

佛山市城市轨道交通四号线一期工程  
专项债券收益与融资自求平衡方案  
财务评价报告



## 佛山市城市轨道交通四号线一期工程 专项债券收益与融资自求平衡方案 财务评价报告

信会师禅报字[2025]第 50013 号

### 佛山市财政局：

我们接受佛山市地铁集团有限公司委托，对 2025 年佛山市城市轨道交通四号线一期工程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》。佛山市地铁集团有限公司对佛山市城市轨道交通四号线一期工程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地铁集团有限公司管理层推测性假设，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。

根据对支持假设的证据的检查，我们没有注意到任何事项，导致其认为这些假设不能为预测性财务信息提供合理基础。经审核，我们认为，在佛山市地铁集团有限公司对佛山市城市轨道交通四号线一期工程专项债券收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次财务评价的佛山市城市轨道交通四号线一期工程专项债券，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期的运营收益、融资本金和利息编制恰当。

本评价报告仅供佛山市地铁集团有限公司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佛山市地铁集团有限公司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。



立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

(此页为签名盖章页)

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：何其瑞



中国注册会计师：梁洁怡



中国 • 佛山

二〇二五年一月九日

# 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年佛山市城市轨道交通四号线一期工程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：佛山市地铁集团有限公司

（二）项目建设地址：佛山市禅城区、南海区、三水区

（三）项目概况：

根据2021年7月《广东省发展改革委关于佛山市城市轨道交通四号线一期工程项目可行性研究报告的批复》（粤发改投审〔2021〕49号），本项目总投资为446.01亿元，其中资本金占总投资的40%。

佛山市城市轨道交通四号线一期工程西起北江大道站，东至港口路站，线路全长55.21公里，其中地下段49.13公里，高架段5.17公里，过渡段0.91公里；设北江大道、西青大道、三水医院、西南街道、东交公园、莲子塘、新城医院、大江社村、狮山北、博爱路、科技西路、科普中路、小坑尾、佛山西站、下柏、罗务路、绿岛湖北、绿岛湖中、莲塘、张槎、江湾路、佛山大道、季华园、文华公园、季华六路、石肯、季华东路、平胜、瓜步、平南工业区、平顺东路、三山新城南、港口路等33座车站，其中莲子塘、新城医院、大江社村等3座为高架站，其余30座均为地下站；设平胜车辆段1座，大塍山停车场1座；设三水、绿岛湖、平洲等3座主变电站。

项目采用B型车6辆编组，最高运行速度100公里/小时，直流1500V接触网供电。初期采用单一运行交路，近、远期采用大小交路套跑的运行方案。初期配属车辆50列/300辆。

项目于2022年1月15日开工，计划于2027年底开通初期运营。



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

项目总投资为 4,460,100.00 万元，其中：自筹资金 3,010,100.00 万元，计划发行债券融资 1,450,000.00 万元，主要情况如下：

单位：万元

年度	项目自筹资金 (含财政性资金)	债券资金	合计
2021 年	40,242.00	0.00	40,242.00
2022 年	12,000.00	150,000.00	162,000.00
2023 年	4,000.00	85,900.00	89,900.00
2024 年	3,000.00	76,500.00	79,500.00
2025 年	291,620.00	75,000.00	366,620.00
2026 年	1,360,919.00	500,000.00	1,860,919.00
2027 年	1,298,319.00	562,600.00	1,860,919.00
合计	3,010,100.00	1,450,000.00	4,460,100.00

（五）项目资金安排

项目总投资为 4,460,100.00 万元，自筹资金 3,010,100.00 万元，计划发行债券融资 1,450,000.00 万元，占项目总投资 4,460,100.00 万元的 32.51%。

2022 年已发行债券 150,000.00 万元（其中：5 月发行债券 100,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.4%；6 月发行债券 30,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.37%；2022 年 10 月已发行债券 20,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.26%）。

2023 年已发行债券 85,900.00 万元（其中：1 月发行债券 36,000.00 万元，债券利率为 3.19%；4 月发行债券 14,000.00 万元，债券利率为 3.16%；5 月发行债券 35,900.00 万元，债券利率为 3.0%；债券期限均为 20 年）。

2024 年已发行债券 76,500.00 万元（其中：1 月发行债券 24,400.00 万元，债券利率为 2.65%；3 月发行债券 11,100.00 万元，债券利率为 2.41%；5 月发行债券 1,400.00 万元，债券利率为 2.45%；5 月发行债券 22,900.00 万元，债券利率为 2.42%；9 月发行债券 16,700.00 万元，债券利率为 2.10%；债券期限均为 10 年）。

2025 年计划申请债券融资 75,000.00 万元，债券期限为 10 年，假设债券利率为 3.60%；

2026 年计划申请债券融资 500,000.00 万元，2027 年计划申请债券融资 562,600.00 万元，债券期限为 30 年，假设债券利率为 4.20%，利息按半年支付，到期一次性偿还。本项目专项债券应还本付息共 3,039,654.90 万元，具体情况如下：

