

2025 年广东省政府专项债券（三期）
新建广州至湛江高速铁路（佛山市）
募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



2025 年 1 月

目 录

一、项目基本情况.....	1
（一）项目所处区域财政经济情况.....	1
（二）本地社会发展规划和行业相关规划.....	2
（三）项目情况.....	4
（四）项目立项文件或实施依据.....	6
（五）责任主体.....	7
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	9
（一）重要性分析.....	9
（二）经济效益分析.....	10
（三）社会效益分析.....	11
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	12
（一）投资估算.....	12
（二）筹措方案.....	14
（三）项目实施安排.....	18
（四）债券资金用途.....	18
四、项目收益与融资平衡情况.....	18
（一）项目预期成本收益.....	18
1. 项目收入测算.....	18
2. 项目成本及相关税费.....	46
3. 项目损益情况.....	49
（二）融资收益平衡情况.....	53
（三）总体评价.....	60
五、专项债券管理.....	61
（一）债券资金概况.....	61
（二）债券资金管理.....	62
（三）职责分工.....	62
六、项目风险控制.....	64
（一）潜在风险及控制措施.....	64
（二）还款保障措施.....	65
七、其他需要说明事项.....	65

新建广州至湛江高速铁路项目总投资约 9,980,000 万元，项目资本金占总投资的 50%，为 4,990,000 万元，其中佛山市出资 626,700 万元；另有广湛高铁佛山站东端 600 米曲线半径区间线路地下敷设 I 类设计变更增加投资 121,330 万元，其中佛山市出资 84,931 万元；佛山站扩大站房规模增加投资 94,181 万元，其中佛山市出资 55,315 万元。综上，佛山市应出资共计 766,946 万元。计划通过地方政府专项债券融资 647,146 万元，其中 2021 年获得地方政府专项债券融资 2 笔，金额合计 60,000 万元；2022 年已发行债券融资 294,000 万元；2023 年已发行债券融资 152,900 万元；2024 年已发行债券融资 42,400 万元；2025 年计划申请债券融资 97,846 万元，本次申报发行 2025 年广东省政府专项债券（三期）金额 55,400 万元（全部用于项目资本金），债券期限为 10 年，假设债券利率为 3.6%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2025 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

新建广州至湛江铁路项目（以下简称“本项目”）位于广东省境内，线路自广州枢纽广州站引出，沿途经过广州、佛山、肇庆、云浮、阳江、茂名、湛江等市，终至规划湛江北站。

项目东接广州枢纽，通过京九、京广以及沿海客专可抵京津冀、长三角、海西和长株潭等地区，西连湛江枢纽，通过合湛、湛海铁路可达北部湾、海南岛等地区，是国家“八纵八横”高速铁路网，350km/h 沿海铁路客运大通道的重要组成部分，建成后将成为带动和引导沿线城镇体系和社会经济发展的重要载体。

本项目属于广东省重点基础建设项目之一，本次新增债券预计纳入 2025 年政府性基金预算管理。

佛山市 2021-2023 年财政经济数据如下：

表 1：近三年佛山市财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	12156.54	12,698.39	13,276.14
一般公共预算收入（亿元）	808.12	796.94	800.64
政府性基金收入（亿元）	1,159.89	557.12	477.03
其中：国有土地出让收入（亿元）	1,110.88	519.01	443.86
政府性基金支出（亿元）	1,271.29	909.45	886.22
其中：国有土地出让支出（亿元）	872.09	384.25	316.18

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

2016 年 7 月 20 日，国家发改委通过《中长期铁路网规划》，提出“八纵八横”铁路规划，其中“八纵”通道之一“沿海通道”由大连（丹东）始发，沿东南沿海主要城市，经广州、湛江、至广西北海（防城港）高速铁路。本项目是国家“八纵八横”高速

铁路网、350km/h 沿海铁路客运大通道的重要组成部分，线路自广州枢纽广州站引出，沿途经过广州、佛山、肇庆、云浮、阳江、茂名、湛江等市，终至规划湛江北站。项目东接广州枢纽，通过京九、京广以及沿海客专可抵京津冀、长三角、海西和长株潭等地区，西连湛江枢纽，通过合湛、湛海铁路可达北部湾、海南到等地区，建成后将成为带动和引导沿线城镇体系和社会经济发展的重要载体。

2017 年 2 月 3 日，国务院颁发的《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》中提出“建设多向连通的综合运输通道”，

“构建横贯东西、纵贯南北、内畅外通的“十纵十横”综合运输大通道”。

未来广东省规划将区域发展格局明确为三大板块，即“一核一带一区”：推动大湾区核心区优化发展；把粤东、粤西打造成新增长极，与大湾区城市穿珠成链，形成沿海经济带；把粤北山区建设成为生态发展区，以生态优先和绿色发展为引领，在高水平保护中实现高质量发展。本项目连接粤西与粤港澳大湾区，大幅缩短粤西与粤港澳大湾区间的时空距离，增进两地区的经济往来和人员交流。同时，本项目是粤西地区北上至华东、华中、华北地区的主要客运通道，将粤西地区融入全国高速铁路网，加快粤西地区经济发展，助力粤西打造成为新增长极，与大湾区城市穿珠成链，形成沿海经济带。因此，本项目是落实广东省“一核

一带一区”区域发展格局、实现新型城镇化发展、沿海经济带综合发展的需要。

广东区域发展不协调、城镇化要素过于集中在珠三角，机制尚不健全，大中小城市、东西岸发展不均衡，重大区域性设施规划建设缺乏统筹衔接。粤西、东北区域性基础设施长期滞后，经济要素流通不畅，发展活力足。本项目是粤西地区与港澳大湾区不畅，发展活力足。本项目是粤西地区与港澳大湾区间快速客运走廊，打破现有两地区间各要素交流不畅局面，有利于粤西、粤港澳大湾区经济协调发展。因此，本项目是满足粤港澳大湾区对接粤西，实现均衡发展的重要载体。

（三）项目情况

新建广州至湛江高速铁路正线自广州站引出，向西经佛山、肇庆、云浮、阳江、茂名、湛江，终至湛江北站，含广州枢纽、湛江枢纽相关工程，项目投资估算 998 亿元，其中广州至湛江铁路(佛山段)总投资 626,700.00 万元，新建双线 400.1 公里，设计行车速度 350 公里/小时，新设佛山站、珠三角枢纽机场站、新兴南站、阳春东站、阳江北站、马踏站、茂名南站、吴川站、湛江北站 9 个车站，预留湛江东站、阳西站。2019 年 9 月 30 日，项目首开段（位于茂名市境内）开工建设，2020 年 6 月 30 日全线开工建设。

新建广州至湛江高速铁路佛山段途径佛山市禅城区、南海区、高明区、三水区。

表 2：项目概况

项目概况			佛山市出 资 (万元)	计划发 行债券 规模 (万元)	计划 2025 年 专项债 券总规 模 (万元)
项目 范围	项目内容	项目 类型			
广州 至湛 江铁 路	自广州枢纽广州站引出，沿途经过广州、佛山、肇庆、云浮、阳江、茂名、湛江等市，终至规划湛江北站，新建双线 401 公里。新建车站 9 座，预留车站 2 座	具有一定收益的公益性事业领域	766,946	647,146	97,846

根据《新建广州至湛江高速铁路可行性研究总说明书》，该项目工程方案及相关标准概要如下：

本项目是广东省内东西向高速新通道和串联长三角、珠三角、北部湾及东盟贸易区的沿海沿边高速新通道的重要组成，是一条重点服务沿线对外及通过本线的中长途客流、兼顾沿线内部城际客流的高等级铁路，推荐铁路等级为高速铁路。

本线运量较小区段近、远期开行旅客列车对数分别为77对/

日、108对/日，为满足本线客车开行对能力、速度和服务频率的要求，应一次建成双线。

（四）项目立项情况或实施依据

1. 2019年5月28日，广东省自然资源厅出具《建设项目选址意见书》（选字第440000201900619号）；

2. 2019年8月2日，自然资源部办公厅出具《自然资源部办公厅关于广州至湛江铁路项目建设用地预审意见的复函》（自然资办函〔2019〕1323号）；

3. 2019年8月14日，广东省环境技术中心出具《关于新建广州至湛江铁路环境影响报告书的技术评估报告》（粤环技评〔2019〕53号）；

4. 2019年8月21日，中国国家铁路集团有限公司及广东省人民政府联合印发《关于新建广州至湛江高速铁路可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2019〕136号）；

5. 2024年5月24日，国铁集团及广东省人民政府联合印发《关于新建广州至湛江高速铁路佛山站东端线路改地下敷设I类变更设计的批复》（铁鉴函〔2024〕189号）；

6. 2023年9月18日，国铁集团及广东省人民政府联合印发《关于新建广州至湛江高速铁路佛山站等8站站房及相关工程初步设计的批复》（铁鉴函〔2023〕357号）。

（五）责任主体

佛山市轨道交通局为新建广州至湛江高速铁路佛山段的主管部门，其基本信息如下：

表3：项目主管部门

名称	佛山市轨道交通局
统一社会信用代码	11440600MB2C92368T
住所	广东省佛山市禅城区祖庙街道人民西路14号四、五楼
负责人	陈卫东
公司类型	机关

根据《国铁集团 广东省人民政府关于新建广州至湛江高速铁路可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2019〕136号），本项目成立广东广湛铁路有限责任公司，作为项目业主负责项目建设、运营和资产管理。其基本信息如下：

