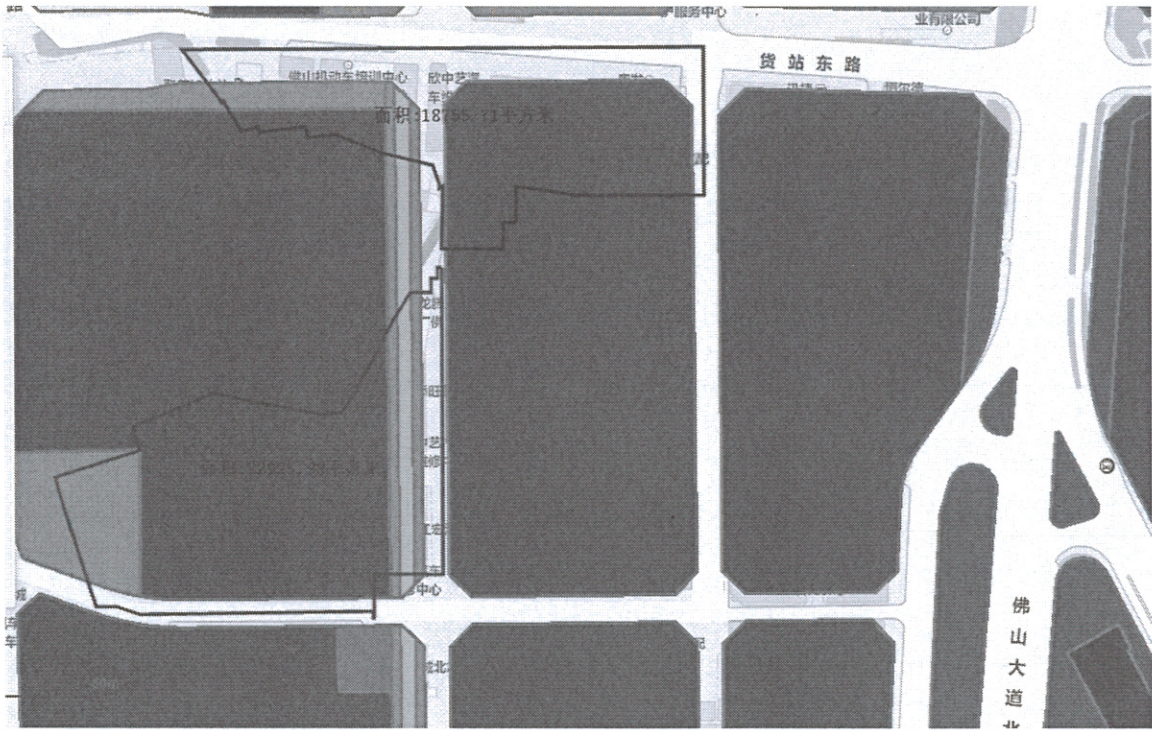
对佛山市城市轨道交通二号线一期工程形成可出让地块, 目前可出让地块属于土地储备状态, 共可出让地块总面积为 81,955.95 m², 可出让净用地面积 57,486.78 m², 用地性质为商业商务设施用地, 兼容二类居住用地、商业商务用地。根据佛山市瑞正土地房地产资产评估有限公司出具的土地估价咨询报告(报告编号: 佛瑞正土估咨字[2020]第 004 号)评估结果, 可出让地块出让价值为 261,342.38 万元, 具体情况如下:

可出让地块基本情况:

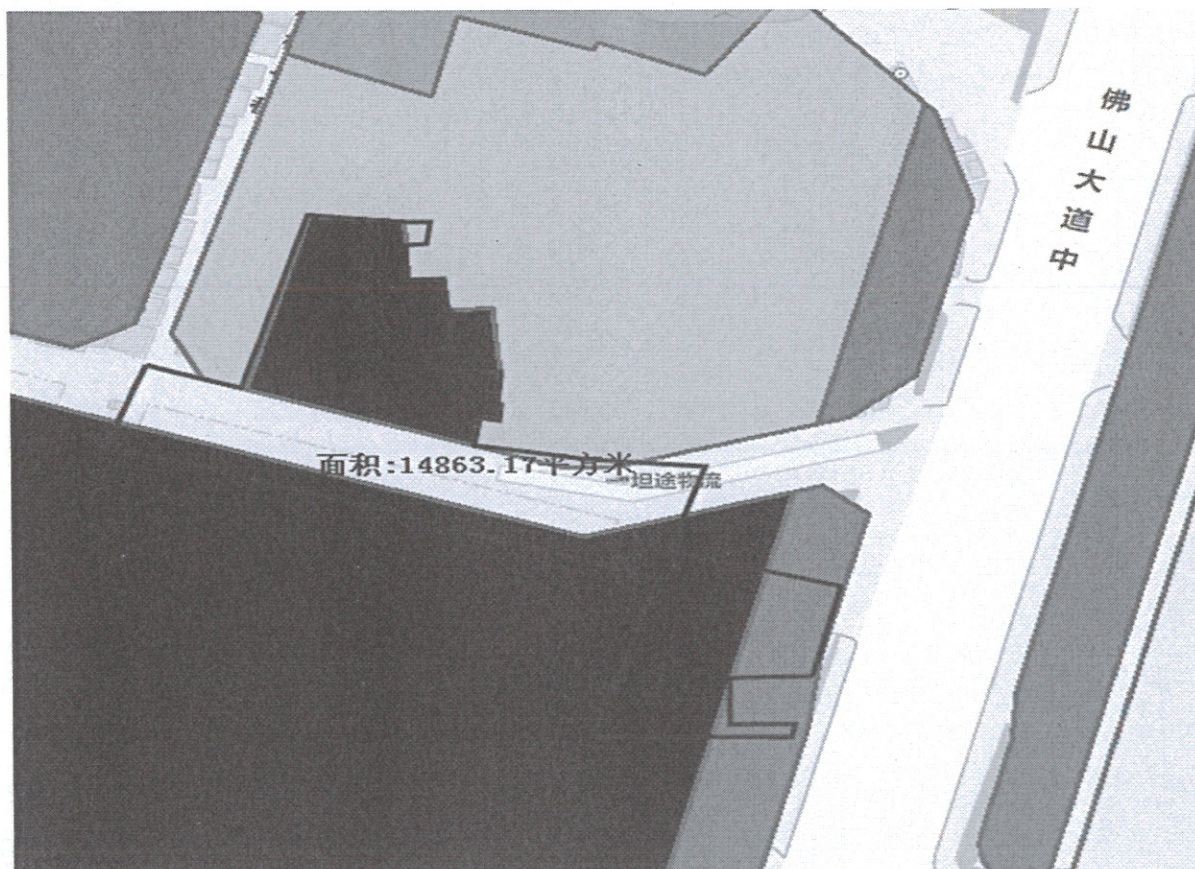
序号	地块编号	地块名称	地块四至	地块位置	权属文件	总面积（m²）	净用地面积（m²）	土地用途	容积率	楼面地价（元/m²）	土地出让收入（万元）	预计出让时间
1	地块一	禅城区规划工业路以南、佛山大道以西	禅城区规划工业路以南、佛山大道以西	禅城区规划工业路以南、佛山大道以西	禅建复（2017）42号	41,681.48	25,082.00	商业商务设施用地, 兼容二类居住用地	4.00	15,009	150,586.80	2022年出让
2	地块二	佛山大道以西、塘头隔安村以南	佛山大道以西、塘头隔安村以南	佛山大道以西、塘头隔安村以南	佛禅国用（2011）第1010212号	14,863.00	9,033.00	商业商务用地	5.00	7,583	34,247.59	2022年出让
3	地块三	五峰四路13号	五峰四路13号	五峰四路13号	禅府国用（2006）第06000727690号	12,291.69	10,252.00	商业、商务、娱乐、康复用地	4.50	7,976	36,795.33	2022年出让
4	地块四	弘德路西侧	弘德路西侧	弘德路西侧	粤（2016）佛禅不动产权第0046297号	13,119.78	13,119.78	商业商务用地	4.00	7,567	39,712.66	2023年出让
合计						81,955.95	57,486.78				261,342.38	