（此页以下空白）

融资还本付息计算情况表

单位：万元

年度	期初债券 本金余额	计划发债 金额	2024 年 1 月发债	2024 年 3 月发债	2024 年 5 月发债	2024 年 9 月发债	偿还本金	期末债券 本金余额	2024 年 1 月 发债 利率	2024 年 3 月 发债 利率	2024 年 5 月 发债 利率	2024 年 5 月 发债 利率	2024 年 9 月 发债 利率	2025 年 计划发 债利率	后续 计划 利率	应付利息	还本付息 合计	备注
2022	-							150,000.00								2,205.50	2,205.50	22 年 10 月 发债不计 息, 22 年发 债余下计息 半年
2023	150,000.00							235,900.00								6,396.90	6,396.90	23 年发债 计息半年
2024	235,900.00		24,400.00	11,100.00	1,400.00	22,900.00	16,700.00	312,400.00	2.65%	2.41%	2.45%	2.42%	2.10%			8,980.75	8,980.75	24 年 1 月发 债计息一 年, 24 年发 债余下计息 半年
2025	312,400.00	75,000.00						387,400.00	2.65%	2.41%	2.45%	2.42%	2.10%	3.60%		10,934.09	10,934.09	25 年发债 计息半年
2026	387,400.00	500,000.00						887,400.00	2.65%	2.41%	2.45%	2.42%	2.10%	3.60%	4.20%	22,784.09	22,784.09	26 年发债 计息半年
2027	887,400.00	562,600.00						1,450,000.00	2.65%	2.41%	2.45%	2.42%	2.10%	3.60%	4.20%	45,098.69	45,098.69	27 年发债 计息半年
2028	1,450,000.00							1,450,000.00	2.65%	2.41%	2.45%	2.42%	2.10%	3.60%	4.20%	56,913.29	56,913.29	
2029	1,450,000.00							1,450,000.00	2.65%	2.41%	2.45%	2.42%	2.10%	3.60%	4.20%	56,913.29	56,913.29	
2030	1,450,000.00							1,450,000.00	2.65%	2.41%	2.45%	2.42%	2.10%	3.60%	4.20%	56,913.29	56,913.29	
2031	1,450,000.00							1,450,000.00	2.65%	2.41%	2.45%	2.42%	2.10%	3.60%	4.20%	56,913.29	56,913.29	
2032	1,450,000.00							1,450,000.00	2.65%	2.41%	2.45%	2.42%	2.10%	3.60%	4.20%	56,913.29	56,913.29	
2033	1,450,000.00							1,450,000.00	2.65%	2.41%	2.45%	2.42%	2.10%	3.60%	4.20%	56,913.29	56,913.29	
2034	1,450,000.00						76,500.00	1,373,500.00	2.65%	2.41%	2.45%	2.42%	2.10%	3.60%	4.20%	55,663.35	132,163.35	24 年 1 月发 债不计息, 24 年发债 余下计息半 年
2035	1,373,500.00						75,000.00	1,298,500.00						3.60%	4.20%	53,710.00	128,710.00	25 年发债



年度	期初债券 本金余额	计划发债 金额	2024 年 1 月发债	2024 年 3 月发债	2024 年 5 月发债	2024 年 9 月发债	偿还本金	期末债券 本金余额	2024 年 1 月 发债 利率	2024 年 3 月 发债 利率	2024 年 5 月 发债 利率	2024 年 9 月 发债 利率	2025 年 计划发 债利率	后续 计划 利率	应付利息	还本付息 合计	备注
																	计息半年
2036	1,298,500.00							1,298,500.00						4.20%	52,360.00	52,360.00	
2037	1,298,500.00							1,298,500.00						4.20%	52,360.00	52,360.00	
2038	1,298,500.00							1,298,500.00						4.20%	52,360.00	52,360.00	
2039	1,298,500.00							1,298,500.00						4.20%	52,360.00	52,360.00	
2040	1,298,500.00							1,298,500.00						4.20%	52,360.00	52,360.00	
2041	1,298,500.00							1,298,500.00						4.20%	52,360.00	52,360.00	
2042	1,298,500.00							1,298,500.00						4.20%	52,360.00	52,360.00	
2043	1,298,500.00						85,900.00	1,212,600.00						4.20%	51,026.10	136,926.10	23 年发债 计息半年
2044	1,212,600.00							1,212,600.00						4.20%	49,692.20	49,692.20	
2045	1,212,600.00							1,212,600.00						4.20%	49,692.20	49,692.20	
2046	1,212,600.00							1,212,600.00						4.20%	49,692.20	49,692.20	
2047	1,212,600.00							1,212,600.00						4.20%	49,692.20	49,692.20	
2048	1,212,600.00							1,212,600.00						4.20%	49,692.20	49,692.20	
2049	1,212,600.00							1,212,600.00						4.20%	49,692.20	49,692.20	
2050	1,212,600.00							1,212,600.00						4.20%	49,692.20	49,692.20	
2051	1,212,600.00							1,212,600.00						4.20%	49,692.20	49,692.20	
2052	1,212,600.00						150,000.00	1,062,600.00						4.20%	47,486.70	197,486.70	22 年 10 月 发债计息一 年, 22 年发 做余下计息 半年
2053	1,062,600.00							1,062,600.00						4.20%	44,629.20	44,629.20	
2054	1,062,600.00							1,062,600.00						4.20%	44,629.20	44,629.20	
2055	1,062,600.00							1,062,600.00						4.20%	44,629.20	44,629.20	
2056	1,062,600.00						500,000.00	562,600.00						4.20%	34,129.20	534,129.20	26 年发债 计息半年
2057	562,600.00						562,600.00	-						4.20%	11,814.60	574,414.60	27 年发债 计息半年
合计		1,137,600.00	24,400.00	11,100.00	1,400.00	22,900.00	16,700.00	1,450,000.00							1,389,654.90	3,039,654.90	