表4：项目主体情况

名称	广东广湛铁路有限责任公司
统一社会信用代码	91440101MA5D18JJ1K
住所	广州市黄埔区中新广州知识城亿创街1号406房之387
法定代表人	肖秋生
注册资本	4,990,000.00 万
成立日期	2019 年 11 月 05 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	工程项目管理服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；铁路运输网管理服务；铁路运输设备技术服务；铁路运输设备修理；铁路运输通信服务；

	土地整理、复垦；土地评估；供应链管理；打包、装卸、运输全套服务代理；房地产开发经营；房地产咨询服务；房地产投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；餐饮管理；向旅客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务（不涉及旅行社业务）；物业管理；仓储货物对空架制造；仓储代理服务；仓储咨询服务；铁路旅客运输（具体经营项目以交通部门审批文件或许可证为准）；铁路货物运输（具体经营项目以交通部门审批文件或许可证为准）；公路旅客运输。
--	---

佛山市地铁集团有限公司作为本项目股东单位之一，本次债券发行获得的债券资金将作为项目资本金投入。根据《国铁集团广东省人民政府关于新建广州至湛江高速铁路可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2019〕136号）及《合资建设经营广州至湛江铁路合同书》，佛山市地铁集团有限公司作为项目股东单位，其基本信息如下：

表5：项目主体情况

名称	佛山市地铁集团有限公司
统一社会信用代码	91440600684498435E
住所	佛山市禅城区魁奇二路佛山地铁大厦19楼1908室（住所申报）
法定代表人	胡拯民
注册资本	人民币 140,000.00 万
成立日期	2009 年 3 月 12 日

公司类型	其他有限责任公司
经营范围	国有资产经营；铁路、城际轨道交通、城市轨道交通及现代有轨电车项目投资、建设、经营和管理；客货代理、仓储、物流服务；停车场经营；铁路、城际及城市轨道交通项目配套及相关产业经营；通讯设备建设、经营及管理；设计、制作、代理和发布国内各类广告；物业经营、物业管理；轨道交通沿线的房地产开发；房地产经纪；承接市政工程管理、园林绿化工程服务；技术咨询；劳务派遣；企业总部管理；销售文化用品、销售工艺品；持有效的审批证件从事基础电信业务（出租汽车电召呼叫服务）；出租汽车电召服务信息平台的设计、开发、运营及管理；推广出租汽车企业管理平台应用；承接政府购买公共服务项目；政府有关主管部门批准的其他业务。

资产管理情况说明：本项目形成的资产为国有资产，其权属为佛山市政府，并由佛山市轨道交通局组织资产登记管理。

综上，佛山市地铁集团有限公司、广东广湛铁路有限责任公司均是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的有限责任公司，佛山市地铁集团有限公司可以作为本项目的股东单位，广东广湛铁路有限责任公司可以作为项目单位。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1. 本项目的建设发挥粤港澳大湾区辐射带动作用，将沿线地区与粤港澳大湾区紧密相连，有助于扩大粤港澳大湾区经济辐射

带动作用，增进粤港澳大湾区与沿线地区的经济往来和人员交流，带动项目沿线地区经济产业发展。

2. 本项目促进粤西地区乃至北部湾城市群经济发展，湛江枢纽与规划的合湛、湛海客专相连，快速沟通粤西乃至北部湾城市群与粤港澳大湾区，不仅形成粤西地区四通八达的对外快速客运通道，同时将缩短北部湾城市群与粤港澳大湾区人员、资源交流，提升大湾区对粤西地区乃至北部湾城市群的辐射和吸引作用，促进与粤港澳大湾区的互利互惠和均衡发展。

3. 广湛高铁建成通车后将缩短粤西地区至佛山的时间，湛江至佛山的时间将有望缩短至 1.5 小时以内，从而能够有效实现周末游、周边游，实现整个珠三角地区旅游全覆盖。目前，佛山主要的高铁站有佛山西站、三水南站，其中佛山西站为综合性的交通枢纽，但并不在中心城区，属于“站城分离”。广湛高铁佛山站的建设，将改变佛山中心城区零高铁的格局，并与周边的地铁、公交形成综合性交通新枢纽。根据现有的规划，佛山未来在北部（三水南站、佛山西站）、中部（佛山站、佛山火车站）、南部（高明、顺德）都将有高铁枢纽站。

（二）经济效益分析

1. 本项目的建设落实广东省“一核一带一区”区域发展格局，实现新型城镇化发展、沿海经济带综合发展，连接粤西与粤港澳

大湾区，大幅缩短粤西与粤港澳大湾区间的时空距离，增进两地区的经济往来和人员交流。同时，本项目是粤西地区北上至华东、华中、华北地区的主要客运通道，将粤西地区融入全国高速铁路网，加快粤西地区经济发展，助力粤西打造成为新增长极，与大湾区城市串珠成联，形成沿海经济带。

2. 本项目扩大海南岛经济腹地，助力海南全岛建设自由贸易试验区。海南建设自由贸易试验区离不开铁路的大力支持，本项目通过湛江枢纽连接湛海铁路，继而连同海南岛，是海南沟通大湾区及内陆地区的重要客运通道，将海南岛融入全国高速铁路网。本项目作为海南岛重要的后方客运通道，可扩大海南岛经济腹地，促进全岛旅游产业快速发展，助力海南全岛建设自由贸易试验区。

（三）社会效益分析

1. 本项目对于建设我国“八纵八横”高速铁路网，完善区域路网结构，形成 350km/h 沿海铁路客运大通道有着重要意义。沿海通道为我国“八纵八横”高速客运网之一，沿海通道南段从区域路网结构来看，大湾区至泛北部湾地区间现有在建的深茂快速铁路和三茂铁路。本项目的建设，与广汕、汕漳、福厦客专等共同构成沿海 350km/h 高速客运大通道，实现长三角、海西、大湾

区和北部湾地区间高速旅客交流；同时，通道内三条线路分工明确，有利于完善区域路网结构。

2. 本项目完善机场集散交通体系，扩大机场客流吸引范围，构建航铁运输大通道。广湛客专经过新干线机场并设站，经广湛客专，新干线机场至广州、佛山、江门等多个城市可实现便捷直达高铁运输。广州客车服务频次较高，远期通过新干线机场的客车达到 120 对/日。本项目的建设，有助于完善机场集散交通，形成航空和高铁联运体系，扩大机场客流吸引范围。因此，本项目的建设，是增强大湾区与周边城市的联系，完善机场集散交通体系，构建航铁运输大通道的需要。

3. 本项目有助于实现节约资源、保护环境、发展“绿色经济”，实现生态可持续发展的目标。广湛客专的建设可有效节省土地、节约能源、减少环境污染、改善投资环境并可有提升人民生活质量的，符合我国生态文明体制改革、推进绿色发展、建设美丽中国的战略。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

2019 年 8 月 21 日，中国国家铁路集团有限公司及广东省人民政府联合印发《关于新建广州至湛江高速铁路可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2019〕136 号），同意项目投资估算总额

为 998 亿元（含综合开发用地费用 14.3 亿元）。其中，土建工程等静待投资合计 916.20 亿元，建设期投资贷款利息合计 52.60 亿元，其他费用 29.20 亿元。

2019 年 9 月，广东省铁路建设投资集团有限公司、佛山市地铁集团有限公司、广州铁路投资建设集团有限公司、肇庆市轨道交通发展有限公司四方签订了《合资建设经营广州至湛江铁路合同书》，合同约定佛山市地铁集团有限公司应出资 62.67 亿元，占项目公司注册资本的 12.56%。

表 6 项目投资估算表（单位：亿元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	土建工程等静态投资合计	916.2
2	建设期投资贷款利息合计	52.6
3	其他费用合计	29.2
项目总投资		998

根据《国铁集团 广东省人民政府关于新建广州至湛江高速铁路佛山站东端线路改地下敷设 I 类变更设计的批复》（铁鉴函〔2024〕189 号），600 米曲线半径地下敷设方案增加投资 121,330 万元（主要包括建筑安装工程费用（含设备购置费）、工程建设其他费用、基本预备费等），其中佛山市负责增加投资的 70%，出资 84,931 万元。

根据《国铁集团 广东省人民政府关于新建广州至湛江高速

铁路佛山站等8站站房及相关工程初步设计的批复》（铁鉴函〔2023〕357号），佛山站站房及相关工程初步设计概算按94181万元控制。按协议，佛山市政府承担站房规模调整及站型变化等投资55,315万元。

综上，佛山市应出资共计 766,946 万元。

（二）筹措方案

新建广州至湛江高速铁路项目佛山市应出资 766,946 万元，其中市场化融资 75,000 万元，财政性资金 44,800 万元，计划发行债券融资 647,146 万元。

1. 市场化融资资金筹措

本项目佛山市承担资本金 766,946 万元，其中 75,000 万元由佛山地铁集团市场化融资解决。

2. 地方政府债券资金筹措

2021 年已通过地方政府专项债融资 60,000 万元（其中：4 月发行债券 38,000 万元，债券利率 3.89%，6 月发行债券 22,000 万元，债券利率 3.79%，债券期限均为 20 年）。

2022 年已发行债券融资 294,000 万元，其中：1 月发行债券 80,000 万元，债券利率 3.28%；3 月发行债券 120,000 万元，债券利率 3.32%；10 月发行债券 70,000 万元，债券利率 3.12%，债