可出让地块位置示意图：

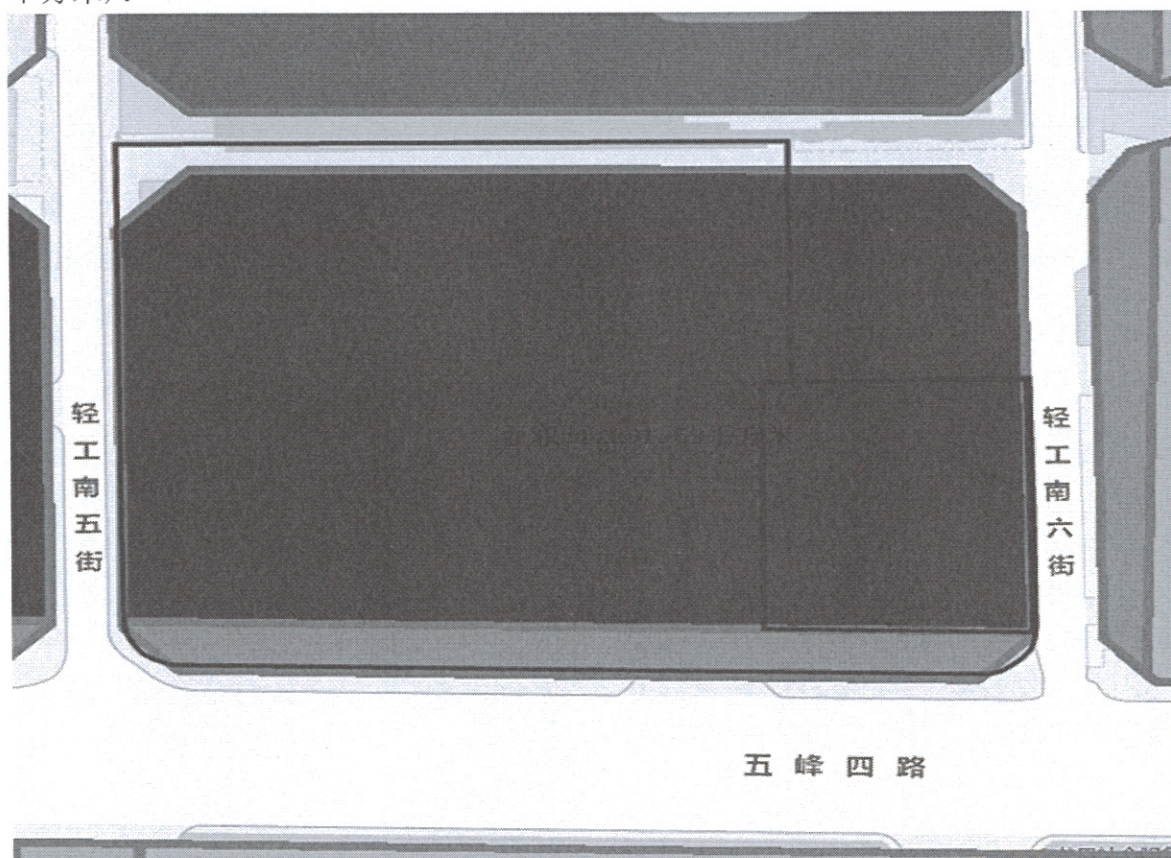
地块一佛山市禅城区规划工业路以南、佛山大道以西(总用地面积 41681.69 平方米，净用地 25082 平方米)