## 二、项目预测评价

四号线一期工程串联粤桂黔高铁经济带合作实验区、三龙湾高端创新集聚区等城市重点片区，随着沿线重点功能区的建设加快，以及佛山西站枢纽建设完工和周边片区的发展建设，将会提供大量就业岗位并吸引大量客流，亟需建设和完善重要骨干交通基础设施，因此有必要尽快修建轨道交通四号线一期工程，为沿线项目提供轨道支持，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项目运营净收益。

### （一）土地出让收益预测与评价

#### 1、禅城区地块测算：

对佛山市城市轨道交通四号线一期工程形成可出让地块，禅城区目前可出让地块属于土地储备状态，共可出让净用地总面积 25,805 m<sup>2</sup>，用地性质为城镇住宅用地（兼容商业商务娱乐康体用地），具体地块情况如下表：

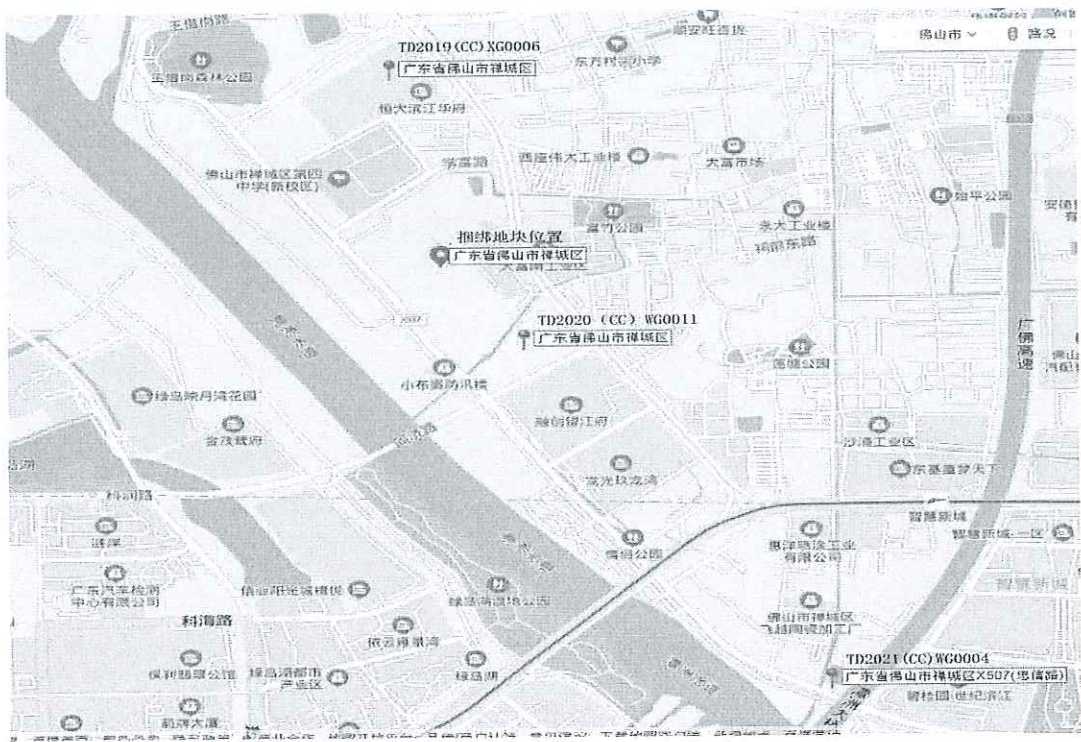
序号	地块名称	地块位置	拟出让净用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地用途	预计出让时间
1	沙口水厂南侧地块	禅城区东平路东侧、沙口水厂南侧	25,805	2.5	城镇住宅用地(兼容商业商务娱乐康体用地)	2028 年

地块测算案例及位置示意图：

地块测算案例表：

序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积(m <sup>2</sup> )	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	成交时间
1	TD2021(C)HG0004	佛山市禅城区佛开高速西侧、智慧路两侧	城镇住宅用地(兼容商服用地)	商服 40 年, 居住 70 年	47151.69	≤2.5	143887.00	12206.31	2021 年 5 月 21 日
2	TD2020(C)FG0011	佛山市禅城区莲江路北侧、东平路东侧季华北路西侧	城镇住宅用地(兼容商服用地)	商服 40 年, 居住 70 年	33219.87	>1.0 且 ≤2.5	98345.00	11842.00	2020 年 6 月 28 日
3	TD2019[C]XG0006	季华北路西侧、张槎西路南侧、物华路北侧地块	城镇住宅用地(兼容商服用地)	商服 40 年, 居住 70 年	69337.81	A 地块: ≤2.5 B 地块: ≤2.5	195000.00	11026.00	2019 年 8 月 15 日