券期限均为 20 年；已从 2022 年广东省政府专项债券（三十一期）调整 14,000 万元，债券利率 3.37%，债券期限 30 年；2022 年 10 月已从 2022 年广东省专项债券（二十四期）分别调整 4,064 万元及 1,300 万元，债券利率均为 3.40%，债券期限均为 30 年；从 2022 年广东省专项债券（二十九期）调整 936 万元，债券利率为 3.16%，债券期限为 15 年；从 2022 年广东省专项债券（五期）调整 700 万元，债券利率为 3.21%，债券期限为 15 年；从 2022 年广东省专项债券（十四期）调整 3,000 万元，债券利率为 3.32%，债券期限为 15 年。

2023 年已发行债券融资 152,900 万元，其中：1 月发行债券 42,000 万元，债券利率 3.12%；3 月发行债券 110,900 万元，债券利率 3.08%，债券期限均为 15 年。

2024 年已发行债券融资 42,400 万元，债券利率 2.22%，债券期限 10 年。

2025 年计划申请债券融资 97,846 万元，本次申报发行 2025 年广东省政府专项债券（三期）金额 55,400 万元（全部用于项目资本金），债券期限为 10 年，假设债券利率为 3.6%。

3. 非融资资金筹措：本项目非融资资金为 44,800 万元，全部为财政性资金，截至目前已投入财政性资金 44,800 万元。

表7 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化 融资金		非融资金						地方政府专项债券融资			
	已到位 金额		已到位 金额		单位自有 资金	其中：已 到位金额	财政性资 金	其中：已 到位金额	其他	其中：已 到位金额	本次发行 金额	以前发行 金额	计划以后 发行金额	
合计	766,946		75,000				44,800	44,800		44,800	55,400	549,300	42,446	
2019 年	100						100	100		100				
2020 年	22,500.00						22,500	22,500		22,500				
2021 年	82,200						22,200	22,200		22,200		60,000		
2022 年	369,000		75,000									294,000		
2023 年	152,900											152,900		
2024 年	42,400											42,400		
2025 年	97,846										55,400		42,446	

（三）项目实施安排

新建广州至湛江高速铁路项目立项、用地、环评等审批手续完成情况如下：

1. 2019 年 5 月 28 日，广东省自然资源厅出具《建设项目选址意见书》（选字第 440000201900619 号）；

2. 2019 年 8 月 2 日，自然资源部办公厅出具《自然资源部办公厅关于广州至湛江铁路项目建设用地预审意见的复函》（自然资办函〔2019〕1323 号）；

3. 2019 年 8 月 14 日，广东省环境技术中心出具《关于新建广州至湛江铁路环境影响报告书的技术评估报告》（粤环技评〔2019〕53 号）；

4. 2019 年 8 月 21 日，中国国家铁路集团有限公司及广东省人民政府联合印发《关于新建广州至湛江高速铁路可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2019〕136 号）。

新建广州至湛江高速铁路正线自广州站引出，向西经佛山、肇庆、云浮、阳江、茂名、湛江，终至湛江北站，含广州枢纽、湛江枢纽相关工程，项目投资估算 998 亿元，新建双线 400.1 公里，设计行车速度 350 公里/小时，新设佛山站、珠三角枢纽机场站、新兴南站、阳春东站、阳江北站、马踏站、茂名南站、吴川站、湛江北站 9 个车站，预留湛江东站、阳西站。2019 年 9 月 30 日，项目首开段（位于茂名

市境内)开工建设,2020年6月30日全线开工建设,计划2025年建成。

(四) 债券资金用途

新建广州至湛江高速铁路项目佛山市应出资766,946万元,本项目计划发行债券融647,146万元,其中2025年计划发行债券融97,846万元,本次申报发行2025年广东省政府专项债券(三期)金额55,400万元,全部用于佛山站东端线路采用600米曲线半径地下敷设方案增加投资以及佛山站扩大站房规模增加投资,投入到项目公司,拟用于支付土建工程款等。

表8 项目用款计划(单位:万元)

项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度计划用款金额
		一、季度用款额	其中:本项专项债券使用金额	二、季度用款额	其中:本项专项债券使用金额	三、季度用款额	其中:本项专项债券使用金额	四、季度用款额	其中:本项专项债券使用金额	
711,631	669,100	55,400	55,400	36,456	0	0	0	5,990	0	0

四、项目收益与融资平衡情况

(一) 项目预期成本收益

1. 项目收入测算

本项目的建设有利于居民改善居住环境和提高生活质量。铁路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，当铁路速度缩短了时间，城市的距离就越来越近，并显著提高附近片区土地价值。

根据项目《可行性研究总说明书》及对本项目形成可出让地块的收益进行测算，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。

（一）土地出让收益预测与评价

（1）禅城区地块测算：

对广州至湛江铁路(佛山段)项目形成可出让地块，禅城区目前可出让地块净用总地面积 116,026.31 m²，用地性质为商服用地，兼容二类居住用地，商业商务用地、二类居住用地，具体地块情况如下表：

序号	地块编号	地块名称	地块位置	总面积(m ²)	拟出让净用地面积(m ²)	土地用途	容积率	预计出让时间
1	地块一	东北侧地块	佛山市禅城区南庄镇岭南水乡生态湖东北侧之一	75,339.52	13,191.41	商服用地，兼容二类居住用地	2	2025 年
			佛山市禅城区南庄镇岭南水乡生态湖东北侧之二		24,651.57	商服用地，兼容二类居住用地	6	2025 年
			佛山市禅城区南庄镇岭南水乡生态湖东北侧之三		37,212.83	商服用地，兼容二类居住用地	6.5	2025 年
2	地块二	工业路北侧	佛山市禅城区工业路北侧	10,369.84	9,263.30	商业商务用地，兼容二类居住用地	3.5	2025 年

3	地块三	东升大街8号	东升大街8号	2,418.66	2,414.99	二类居住用地	3.0	2025年
4	地块四	季华三路北侧、江湾二路西侧地块	佛山市禅城区季华三路北侧、江湾二路西侧	16,979.73	16,979.73	城镇住宅用地、商服用地	3.0	2025年
5	地块五	佛山大道北65号地块	佛山大道西侧、工业路北侧	16,827.87	12,312.48	商业商务用地	4.5	2026年
合计				121,935.62	116,026.31			

地块测算案例及位置示意图:

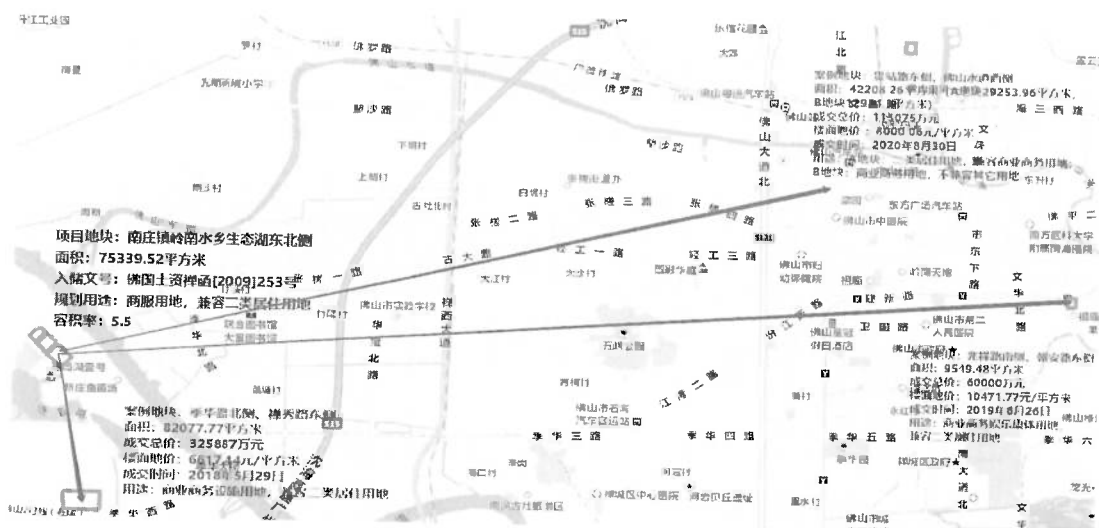
地块测算案例表:

序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积(m ²)	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/m ²)	成交时间
1	TD2020(CC)FG0014	佛山市禅城区港口路19号	二类居住用地, 兼容商业商务娱乐康体用地	住宅用地70年, 商服用地40年	26394.19	3.5	162,300.00	17,568.80	2020年8月19日
2	TD2020[CCJ]FG0015	佛山市禅城区张槎三路60号	二类居住用地, 兼容商业商务用地	住宅用地70年, 商服用地40年	17058.87	2.5	53,967.00	12,654.30	2020年8月26日
3	TD2020[CCJ]FG0011	佛山市禅城区东平河以东、水厂以南	二类居住用地, 兼容商业商务娱乐康体用地	住宅用地70年, 商服用地40年	33219.87	2.5	98,345.00	11,841.71	2020年6月28日
4	TD2018[CCJ]XG0105	佛山市禅城区季华路北侧、禅秀路东侧	商业商务设施用地, 兼容二类居住用地	商服40年, 居住70年	82077.77	6	325,887.00	6,617.44	2018年5月29日
5	TD2019(OC)XG0003	兆祥路南侧、朝安路东侧	商业商务娱乐康体用地, 兼容二类居住用地	商服40年, 居住70年	9549.48	6	60,000.00	10,471.77	2019年6月26日
6	TD2018(CC)FG0001	佛山市禅城区岭南大道东侧	商业商务用地	商服40年	5417.15	4.5	15,753.00	6,462.19	2018年3月9日
7	TD2020(CC)FG0016	佛山市禅城区货站路东侧、佛山水道西侧	A地块: 二类居住用地, 兼容商业商务用地; B地块: 商业商务用地, 不兼容其它用地	商服40年, 居住70年	42208.26 (A地块29253.96平方米, B地块12954.3平方米)	A地块: 3.5 B地块: 3.2	115,075.00	8,000.06	2020年8月30日
8	TD2022(CC)WG000	佛山市禅城区兆祥路南	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	商服40年, 居住70年	3990.77	4	20,832.00	13050.11	2022年2月28日