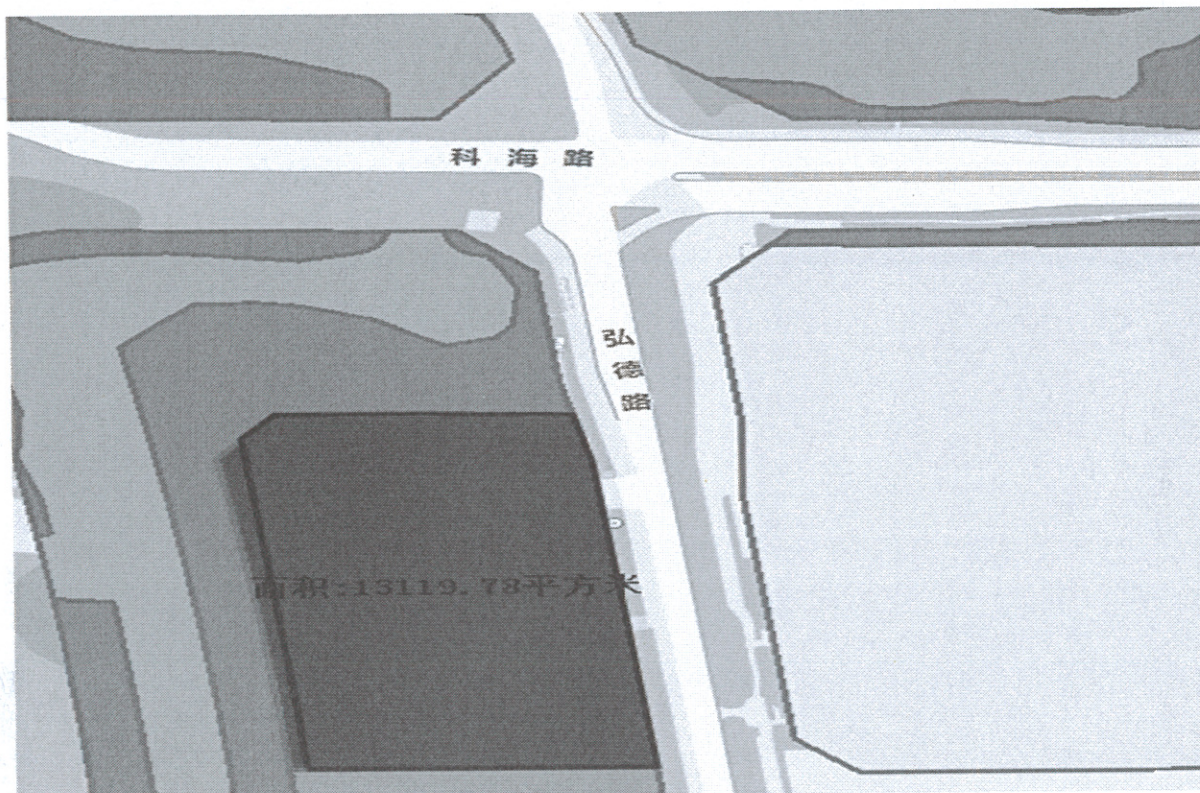
地块二佛山市禅城区佛山大道以西、塘头隔安村以南(总用地面积 14863.17 平方米，净用地 9033 平方米)：



地块三佛山市禅城区五峰四路 13 号（总用地面积 12291.69 平方米，净用地 10252 平方米）：



地块四佛山市禅城区南庄镇弘德路西侧(总用地面积 13119.78 平方米, 净用地 13119.78 平方米):



②土地出让成本预测及评价

该项目收入为出让地块所得, 目前可出让地块属于土地储备状态, 根据《关于印发佛山市禅城区国有土地使用权出让收入分配方案的通知》(佛禅府(2019) 53 号) 文件规定: 禅城区土地储备中心收储的土地, 计提专项资金的具体标准为: 农业土地开发成本 (15 元/m²)、土地出让业务费 (按土地出让价款的 2%)、国有土地收益基金 (按土地出让价款的 1%)、保障性安居工程资金 (按土地出让价款的 3%)、农田水利建设资金 (按土地出让价款的 3%) 及教育资金 (按土地出让价款的 3%), 所计提成本为 31, 446. 23 万元, 具体计算过程如下表:

金额单位: 万元

序号	地块编号	地块名称	净用地面积 (m²)	土地出让收入 (万元)	土地开发成本						土地开发成本 合计(万元)	土地出让净收入 (万元)
					农业土地开 发成本(15 元/m²)	土地出让业 务费(2%)	国有土地收 益基金 (1%)	保障性安居 工程资金 (3%)	农田水利建 设资金 (3%)	教育资金 (3%)		
1	地块一	禅城区规划工业路以南、佛山大道以西	25,082.00	150,586.80	37.62	3,012.00	1,506.00	4,518.00	4,518.00	4,518.00	18,109.62	132,477.18
2	地块二	佛山大道以西、塘头隔安村以南	9,033.00	34,247.59	13.55	685.00	342.00	1,027.00	1,027.00	1,027.00	4,121.55	30,126.04
3	地块三	五峰四路13号	10,252.00	36,795.33	15.38	736.00	368.00	1,104.00	1,104.00	1,104.00	4,431.38	32,363.95
4	地块四	弘德路西侧	13,119.78	39,712.66	19.68	794.00	397.00	1,191.00	1,191.00	1,191.00	4,783.68	34,928.98
合计			57,486.78	261,342.38	86.23	5,227.00	2,613.00	7,840.00	7,840.00	7,840.00	31,446.23	229,896.15

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净收入为 229,896.15 万元,即: 261,342.38-31,446.23=229,896.15 万元

(2) 项目自身衍生的广告、商铺租金收入

项目完成后,车站及出入口广告位招租、商铺招租可形成可观收入。根据《佛山市城市轨道交通二号线一期工程二号线一期工程可行性研究报告》(最终稿)第三十三章财务分析,本次评价其他收入率按客票收入的 15%计算,由于该项目在 2021 年通车试运行,项目自身衍生的广告、商铺租金收入从 2022 年开始计算,到 2050 年广告、商铺租金收入为 533,193.00 万元,具体收入情况见下表:

收入类型	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
广告、商铺租金	6,043.00	6,043.00	6,043.00	7,252.00	8,511.00	9,820.00	11,178.00	12,585.00	14,043.00	15,549.00	16,224.00

续表:

收入类型	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
广告、商铺租金	16,909.00	17,606.00	18,314.00	19,034.00	19,764.00	20,506.00	21,259.00	22,023.00	22,799.00	23,585.00	24,383.00

续表：

收入类型	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	合计	备注
广告、商铺租金	25,192.00	26,013.00	26,844.00	27,649.00	28,478.00	29,332.00	30,212.00	533,193.00	其他收入主要考虑车站及出入口广告位招租、商铺招租等收入。根据其他地铁项目经验，本次评价其他收入率按客票收入的15%计算。数据来自数据来自二号线一期可研第三十三章财务分析《项目投资现金流量表》1.2其他收入。

3、项目净收益

根据上述预测，该项目净收益为 763,089.15 万元，

即：229,896.15 万元+533,193.00 万元=763,089.15 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 2051 年现金流量情况。

单位：万元

项目/年份	2019年以前	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
一、经营活动产生的现金流量净额								
1、经营活动中收到的现金								
2、经营活动中支付的现金								
3、缴纳税金								
二、投资活动产生的现金流量净额	-1,432,307.00	-360,000.00	-244,777.17					
1、收回投资收到的现金								
2、支付项目建设资金	1,432,307.00	360,000.00	244,777.17					
三、融资活动产生的现金流量净额	1,432,307.00	357,000.00	236,777.17	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00
1、收到项目自筹资金	1,432,307.00	210,000.00	144,777.17					
2、收到银行融资款	0.00	0.00	0.00					
2、收到债券融资款	0.00	150,000.00	100,000.00					
3、支出债券发行费								
4、偿还债券本金								
5、支付债券利息	0.00	3,000.00	8,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
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、项目广告、商铺租金收益净额				6,043.00	6,043.00	6,043.00	7,252.00	8,511.00
1、项目广告、商铺租金收益				6,043.00	6,043.00	6,043.00	7,252.00	8,511.00
六、现金及现金等价物净增加额	0.00	-3,000.00	-8,000.00	-3,957.00	-3,957.00	-3,957.00	-2,748.00	-1,489.00
1、现金的期初余额		0.00	-3,000.00	-11,000.00	-14,957.00	-18,914.00	-22,871.00	-25,619.00
2、现金的期末余额	0.00	-3,000.00	-11,000.00	-14,957.00	-18,914.00	-22,871.00	-25,619.00	-27,108.00