地块和比较案例位置示意图



测算表:

序号	选取宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积(平方米)	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/㎡)	取值比重	区位因素修正	个别因素修正	成交时间修正	修正楼面地价	地块修正后楼面地价(元/㎡)
1	TD2021(CC)WG0004	佛山市禅城区佛开高速西侧、智慧路两侧	城镇住宅用地(兼容商业用地)	商服40年,居住70年	47151.69	≤2.5	143887.00	12206.31	0.20	1.10	1.00	1.00	2219	10,865
2	TD2020(CC)WG0011	佛山市禅城区莲江路北侧、东平路东侧、季华北路西侧	城镇住宅用地(兼容商业用地)	商服40年,居住70年	33219.87	>1.0且≤2.5	98345.00	11842.00	0.50	1.05	1.00	1.00	5639	
3	TD2019(CC)XG0006	季华北路西侧、张槎西路南侧、物华路北侧地块	城镇住宅用地(兼容商业用地)	商服40年,居住70年	69337.81	A地块: ≤2.5 B地块: ≤2.6	195000.00	11026.00	0.30	1.10	1.00	1.00	3007	

通过上述过程计算,禅城区可出让地块出让收入为 70,092.83 万元,具体情况如下:

序号	地块名称	地块位置	拟出让净用地面积(㎡)	容积率	土地用途	楼面地价	A、土地出让收入(万元)	预计出让时间
1	沙口水厂南侧地块	禅城区东平路东侧、沙口水厂南侧	25805	2.5	城镇住宅用地(兼容商业商务娱乐康体用地)	10865	70092.83	2028年
合计			25,805.00				70,092.83	

禅城区可出让地块成本预测

目前禅城区可出让地块属于土地储备状态,结合禅城区实际情况,所计提土地出让成



本为 10,662.36 万元,具体计算过程如下表

序号	地块编号	地块名称	A、土地出让收入(万元)	需计提资金						土地储备成本 (57.16万元/ 亩)	计提合计(万 元)
				农发金 (15元/平 方米)	土地出让业务 费 (A*0.02)	国有土地收益基 金收入 (A*0.01)	农田水利建设 资金 (A*0.03)	保障性安居工 程资金 (A*0.03)	教育资金 (A*0.03)		
1	地块一	沙口水厂南 侧地块	70092.83	38.71	1,401.86	700.93	2,102.78	2,102.78	2,102.78	2,212.52	10,662.36
合计			70,092.83	38.71	1,401.86	700.93	2,102.78	2,102.78	2,102.78	2,212.52	10,662.36

禅城区可出让土地出让净收入

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 59,430.47 万元,  
即: 70,092.83-10,662.36=59,430.47 万元

## 2、南海区地块测算:

对佛山市城市轨道交通四号线一期工程形成可出让地块,南海区目前可出让地块属于土地储备状态,共可出让净用总地面积 29,543.38 m<sup>2</sup>,用地性质为城镇住宅用地、商服用地,具体地块情况如下表:

序号	地块名称	地块位置	拟出让净用地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	容积率	预计出让时间
1	桂城街道禾仰村地块	南海区桂城街道平洲三山	29,543.38	城镇住宅用地、 商服用地	2.5	2028年

地块测算案例及位置示意图:

序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积(m <sup>2</sup> )	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	成交时间
1	TD2019(NH)WG0014	佛山市南海区桂城街道三山科丰路以东地块	城镇住宅用地,兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐及其他商服用地	城镇住宅用地70年,零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐及其他商服用地40年	111401.27	3.2	545420.00	15299.98	2019年8月15日
2	TD2021(NH)WP0001	广东省佛山市南海区桂城街道南港路北侧、金谷路西侧	A区为城镇住宅用地兼容零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地,B区为公园与绿地用地	城镇住宅用地70年,零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地40年,公园与绿地用地50年	55145.23	3.1	328431.00	19027.94	2021年6月30日
3	TD2018(NH)WG0024	佛山市南海区桂城南港路北侧C22街区	城镇住宅用地,兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐及其他商服用地	城镇住宅用地70年,零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐及其他商服用地40年	52659.3	3.0	228379.00	14456.39	2018年9月14日

地块及案例位置示意图:



地块测算表：

序号	选取宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积（平方米）	容积率	成交楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	取值比重	区位因素修正	个别因素修正	成交时间修正	修正楼面地价	地块修正后楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）
1	TD2019 (NH)WG0014	佛山市南海区桂城街道三山科丰路以东地块	城镇住宅用地，兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐及其他商服用地	城镇住宅用地70年，零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐及其他商服用地40年	111401.27	3.2	15299.98	0.25	1.02	1.00	1.00	3750	16,199
2	TD2021 (NH)WP0001	广东省佛山市南海区桂城街道南港路北侧、金谷路西侧	A区为城镇住宅用地兼容零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地，B区为公园与绿地用地	城镇住宅用地70年，零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地40年，公园与绿地用地50年	55145.23	3.1	19027.94	0.40	1.03	1.00	1.00	7389	
3	TD2018 (NH)WG0024	佛山市南海区桂城南港路北侧C22街区	城镇住宅用地，兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐及其他商服用地	城镇住宅用地70年，零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐及其他商服用地40年	52659.3	3.0	14456.39	0.35	1.00	1.00	1.00	5060	

通过上述过程计算，南海区可出让地块出让收入为 119,643.30 万元，具体情况如下：

序号	地块名称	地块位置	拟出让净用地面积（m <sup>2</sup> ）	土地用途	容积率	楼面地价	A、土地出让收入(万元)	预计出让时间
1	桂城街道禾仰村地块	南海区桂城街道平洲三山	29,543.38	城镇住宅用地、商服用地	2.5	16199	119,643.30	2028年

南海区可出让地块成本预测



目前南海区可出让地块属于土地储备状态,结合南海区实际情况,所计提土地出让成本为 3,467.51 万元,具体计算过程如下表:

序号	地块名称	拟出让净用地面积 (m <sup>2</sup> )	A、土地出让收入(万元)	需扣减项目			计提合计
				B. 计提1.875%“三金” B=A*1.875%	C. 计提农发金(每平方9.4元)	D、国有土地收益基金 D=A*1%(根据明财基费【2018】6号文扣除)	
1	桂城街道禾仰村地块	29,543.38	119,643.30	2,243.31	27.77	1,196.43	3,467.51

南海区可出让土地出让净收入

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 116,175.79 万元,即: 119,643.30-3,467.51=116,175.79 万元

### 3、三水区地块测算:

对佛山市城市轨道交通四号线一期工程形成可出让地块,三水区目前可出让地块属于土地储备状态,共可出让净用总地面积 61,989.20 m<sup>2</sup>,用地性质为二类居住用地兼容商业用地,具体地块情况如下表:

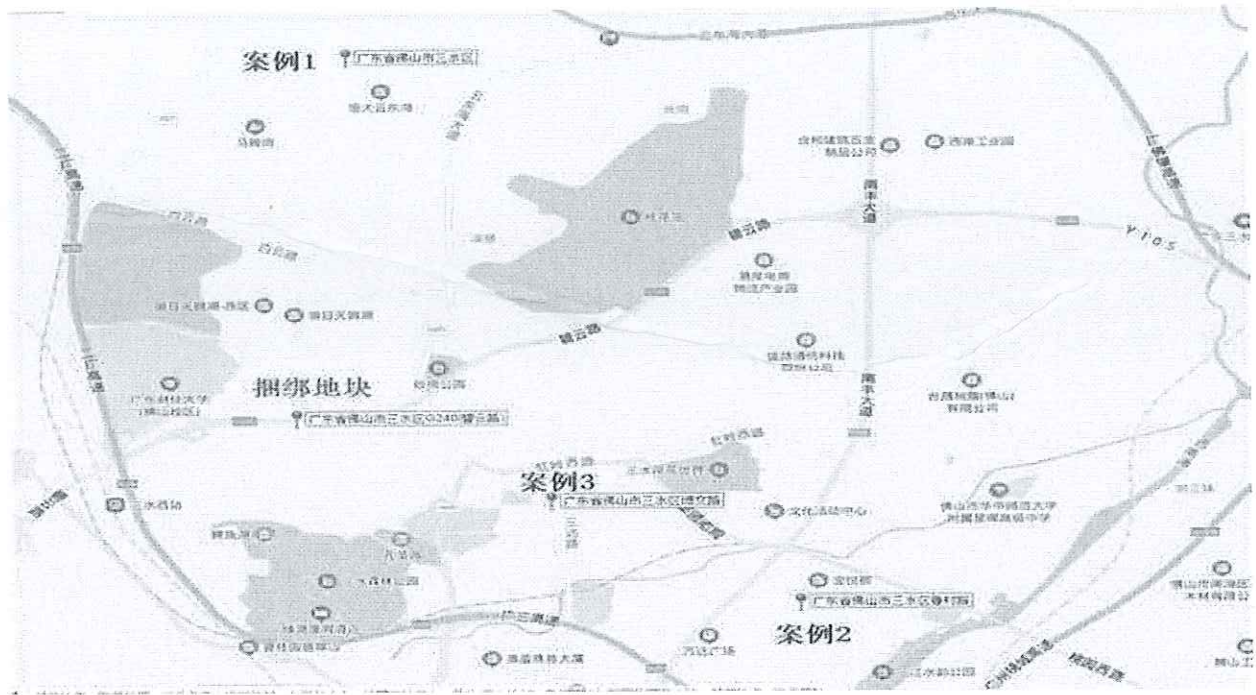
序号	地块名称	地块位置	拟出让净用地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	容积率	预计出让时间
1	佛山市三水区云东海旅游经济区内西南林果场地块4之一	东至云东海大道、南至森林公园千叶花园、西至二广高速、北至碧云路	61,989.20	二类居住用地 兼容商业用地	2.0	2028年
合计			61,989.20			