	1	侧、中小学用地西南侧							
9	TD2022(CC)WG0002	佛山市禅城区东平路东侧、沙口水厂南侧	城镇住宅用地(兼容商服用地)	商服 40 年, 居住 70 年	37609.05	2.5	89,322.00	9,500.05	2022 年 5 月 30 日
10	TD2022(CC)WG0003	佛山市禅城区桂澜路东侧、华祥路北侧	城镇住宅用地(兼容商服用地)	商服 40 年, 居住 70 年	28942.48	3.2	115,770.00	12,500.01	2022 年 7 月 21 日
11	TD2022(CC)WG0004	佛山市禅城区季华六路南侧、文华路东侧	商业商务娱乐康体用地, 兼容社会福利用地	商服用地 40 年, 公共管理与公共服务用地 50 年	56996.76	4.5	80,000.00	3,119.09	2026 年
12	TD2023(CC)WG0008	佛山市禅城区绿景东路北侧、规划新建奇槎电排站西侧	商业商务娱乐康体用地	商服用地 40 年	5237.85	6	8,084.00	2,572.30	2026 年
13	TD2024(CC)WG0009	佛山市禅城区桂澜路东侧、魁奇路北侧	商业用地, 兼容商务用地/娱乐康体用地	商服用地 40 年	25496.05	1.9	12,075.00	2,492.65	2026 年

地块一测算

地块一和比较案例位置示意图

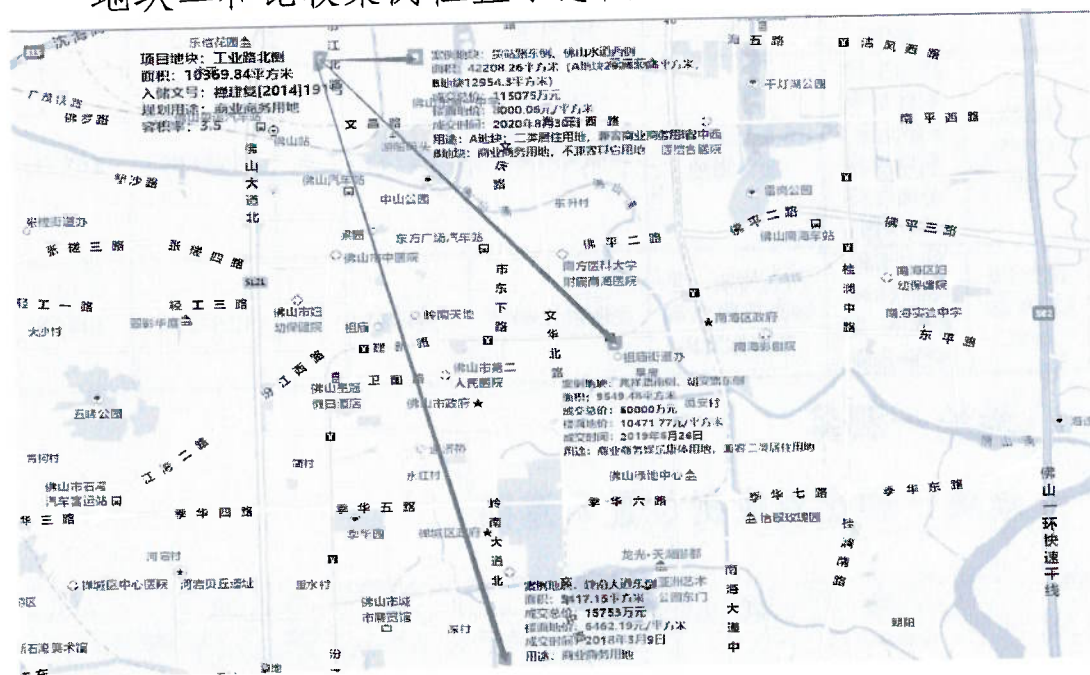


地块一测算表:

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	修正后楼面地 价(元/㎡)
1	TD2018(CC)XG0005	佛山市禅城区季华路 北侧、禅秀路东侧	商业商务设施用 地, 兼容二类居住 用地	商服40年, 居住70年	82077.77	6	325887.00	6617.44	0.50	1.05	1.00	1.10	3466	7,977
2	TD2019(CC)XG0003	兆祥路南侧、朝安路 东侧	商业商务娱乐康体 用地, 兼容二类居 住用地	商服40年, 居住70年	9549.48	6	60000.00	10471.77	0.30	1.10	1.00	1.03	2942	
3	TD2020(CC)WG0016	佛山市禅城区货站路 东侧、佛山水道西侧	A地块: 二类居住 用地, 兼容商业商 务用地; B地块: 商业商务用地, 不 兼容其它用地	商服40年, 居住70年	42208.26(A地 块29253.96平方 米, B地块 12954.3平方 米)	A地块: 3.5 B地块: 3.2	115075.00	8000.06	0.20	1.02	1.00	1.00	1569	

地块二测算

地块二和比较案例位置示意图

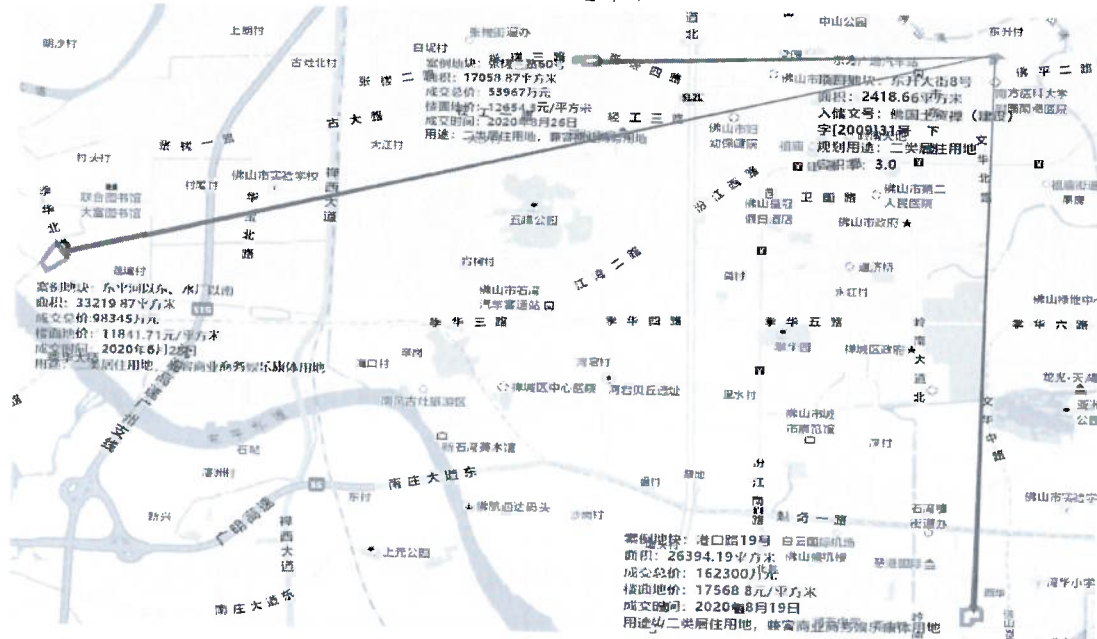


地块二测算表:

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	修正后楼面地 价(元/㎡)
1	TD2020(CC)WG0016	佛山市禅城区货站路 东侧、佛山水道西侧	A地块: 二类居住 用地, 兼容商业商 务用地; B地块: 商业商务用地, 不 兼容其它用地	商服40年, 居住70年	42208.26(A地 块29253.96平方 米, B地块 12954.3平方 米)	A地块: 3.5 B地块: 3.2	115075.00	8000.06	0.30	1.00	1.05	1.00	2286	7,853
2	TD2019(CC)XG0003	兆祥路南侧、朝安路 东侧	商业商务娱乐康体 用地, 兼容二类居 住用地	商服40年, 居住70年	9549.48	6	60000.00	10471.77	0.30	1.05	1.05	1.02	2906	
3	TD2018(CC)WG0001	佛山市禅城区岭南大 道东侧	商业商务用地	商服40年	5417.15	4.5	15753.00	6462.19	0.40	1.02	1.00	1.05	2661	