续表：

项目/年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、经营活动产生的现金流量净额								
1、经营活动中收到的现金								
2、经营活动中支付的现金								
3、缴纳税金								
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	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00
1、收到项目自筹资金								
2、收到银行融资款								
2、收到债券融资款								
3、支出债券发行费								
4、偿还债券本金								
5、支付债券利息	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
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、项目广告、商铺租金收益净额	9,820.00	11,178.00	12,585.00	14,043.00	15,549.00	16,224.00	16,909.00	17,606.00
1、项目广告、商铺租金收益	9,820.00	11,178.00	12,585.00	14,043.00	15,549.00	16,224.00	16,909.00	17,606.00
六、现金及现金等价物净增加额	-180.00	1,178.00	2,585.00	4,043.00	5,549.00	6,224.00	6,909.00	7,606.00
1、现金的期初余额	202,788.15	202,608.15	203,786.15	206,371.15	210,414.15	215,963.15	222,187.15	229,096.15
2、现金的期末余额	202,608.15	203,786.15	206,371.15	210,414.15	215,963.15	222,187.15	229,096.15	236,702.15

续表：

项目/年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一、经营活动产生的现金流量净额									
1、经营活动中收到的现金									
2、经营活动中支付的现金									
3、缴纳税金									
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	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00
1、收到项目自筹资金									
2、收到银行融资款									
2、收到债券融资款									
3、支出债券发行费									
4、偿还债券本金									
5、支付债券利息	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
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、项目广告、商铺租金收益净额	18,314.00	19,034.00	19,764.00	20,506.00	21,259.00	22,023.00	22,799.00	23,585.00	24,383.00
1、项目广告、商铺租金收益	18,314.00	19,034.00	19,764.00	20,506.00	21,259.00	22,023.00	22,799.00	23,585.00	24,383.00
六、现金及现金等价物净增加额	8,314.00	9,034.00	9,764.00	10,506.00	11,259.00	12,023.00	12,799.00	13,585.00	14,383.00
1、现金的期初余额	236,702.15	245,016.15	254,050.15	263,814.15	274,320.15	285,579.15	297,602.15	310,401.15	323,986.15
2、现金的期末余额	245,016.15	254,050.15	263,814.15	274,320.15	285,579.15	297,602.15	310,401.15	323,986.15	338,369.15

续表:

项目/年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、经营活动产生的现金流量净额								
1、经营活动中收到的现金								
2、经营活动中支付的现金								
3、缴纳税金								
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	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00
1、收到项目自筹资金								
2、收到银行融资款								
2、收到债券融资款								
3、支出债券发行费								
4、偿还债券本金								
5、支付债券利息	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
四、土地收益净额	194,967.17	34,928.98						
1、土地出让收益	221,629.72	39,712.66						
2、土地出让过程中成本	26,662.55	4,783.68						
五、项目广告、商铺租金收益净额	9,820.00	11,178.00	12,585.00	14,043.00	15,549.00	16,224.00	16,909.00	17,606.00
1、项目广告、商铺租金收益	9,820.00	11,178.00	12,585.00	14,043.00	15,549.00	16,224.00	16,909.00	17,606.00
六、现金及现金等价物净增加额	194,787.17	36,106.98	2,585.00	4,043.00	5,549.00	6,224.00	6,909.00	7,606.00
1、现金的期初余额	-27,108.00	167,679.17	203,786.15	206,371.15	210,414.15	215,963.15	222,187.15	229,096.15
2、现金的期末余额	167,679.17	203,786.15	206,371.15	210,414.15	215,963.15	222,187.15	229,096.15	236,702.15

续表:

项目/年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一、经营活动产生的现金流量净额									
1、经营活动中收到的现金									
2、经营活动中支付的现金									
3、缴纳税金									
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	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00
1、收到项目自筹资金									
2、收到银行融资款									
2、收到债券融资款									
3、支出债券发行费									
4、偿还债券本金									
5、支付债券利息	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
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、项目广告、商铺租金收益净额	18,314.00	19,034.00	19,764.00	20,506.00	21,259.00	22,023.00	22,799.00	23,585.00	24,383.00
1、项目广告、商铺租金收益	18,314.00	19,034.00	19,764.00	20,506.00	21,259.00	22,023.00	22,799.00	23,585.00	24,383.00
六、现金及现金等价物净增加额	8,314.00	9,034.00	9,764.00	10,506.00	11,259.00	12,023.00	12,799.00	13,585.00	14,383.00
1、现金的期初余额	236,702.15	245,016.15	254,050.15	263,814.15	274,320.15	285,579.15	297,602.15	310,401.15	323,986.15
2、现金的期末余额	245,016.15	254,050.15	263,814.15	274,320.15	285,579.15	297,602.15	310,401.15	323,986.15	338,369.15

续表:

项目/年份	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
一、经营活动产生的现金流量净额								
1、经营活动中收到的现金								
2、经营活动中支付的现金								
3、缴纳税金								
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	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-157,000.00	-102,000.00
1、收到项目自筹资金								
2、收到银行融资款								
2、收到债券融资款								
3、支出债券发行费								
4、偿还债券本金							150,000.00	100,000.00
5、支付债券利息	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	7,000.00	2,000.00
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、项目广告、商铺租金收益净额	25,192.00	26,013.00	26,844.00	27,649.00	28,478.00	29,332.00	30,212.00	
1、项目广告、商铺租金收益	25,192.00	26,013.00	26,844.00	27,649.00	28,478.00	29,332.00	30,212.00	
六、现金及现金等价物净增加额	15,192.00	16,013.00	16,844.00	17,649.00	18,478.00	19,332.00	-126,788.00	-102,000.00
1、现金的期初余额	338,369.15	353,561.15	369,574.15	386,418.15	404,067.15	422,545.15	441,877.15	315,089.15
2、现金的期末余额	353,561.15	369,574.15	386,418.15	404,067.15	422,545.15	441,877.15	315,089.15	213,089.15

注：2021年为项目建设完成，因无经营收入，但需支付利息，导致2020-2021年的现金净流量为负数。

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763,089.15万元，能够覆盖债券本息金额550,000万元，债务本息偿付保障倍数1.39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

金额单位：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
2020		3,000.00	3,000.00		计息半年
2021		8,000.00	8,000.00		计息半年
2022		10,000.00	10,000.00	201,010.17	
2023		10,000.00	10,000.00	40,971.98	
2024		10,000.00	10,000.00	6,043.00	
2025		10,000.00	10,000.00	7,252.00	
2026		10,000.00	10,000.00	8,511.00	
2027		10,000.00	10,000.00	9,820.00	
2028		10,000.00	10,000.00	11,178.00	
2029		10,000.00	10,000.00	12,585.00	
2030		10,000.00	10,000.00	14,043.00	
2031		10,000.00	10,000.00	15,549.00	
2032		10,000.00	10,000.00	16,224.00	
2033		10,000.00	10,000.00	16,909.00	
2034		10,000.00	10,000.00	17,606.00	
2035		10,000.00	10,000.00	18,314.00	
2036		10,000.00	10,000.00	19,034.00	
2037		10,000.00	10,000.00	19,764.00	
2038		10,000.00	10,000.00	20,506.00	
2039		10,000.00	10,000.00	21,259.00	
2040		10,000.00	10,000.00	22,023.00	
2041		10,000.00	10,000.00	22,799.00	
2042		10,000.00	10,000.00	23,585.00	
2043		10,000.00	10,000.00	24,383.00	
2044		10,000.00	10,000.00	25,192.00	
2045		10,000.00	10,000.00	26,013.00	
2046		10,000.00	10,000.00	26,844.00	
2047		10,000.00	10,000.00	27,649.00	
2048		10,000.00	10,000.00	28,478.00	
2049		10,000.00	10,000.00	29,332.00	
2050	150,000	7,000.00	157,000.00	30,212.00	计息半年
2051	100,000	2,000.00	102,000.00		计息半年
合计	250,000.00	300,000.00	550,000.00	763,089.15	
本息覆盖倍数			1.39		

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。