地块测算案例及位置示意图:

地块测算案例表:

序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交总额 (万元)	成交楼面地 价 (元/ m <sup>2</sup> )	成交时间
1	TD2021(SS)WP0004	佛山市三水区云东海街道鲁村路以东、韵丰路以南地块二	城镇住宅用地、兼容商服用地	商服40年,居住70年	36143.19	1.0<容积率≤2.4	52,980.00	6107.65	2021年6月22日
2	TD2021(SS)WP0007	佛山市三水区云东海街道红云路南侧地块一	城镇住宅用地、兼容商服用地	商服40年,居住71年,道路50年	71886.71	1.0<容积率≤1.8	43,000.00	3323.13	2021年11月19日
3	TD2022(SS)WP0003	佛山市三水区云东海街道三达路北延线以西、荷园路以北地块一	城镇住宅用地、兼容商服用地(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)	商服40年,居住70年	75771.43	1.0<容积率≤2.4	68,200.00	3750.31	2022年4月20日

地块及案例位置示意图:



地块测算表

序号	选取宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积(平方米)	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/㎡)	取值比重	区位因素修正	个别因素修正	成交时间修正	修正楼面地价	地块修正后楼面地价(元/㎡)
1	TD2021(SS)WP0004	佛山市三水区云东海街道鲁村路以东、韵丰路以南地块二	城镇住宅用地、兼容商服用地	商服40年, 居住70年	36143.19	1.0<容积率≤2.4	52,980.00	6107.65	0.20	1.03	1.00	1.00	1186	3,992
2	TD2021(SS)WP0007	佛山市三水区云东海街道红云路南侧地块一	A区为商服用地、B区为城镇住宅用地、C区城镇村道路用地	商服40年, 居住70年, 道路50年	71886.71	1.0<容积率≤1.8	43,000.00	3323.13	0.30	1.03	1.00	1.00	968	
3	TD2022(SS)WP0003	佛山市三水区云东海街道三达路北延线以西、荷园路以北地块一	城镇住宅用地、兼容商服用地(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)	商服40年, 居住70年	75771.43	1.0<容积率≤2.4	68,200.00	3750.31	0.50	1.02	1.00	1.00	1838	

通过上述过程计算，三水区可出让地块出让收入为 49,492.18 万元，具体情况如下：

序号	地块名称	地块位置	拟出让净用地面积(㎡)	土地用途	容积率	楼面地价(元/㎡)	A、土地出让收入(万元)	预计出让时间
1	佛山市三水区云东海旅游经济区内西南林果场地块4之一	东至云东海大道、南至森林公园千叶花园、西至二广高速、北至碧云路	61,989.20	二类居住用地兼容商业用地	2.0	3992.0	49,492.18	2028年
合计			61,989.20				49,492.18	

### 三水区可出让地块成本预测

目前三水区可出让地块属于土地储备状态，结合三水区实际情况，所计提土地出让成

本为 1,496.05 万元,具体计算过程如下表:

序号	地块名称	拟出让净用地面积 (m <sup>2</sup> )	A、土地出让收入 (万元)	需扣减项目			计提合计
				B. 计提1.875% “三金” B=A*1.875%	C. 计提农发金(每平方11.8元)	D、国有土地收益基金 D=A*1%(根据明财基费【2018】6号文扣除)	
1	佛山市三水区云东海旅游经济区内西南林果场地块4之一	61,989.20	49,492.18	927.98	73.15	494.92	1,496.05
合计		61,989.20	49,492.18	927.98	73.15	494.92	1,496.05

### 三水区可出让土地出让净收入

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 47,996.13 万元,  
即:  $49,492.18 - 1,496.05 = 47,996.13$  万元

综上所述,对佛山市城市轨道交通四号线一期工程形成可出让地块总净收益为  
223,602.39 万元,即:  $59,430.47 + 116,175.79 + 47,996.13 = 223,602.39$  万元。

### (二) 项目完成后运营净收益

项目完成后运营收入、成本及净收益:

项目开始运营从 2028 年直至债券最后一期还本的前一年限止,即 2056 年,项目收益期限 29 年,根据《佛山市城市轨道交通四号线一期工程可行性研究报告》项目运营总收入为 4,739,645 万元,项目运营总成本为 3,507,790 万元,具体计算过程如下表:

(此页以下空白)



单位：万元

序号	项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	营业收入	87,547.00	96,713.00	105,878.00	115,044.00	124,209.00	133,374	142,540	151,705	154,283	156,860	159,438	162,015	164,593	167,170	169,748
2	经营成本	102,834.00	104,534.00	106,235.00	107,935.00	109,636.00	111,336	113,037	114,737	116,438	119,628	120,264	120,900	121,536	122,172	122,809
3	经营利润	-15,287.00	-7,821.00	-357.00	7,109.00	14,573.00	22,038	29,503	36,968	37,845	37,232	39,174	41,115	43,057	44,998	46,939
4	营业收入80%	70,037.60	77,370.40	84,702.40	92,035.20	99,367.20	106,699	114,032	121,364	123,426	125,488	127,550	129,612	131,674	133,736	135,798