地块三测算

地块三和比较案例位置示意图

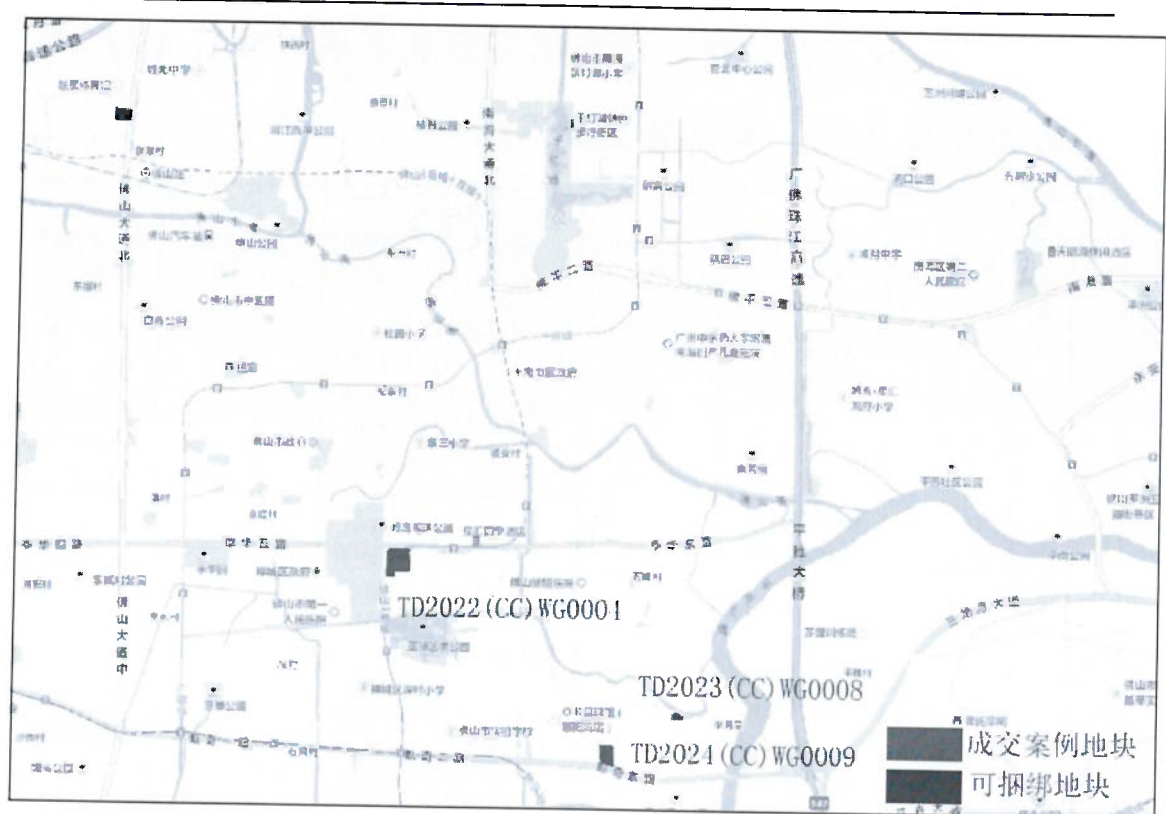


地块三测算表：

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	修正后楼面地价(元/㎡)
1	TD2020(CC)WG0014	佛山市禅城区港11路19号	二类居住用地，兼容商业商务娱乐康体用地	住宅用地70年，商服用地40年	26394.19	3.5	162300.00	17568.80	0.40	1.00	0.98	1.00	7171	14,558
2	TD2020(CC)WG0015	佛山市禅城区张槎三路60号	二类居住用地，兼容商业商务用地	住宅用地70年，商服用地40年	17058.87	2.5	53967.00	12654.30	0.30	1.05	0.98	1.00	3689	
3	TD2020(CC)WG0011	佛山市禅城区东平河以东、水厂以南	二类居住用地，兼容商业商务娱乐康体用地	住宅用地70年，商服用地40年	33219.87	2.5	98345.00	11841.71	0.30	1.00	0.98	1.02	3698	

地块四测算

地块四和比较案例位置示意图



地块五测算表:

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/m²)	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	地块一修正后楼面地价(元/m²)
1	TD2022 (CC)WG0004	佛山市禅城区季华六路南侧、文华中路东侧	商业商务娱乐康体用地, 兼容社会福利用地	商服用地 40 年, 公共管理与公共服务用地 50 年	56996.76	4.5	80000	3119.09	0.30	1.10	1.00	0.96	817	2,400
2	TD2023 (CC)WG0008	佛山市禅城区绿景东路北侧、规划新建奇槎电排站西侧	商业商务娱乐康体用地	商服用地 40 年	5237.85	6.0	8084	2572.30	0.40	1.10	0.95	0.98	965	
3	TD2024 (CC)WG0009	佛山市禅城区桂澜路东侧、魁奇路北侧	商业用地, 兼容商务用地/娱乐康体用地	商服用地 40 年	25496.05	1.9	12075	2492.65	0.30	1.10	1.10	1.00	618	

通过上述过程计算，禅城区可出让地块出让收入为

443,638.22 万元，具体情况如下：

序号	地块编号	地块名称	地块位置	总面积 (m ²)	拟出让净 用地 面积 (m ²)	土地用 途	容 积 率	楼面 地价	A、土地出 让收入	预计出 让时间
1	地块一	东北侧地块	佛山市禅城区南庄镇岭南水乡生态湖东北侧之一	75,339.52	13191.41	商服用地，兼容二类居住用地	2.0	7977	21,045.58	2025年
			佛山市禅城区南庄镇岭南水乡生态湖东北侧之二		24,651.57	商服用地，兼容二类居住用地	6.0	7977	117987.34	2025年
			佛山市禅城区南庄镇岭南水乡生态湖东北侧之三		37212.83	商服用地，兼容二类居住用地	6.5	7977	192,950.38	2025年
2	地块二	工业路北侧	佛山市禅城区工业路北侧	10,369.84	9,263.30	商业商务用地，兼容二类居住用地	3.5	7853	25,460.64	2025年
3	地块三	东升大街8号	东升大街8号	2418.66	2414.99	二类居住用地	3.0	14558	10,547.23	2025年
4	地块四	季华三路北侧、江湾二路西侧地块	佛山市禅城区季华三路北侧、江湾二路西侧	16979.73	16979.73	城镇住宅用地、商服用地	3.0	12240	62,349.57	
5	地块五	佛山大道北65号地块	佛山大道西侧、工业路北侧	16,827.87	12,312.48	商业商务用地	4.5	2400	13,297.48	2026年
合计				121,935.62	116,026.31				443,638.22	

(2) 南海区地块测算:

对广州至湛江铁路(佛山段)项目形成可出让地块,南海区目前可出让地块净用总地面积 319,815.47 m², 用地性质为城镇住宅用地、商服用地, 具体地块情况如下表:

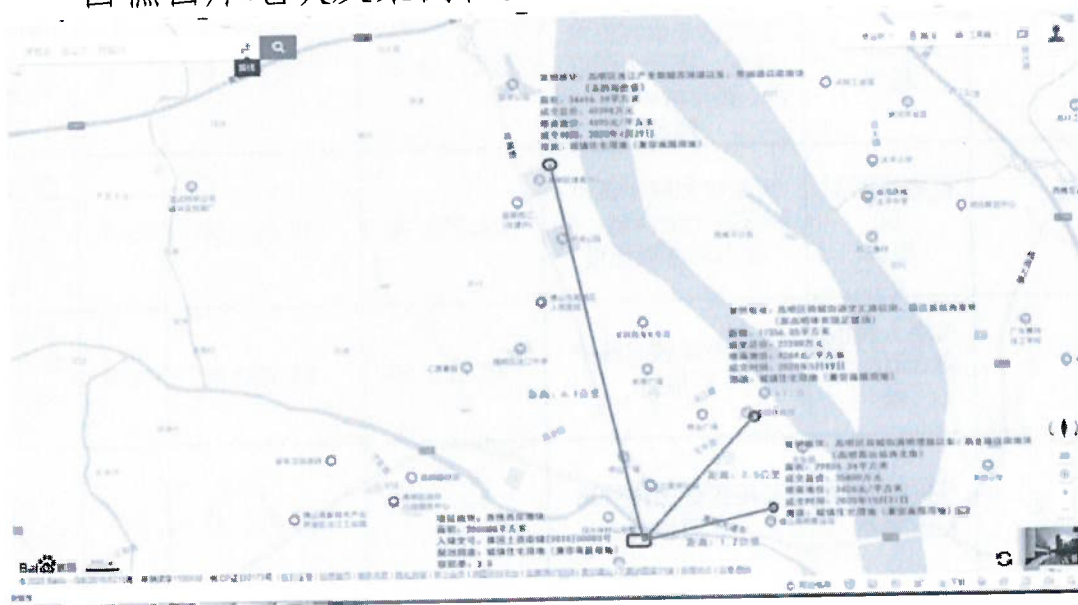
序号	地块名称	地块位置	总面积 (m ²)	拟出让净用地 面积 (m ²)	容积 率	土地用 途	预计出让 时间
1	西樵西岸 地块	西樵镇西岸高明河 以南、庆云大道以 西、西岸城中路南北 两侧	206,154.00	200,000.00	3.0	城镇住 宅用地、 商服用 地	2024 年
2	桂城平西罗 坑 地块	南海区桂城平洲平 西梅园大道西侧、平 洲水道北侧地段	25,978.90	10,000.00	3.0	城镇住 宅用地、 商服用 地	2024 年
3	南海人民医 院(旧址)地 块	佛山市禅城区佛平 路地段	35,123.00	35,000.00	4.5	城镇住 宅用地、 商服用 地	2024 年
4	(居住)西樵 -1 地块	西樵镇爱国樵丹路 北侧地段		35,961.47	2.5	二类居 住用地	2024 年
5	大沥镇河西 社区“黄 洛”地段地 块	佛山市南海区大沥 镇河西社区新桂股 份经济合作社(土 名)“黄洛”地段	38,854.00	38,854.00		二类居 住用地	2025 年
合计				319,815.47			

地块测算案例及位置示意图:

西樵西岸地块测算案例表:

序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积 (m ²)	容积率	成交总额 (万元)	成交楼面地价 (元/m ²)	成交时间
1	TD2020 (GM) WP0007	佛山市高明区荷城街道明理路以东、荷香路以南	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	商服40年, 居住70年	29855.34	3.5	35800.00	3426.04	2020年10月21日
2	TD2020 (GM) WP0003	佛山市高明区荷城街道文汇路以南、沿江路以西	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	商服40年, 居住70年	17356.05	3	22200.00	4263.64	2020年5月19日
3	TD2020 (GM) WG0008	佛山市高明区西江产业新城苏河路以东、秀丽路以南	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	商服40年, 居住70年	34416.59	2.5	40398.00	4695.18	2020年4月29日

西樵西岸地块及案例位置示意图:



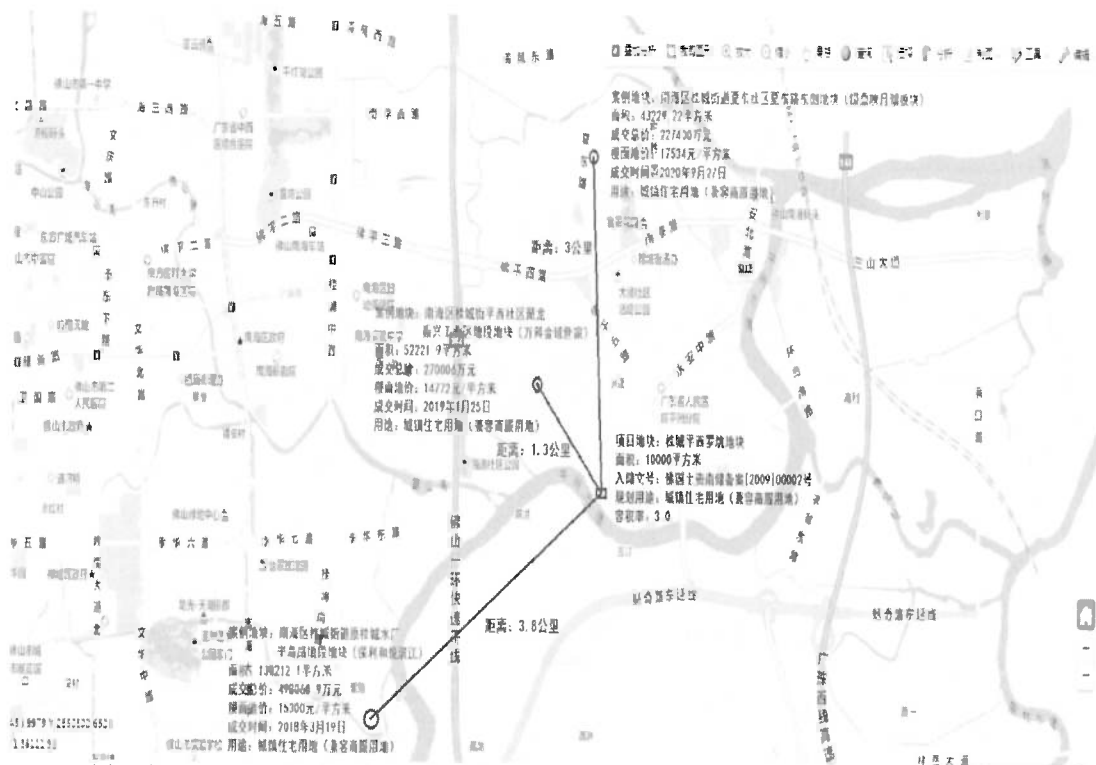
西樵西岸地块测算表:

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/m ²)	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	地块一修正后楼面地价 (元/m ²)
1	TD2020 (GM) WP0007	佛山市高明区荷城街道明理路以东、荷香路以南	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	商服40年, 居住70年	29855.34	3.5	35800.00	3426.04	0.30	1.00	0.95	1.00	1082	4,442
2	TD2020 (GM) WP0003	佛山市高明区荷城街道文汇路以南、沿江路以西			17356.05	3	22200.00	4263.64	0.30	1.00	1.00	1.00	1279	
3	TD2020 (GM) WG0008	佛山市高明区西江产业新城苏河路以东、秀丽路以南			34416.59	2.5	40398.00	4695.18	0.40	0.95	0.95	1.00	2081	

桂城平西罗坑地块测算案例表:

序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积 (m ²)	容积率	成交总额 (万元)	成交楼面地价 (元/m ²)	成交时间
1	TD2020 (NH) WG0026	南海区桂城街道夏东社区夏东路东侧	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	居住70年, 商服40年	43229.22	3	227400.00	17534.44	2020年9月27日
2	TD2018 (NH) WG0043	南海区桂城街平西社区聚龙振兴工业区地段	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	居住70年, 商服40年	52221.90	3.5	270006.00	14772.46	2019年1月25日
3	TD2018 (NH) WG0004	南海区桂城街道原桂城水厂半岛路地段	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	居住70年, 商服40年	130212.10	2.5	498060.90	15299.99	2018年3月19日

桂城平西罗坑地块及案例位置示意图:



桂城平西罗坑地块测算表:

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/m ²)	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	地块一修正后楼面地价 (元/m ²)
1	TD2020 (NH) WG0026	南海区桂城街道夏东社区夏东路东侧	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	居住70年, 商服40年	43229.22	3	227400.00	17534.44	0.60	1.00	1.00	1.00	10521	15,577
2	TD2018 (NH) WG0043	南海区桂城街平西社区聚龙振兴工业区地段	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	居住70年, 商服40年	52221.90	3.5	270006.00	14772.46	0.20	1.10	1.00	0.95	2552	
3	TD2018 (NH) WG0004	南海区桂城街道原桂城水厂半岛路地段	城镇住宅用地 (兼容商服用地)	居住70年, 商服40年	130212.10	2.5	498060.90	15299.99	0.20	1.10	1.00	0.90	2504	

南海人民医院（旧址）地块案例表：

序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积（m ² ）	容积率	成交总额（万元）	成交楼面地价（元/m ² ）	成交时间
1	TD2020(CC)WG0005	佛山市禅城区文沙路西侧、田园大街南侧	城镇住宅用地（兼容商服用地）	居住70年，商服40年	17163.73	2.2	53660	14210.73	2020年5月8日
2	TD2015(CC)XG005	佛山市禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧	城镇住宅用地（兼容商服用地）	居住70年，商服40年	14821.63	3.5	64845	12500.07	2017年7月12日
3	TD2015(CC)XG006	佛山市禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧	城镇住宅用地（兼容商服用地）	居住70年，商服40年	62262.24	4.0	311310	12499.95	2017年7月5日

南海人民医院（旧址）地块及案例位置示意图



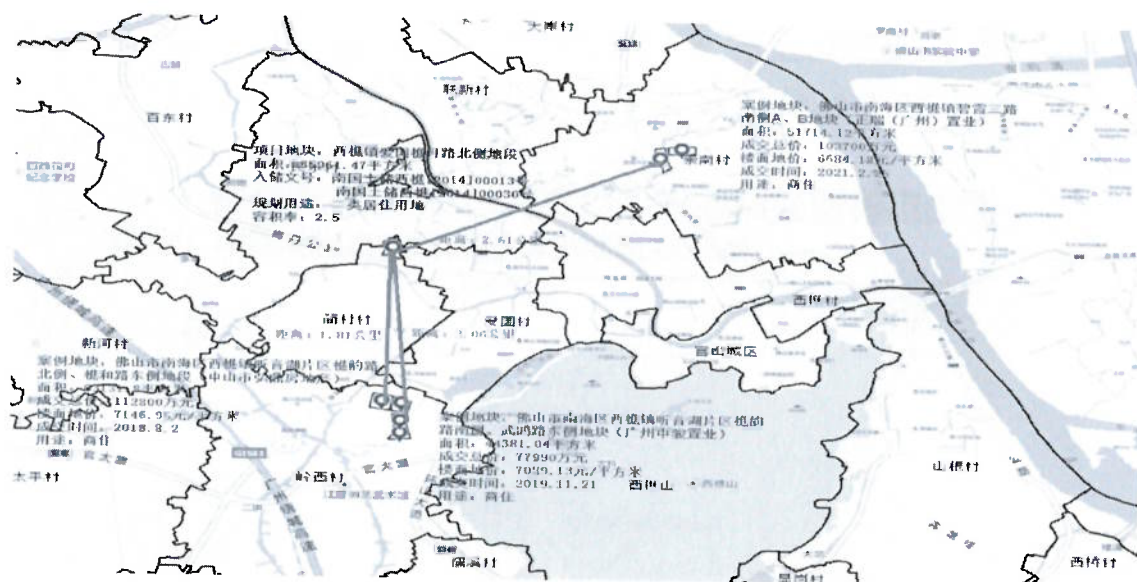
南海人民医院（旧址）地块测算表：

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/m ² ）	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	修正后楼面地价（元/m ² ）
1	TD2020(CC)WG0005	佛山市禅城区文沙路西侧、田园大街南侧	城镇住宅用地（兼容商服用地）	居住70年，商服40年	17163.73	2.2	53660	14210.73	0.4	0.98	1.00	1.00	5800	14,118
2	TD2015(CC)XG005	佛山市禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧	城镇住宅用地（兼容商服用地）	居住70年，商服40年	14821.63	3.5	64845	12500.07	0.3	1.02	1.00	1.12	4118	
3	TD2015(CC)XG006	佛山市禅城区兆祥路北侧、佛山涌西侧	城镇住宅用地（兼容商服用地）	居住70年，商服41年	62262.24	4.0	311310	12499.95	0.3	1.00	1.00	1.12	4200	