续表

序号	项目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	合计
1	营业收入	172,325	174,902	177,480	180,057	182,635	185,212	187,790	190,367	192,945	195,522	198,206	200,927	203,685	206,475		4,739,645
2	经营成本	123,445	124,081	124,717	125,353	125,989	126,625	127,261	127,897	128,533	130,659	131,312	131,968	132,628	133,291		3,507,790
3	经营利润	48,880	50,821	52,763	54,704	56,646	58,587	60,529	62,470	64,412	64,863	66,894	68,959	71,057	73,184		1,231,855
4	营业收入80%	137,860	139,922	141,984	144,046	146,108	148,170	150,232	152,294	154,356	156,418	158,565	160,742	162,948	165,180		3,791,716

根据上述预测，该项目完成后运营净收益为1,231,855万元，项目运营补亏和资产更新等资金由沿线各区按照各线路途径所辖区域内里程比例进行分摊，因此本次预测收益，不考虑运营成本，故该项目完成后运营净收益为4,739,645万元；根据项目单位资金筹措情况，本次测算净收益取完成后运营净收益80%，即为3,791,716万元。

(三) 项目净收益

根据上述预测，该项目净收益为4,015,319万元，即：223,602万元+3,791,716万元=4,015,319万元。



### 三、项目收益与融资自求平衡性评价

#### （一）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 2057 年现金流量情况。

（此页以下空白）

单位：万元

项目/年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金流量净额	-	-	-	-	-	-	-	70,038	77,370	84,702	92,035	99,367	106,699	114,032	121,364	123,426	125,488	127,550	129,612
1、经营活动中收到的现金								70,038	77,370	84,702	92,035	99,367	106,699	114,032	121,364	123,426	125,488	127,550	129,612
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	-40,242	-162,000	-89,900	-296,000	-1,290,653	-1,290,653	-1,290,653	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、收回投资收到的现金																			
2、支付项目建设资金	40,242	162,000	89,900	296,000	1,290,653	1,290,653	1,290,653												
三、融资活动产生的现金流量净额	40,242	159,795	83,503	83,519	854,719	1,333,769	1,808,154	-56,913	-56,913	-56,913	-56,913	-56,913	-56,913	-132,163	-128,710	-52,360	-52,360	-52,360	-52,360
1、收到项目自筹资金	40,242	12,000	4,000	16,000	790,653	856,553	1,290,653												
2、收到债券融资款		150,000	85,900	76,500	75,000	500,000	562,600												
3、支出债券发行费																			
4、偿还债券本金														76,500	75,000				
5、支付债券利息		2,206	6,397	8,981	10,934	22,784	45,099	56,913	56,913	56,913	56,913	56,913	56,913	55,663	53,710	52,360	52,360	52,360	52,360
四、土地收益净额	-	-	-	-	-	-	-	223,602	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、土地出让收益								239,228											
2、土地出让过程中成本								15,626											
五、现金及现金等价物净增加额	-	-2,206	-6,397	-212,481	-435,934	43,116	517,501	236,727	20,457	27,789	35,122	42,454	49,786	-18,131	-7,346	71,066	73,128	75,190	77,232
1、现金的期初余额			-2,206	-8,602	-221,083	-657,017	-613,901	-96,400	140,327	160,784	188,573	223,695	266,149	315,935	297,803	290,457	361,524	434,652	509,842
2、现金的期末余额		-2,206	-8,602	-221,083	-657,017	-613,901	-96,400	140,327	160,784	188,573	223,695	266,149	315,935	297,803	290,457	361,524	434,652	509,842	587,094



续表

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金流量净额	131,674	133,736	135,798	137,860	139,922	141,984	144,046	146,108	148,170	150,232	152,294	154,356	156,418	158,565	160,742	162,948	165,180	
1、经营活动中收到的现金	131,674	133,736	135,798	137,860	139,922	141,984	144,046	146,108	148,170	150,232	152,294	154,356	156,418	158,565	160,742	162,948	165,180	
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	-52,360	-52,360	-52,360	-136,926	-49,692	-49,692	-49,692	-49,692	-49,692	-49,692	-49,692	-49,692	-197,487	-44,629	-44,629	-44,629	-534,129	-574,415
1、收到项目自筹资金																		
2、收到债券融资款																		
3、支出债券发行费																		
4、偿还债券本金				85,900									150,000				500,000	562,600
5、支付债券利息	52,360	52,360	52,360	51,026	49,692	49,692	49,692	49,692	49,692	49,692	49,692	49,692	47,487	44,629	44,629	44,629	34,129	11,815
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、现金及现金等价物净增加额	79,314	81,376	83,438	934	90,229	92,292	94,353	96,416	98,477	100,540	102,601	104,664	-41,069	113,936	116,112	118,319	-368,949	-574,415
1、现金的期初余额	587,094	666,408	747,784	831,223	832,157	922,386	1,014,678	1,109,031	1,205,447	1,303,925	1,404,464	1,507,066	1,611,730	1,570,660	1,684,596	1,800,708	1,919,027	1,550,078
2、现金的期末余额	666,408	747,784	831,223	832,157	922,386	1,014,678	1,109,031	1,205,447	1,303,925	1,404,464	1,507,066	1,611,730	1,570,660	1,684,596	1,800,708	1,919,027	1,550,078	975,664

#### 四、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 4,015,319 万元，能够覆盖债券本息金额 3,039,655 万元，债务本息偿付保障倍数 1.32 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。具体计算过程如下：

本息保障倍数测算表

单位：万元

年度	偿还本金	应付利息	还本付息合计	项目净收益
2022		2,206	2,206	-
2023		6,397	6,397	-
2024		8,981	8,981	-
2025		10,934	10,934	-
2026		22,784	22,784	-
2027		45,099	45,099	-
2028		56,913	56,913	293,640
2029		56,913	56,913	77,370
2030		56,913	56,913	84,702
2031		56,913	56,913	92,035
2032		56,913	56,913	99,367
2033		56,913	56,913	106,699
2034	76,500	55,663	132,163	114,032
2035	75,000	53,710	128,710	121,364
2036		52,360	52,360	123,426
2037		52,360	52,360	125,488
2038		52,360	52,360	127,550
2039		52,360	52,360	129,612
2040		52,360	52,360	131,674
2041		52,360	52,360	133,736
2042		52,360	52,360	135,798
2043	85,900	51,026	136,926	137,860
2044		49,692	49,692	139,922
2045		49,692	49,692	141,984
2046		49,692	49,692	144,046
2047		49,692	49,692	146,108
2048		49,692	49,692	148,170
2049		49,692	49,692	150,232
2050		49,692	49,692	152,294
2051		49,692	49,692	154,356
2052	150,000	47,487	197,487	156,418
2053		44,629	44,629	158,565
2054		44,629	44,629	160,742
2055		44,629	44,629	162,948
2056	500,000	34,129	534,129	165,180
2057	562,600	11,815	574,415	-
合计	1,450,000	1,589,655	3,039,655	4,015,319
本息覆盖倍数			1.32	



## 五、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。

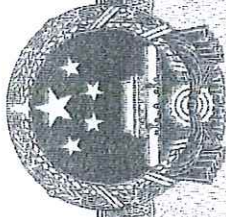
综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## 六、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。





# 营业执照

统一社会信用代码

9144060058471994XU

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。



(副本)

(副本号: 1-1)

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)佛山分所  
类型 特殊普通合伙分支机构  
经营范围 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。)

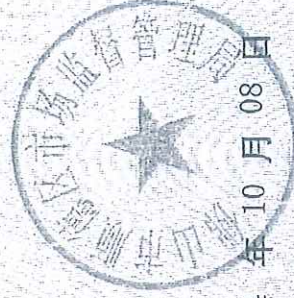
负责人 王乐栋

成立日期 2011年10月26日

经营场所 佛山市顺德区乐从镇东平社区富华路29号集成金融中心47楼4725、4726 (住所申报)

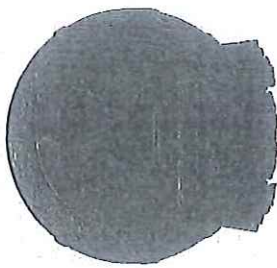
登记机关

2024年10月08日





证书序号: 5001761



会计师事务所分所

执业证书



名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

佛山分所

负责人: 王乐栋

经营场所: 佛山市顺德区乐从镇东平社区富  
华路 29 号集成金融中心 47 楼

4725、4726 (住所申报)

分所执业证书编号:

310000064406

批准执业文号: 粤财会(2011) 62 号

批准执业日期: 2011 年 9 月 20 日

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



二〇二四年五月二十八日

中华人民共和国财政部制



姓名	何其瑞
性别	男
出生日期	1974-11-29
工作单位	立信会计师事务所(普通合伙)佛山分所
身份证号码	430722197411290099



注册会计师工作单  
Registration of the Change

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



何其瑞 440400010042

年检凭证

何其瑞  
会员编号 440400010042

事务所  
CPAs

会盖章  
Institute of CPAs  
日期

最近年检时间  
2024年09月

年检结果  
年检通过

证书编号:  
No. of Certificate 440400010042

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

发证日期: 2002 年 12 月 17 日  
Date of Issuance

2016年 4月 换证/

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
ly m d





姓名	梁洁怡
Sex	女
Date of birth	1994-03-12
Working unit	立信会计师事务所 (特殊普通合伙)佛山分所
Identity card No.	440603199403123027



年度检验登  
Annual Renewal Regist



本证书经检验合格  
This certificate is valid for 310000063599 year after

年检凭证

中国注册会计师协会

梁洁怡

会员编号 310000063599

310000063599

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

2023 02 06

发证日期:  
Date of Issuance

年 月 日  
/y /m /d

最后年检时间  
2024年09月

年检结果  
年检通过

年 月 日  
/y /m /d