(居住)西樵-1 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 ²)	容积率	成交总额 (万元)	成交楼面地价 (元/m ²)	成交时间
1	TD2018(NH)WG0020	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵韵路北侧、樵和路东侧地段	城镇住宅用地兼容零售商业用地、餐饮用地、商务金融用地、娱乐用地及其他商服用地	城镇住宅用地为柒拾年, 零售商业用地、餐饮用地、商务金融用地、娱乐用地及其他商服用地均为肆拾年, 车位使用年限柒拾年	63131.8	2.5	112800	7146.95	2018.8.2
2	TD2019(NH)WG0027	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵韵路南、武涌路东侧地块	城镇住宅用地兼容零售商业、餐饮用地	城镇住宅用地为柒拾年, 零售商业、餐饮用地为肆拾年, 车位使用权年限为柒拾年	44381.04	2.5	77990	7029.13	2019.11.21
3	TD2021(NH)WG0003	佛山市南海区西樵镇碧霞三路南侧A、B地块	城镇住宅用地兼容零售商业、餐饮、商务金融用地	城镇住宅用地为柒拾年, 零售商业、餐饮、商务金融用地为肆拾年	51714.12	3.0	103700	6684.18	2021.2.25

(居住)西樵-1 地块案例位置示意图



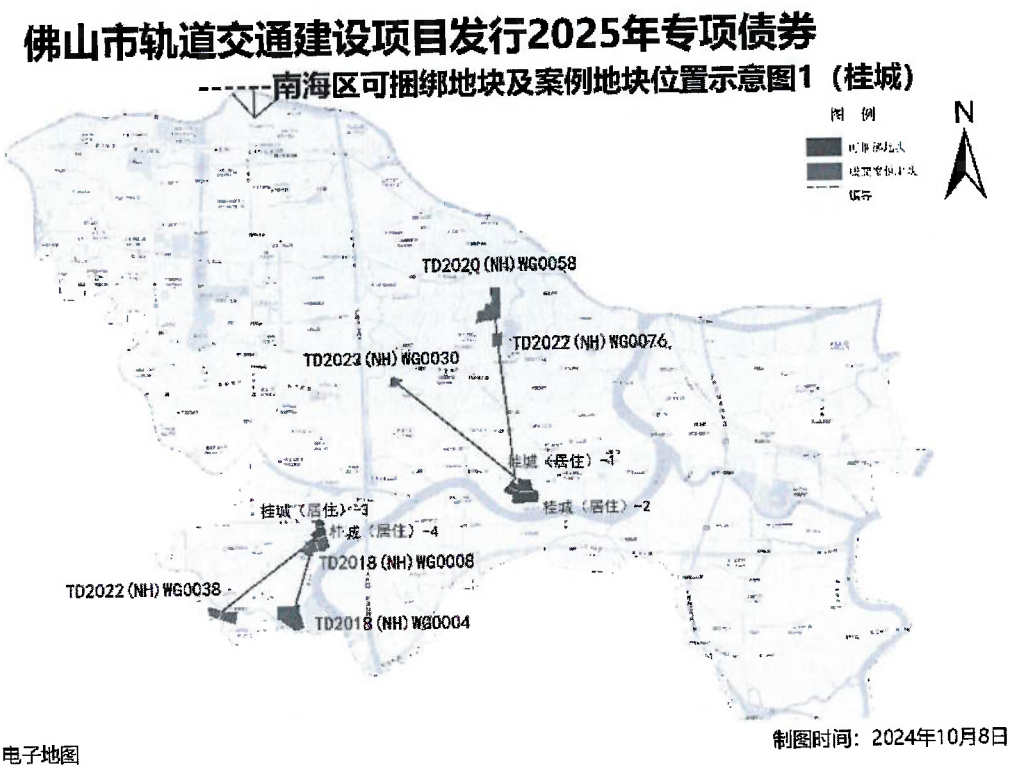
(居住)西樵-1 测算表:

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/m ²)	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	地块一修正后楼面地价 (元/m ²)
1	TD2018(NH)WG0020	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵韵路北侧、樵和路东侧地段	城镇住宅用地兼容零售商业用地、餐饮用地、商务金融用地、娱乐用地及其他商服用地	城镇住宅用地为柒拾年, 零售商业用地、餐饮用地、商务金融用地、娱乐用地及其他商服用地均为肆拾年, 车位使用年限柒拾年	63131.8	2.5	112800	7146.95	0.40	0.99	0.98	1.02	2889	7,281
2	TD2019(NH)WG0027	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵韵路南、武涌路东侧地块	城镇住宅用地兼容零售商业、餐饮用地	城镇住宅用地为柒拾年, 零售商业、餐饮用地为肆拾年, 车位使用权年限为柒拾年	44381.04	2.5	77990	7029.13	0.40	0.99	0.98	1.02	2956	
3	TD2021(NH)WG0003	佛山市南海区西樵镇碧霞三路南侧A、B地块	城镇住宅用地兼容零售商业、餐饮、商务金融用地	城镇住宅用地为柒拾年, 零售商业、餐饮、商务金融用地为肆拾年	51714.12	3.0	103700	6684.18	0.20	0.95	0.98	1.00	1436	

桂城石啃二村地块测算案例表:

序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积 (m²)	容积率	成交总额 (万元)	成交楼面 地价 (元/m²)	成交时间
1	TD2022 (NH)W G0038	佛山市南海区 桂城街道桂澜 路西侧、绿景 东路北侧地段	城镇住宅用地 兼容零售商业 用地、餐饮用 地、旅馆用地、 商务金融用地	商服40年, 居住70年	75060.87	3.0	281020.00	12479.65	2023年6 月30日
2	TD2018 (NH)W G0008	佛山市南海区 桂城季华路东 沿线以南、半 岛路以北地段	城镇住宅用地 兼容零售商业 用地	商服40年, 居住70年	76956.4	3.0	310800.00	13462.17	2018年3 月26日
3	TD2018 (NH)W G0004	佛山市南海区 原桂城水厂半 岛路地段	城镇住宅用地 兼容零售商业、 教育用地	商服40年, 居住70年, 教育50年	130212.1	2.5	498060.90	15299.99	2018年3 月19日

桂城石啃二村地块及案例位置示意图:



桂城石啃二村地块测算表:

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/m²)	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	地块一修正后楼面地价(元/m²)
1	TD2022(NH)WG0038	佛山市南海区桂城街道桂澜路西侧、绿景东路北侧地段	城镇住宅用地兼容零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地	商服40年,居住70年	75060.87	3.0	281020.00	12479.65	0.40	1.03	1.04	0.97	4520	15,421
2	TD2018(NH)WG0008	佛山市南海区桂城季华路东沿线以南、半岛路以北地段	城镇住宅用地兼容零售商业用地	商服40年,居住70年	76956.4	3.0	310800.00	13462.17	0.40	1.05	1.05	0.92	4493	
3	TD2018(NH)WG0004	佛山市南海区原桂城水厂半岛路地段	城镇住宅用地兼容零售商业、教育用地	商服40年,居住70年,教育50年	130212.1	2.5	498060.90	15299.99	0.20	1.10	1.05	0.92	2437	

通过上述过程计算,南海区可出让地块出让收入为
699,848.59 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(m²)	容积率	修正后楼面地价(元/m²)	A、土地出让收入(万元)
1	西樵西岸地块	西樵镇西岸高明河以南、庆云大道以西、西岸城中路南北两侧	200000	3.0	4442	266,520.00
2	桂城平西罗坑地块	南海区桂城平洲平西梅园大道西侧、平洲水道北侧地段	10000	3.0	15577	46,731.00
3	南海人民医院(旧址)地块	佛山市禅城区佛平路地段	35000	4.5	14118	222,358.50
4	(居住)西樵-1地块	西樵镇爱国樵丹路北侧地段	35961	2.5	7281	65,458.87
5	桂城石 二村地块	佛山市南海区桂城街道季华东路以南、华成路以西,东至华成路,南至东平路,西至教育路,	28757		11450	98,780.22

		北至季华东路				
合计			309718			699,848.59

(3) 三水区地块测算:

对广州至湛江铁路(佛山段)项目形成可出让地块,三水区目前可出让地块净用总地面积 946,810.84 m², 用地性质为商业用地/城镇住宅用地、科教用地、工业用地,具体地块情况如下表:

序号	地块编号	地块名称	地块位置	总面积(m ²)	拟出让净用地面积(m ²)	土地用途	容积率	预计出让时间
1	地块一	云东海街道范围内地块	佛山市三水区云东海街道红云路北侧地块二	136,926.44	136,926.44	商业用地/城镇住宅用地	2.2	2024 年
2	地块二	云东海街道范围内地块	佛山市三水区云东海西南林果场地块一	346,667.00	346,667.00	科教用地	1.5	2024 年
3	地块三	白坭镇范围内地块	佛山市三水区白坭镇欧阳外滩(土名)	340,727.15	340,727.15	工业用地	2.0	2024 年
4	地块四	白坭镇范围内地块	佛山市三水区白坭镇东岸村委会“陈家坦”	18,049.05	18,049.05	工业用地	3	2024 年
5	地块五	白坭镇范围内地块	佛山市三水区白坭镇富景一路余地块	4,263.20	4,263.20	城镇住宅用地、商服用地	2.5	2024 年
6	地块六	佛山市三水区云东海旅游经济区西南林果场地块七-A	东至云东海大道、南至碧云路、西至山水庄园、北至内环南路		100,178.00	二类居住用地兼容商业用地	2.0	2025 年
合计					946,810.84			

地块测算案例及位置示意图:

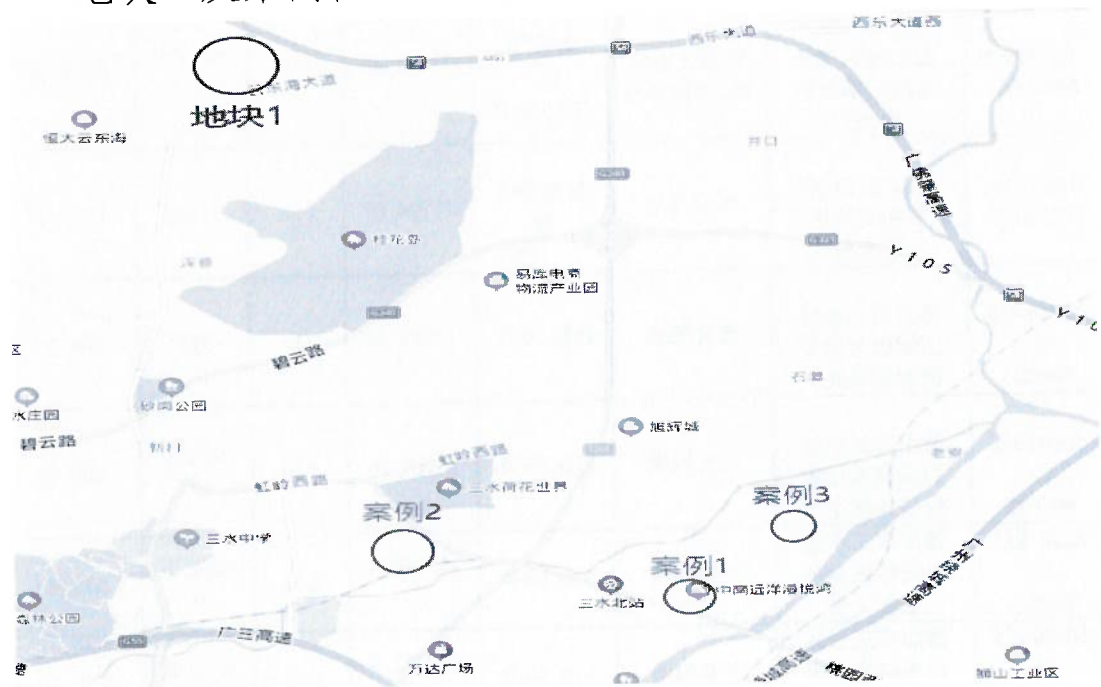
地块测算案例表:

序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积(m ²)	容积率	成交总额(万元)	成交地面(地面)地 价(元/m ²)	成交时间
1	TD2019(S) WG0005	佛山市三水区 云东海街道云 庭大道北侧地 块六之一	商服用地、城 镇住宅用地	商服 40 年, 住宅 70 年	28249.18	3.0	27200. 00	3209.53	2019年5 月8日
2	TD2020(S) WG0005	佛山市三水区 云东海街道桃 园路以南、荷园 路以东地块一	城镇住宅用 地、商服用地	商服 40 年, 住宅 70 年	80565.31	2.8	112800 .00	5000.38	2020年4 月10日
3	TD2020(S) WG001L	佛山市三水区 云东海街道塘 西线三期西侧 地块三	城镇住宅用 地、商服用地	商服 40 年, 住宅 70 年	71502.66	2.8	100410 .00	5015.30	2020年5 月20日
4	TD2020(S) WG0025	佛山市三水区 乐平镇新城区 E 区 8 号	教育用地	教育用地 50 年	71794.87	1.5	11800	1095.71	2020年9 月16日
5	TD2018(S) WG0027	佛山市三水区 西南街道崇文 路南侧地块一	教育用地	教育 50 年	12921.18	1	910	704.27	2019年1 月30日
6	TD2019(S) WG0012	佛山市三水区 白坭镇临江智 能装备区 1 号	工业用地	工业 50 年	60765.88	3.0	2980.0 0	490.41	2019年7 月24日
7	TD2019(S) WG0041	佛山市三水区 白坭镇聚金路 东侧 1 号	工业用地	工业 50 年	113786.4 0	3.0	6490.0 0	570.37	2020年1 月8日
8	TD2020(S) WG0012	佛山市三水区 白坭镇临江智 能装备区 13 号	工业用地	工业 50 年	128242.5 7	3.0	9620.0 0	750.14	2020年5 月21日
9	TD2019(S) WG0042	佛山市三水区 白坭镇富景一 路南侧片区 1 号	商服用地、城 镇住宅用地	商服 40 年, 住宅 70 年	12680.78	2.8	6480.0 0	1825.03	2020年2 月5日
10	TD2020(S) WG0009	佛山市三水区 西南街道锦江 路南侧地块一	城镇住宅用 地、商服用地	商服 40 年, 住宅 70 年	116047.1 4	3.0	146280 .00	4201.74	2020年4 月30日
11	TD2019(S) WG0003	佛山市三水区 西南街道口岸 大道西侧地块	城镇住宅用 地、商服用地	商服 40 年, 住宅 70 年	36816.67	2.6	69435. 00	7253.72	2019年3 月22日
12	TD2021(S) WP0003	佛山市三水区 云东海街道鲁 村路以东、韵丰 路以南地块一	城镇住宅用 地、兼容商服 用地	商服 40 年, 居住 70 年	56283.86	1.0< 容积率 ≤2.5	88360. 00	6279.60	2021年5 月20日
13	TD2021(S) 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	52980. 00	6107.65	2021年6 月22日

1 4	TD2022(S S)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	68200. 00	3750.31	2022年4 月20日
--------	----------------------	--	---	------------------------	----------	-------------------------	--------------	---------	----------------

地块一：佛山市三水区云东海街道红云路北侧地块二

地块一及案例位置示意图：

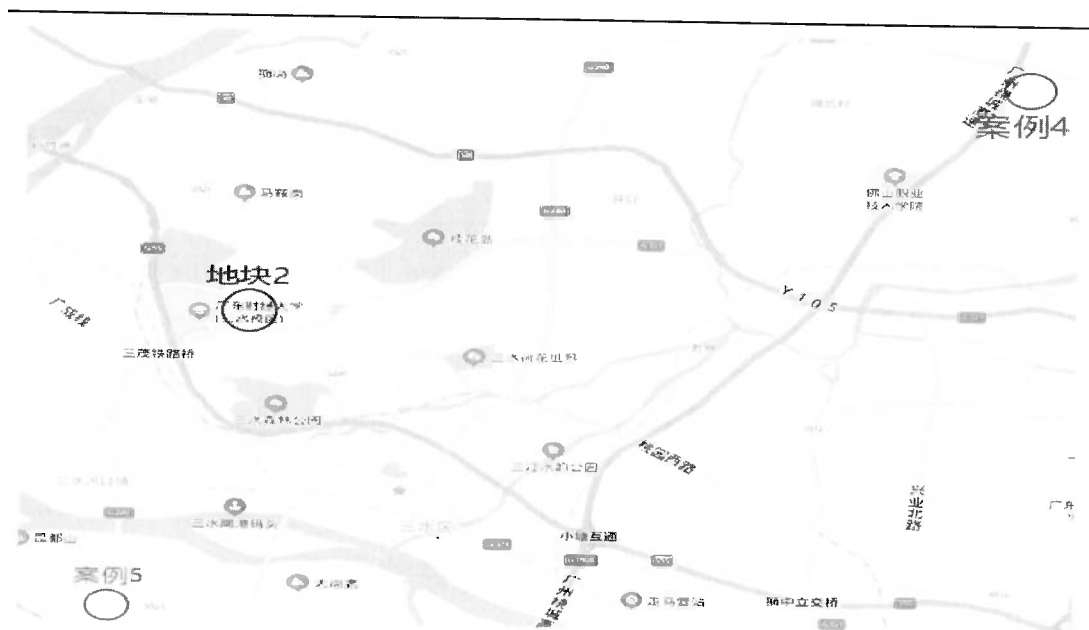


地块一测算表：

序号	选取案例	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	地块一修正 后楼面地价 (元/㎡)
案例1	案例1	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块六之一	商服用地、城镇住宅用地	商服40年, 住宅70年	28249.18	3.0	27200.00	3209.53	0.30	1.05	1.00	1.05	963	3,613
案例2	案例2	佛山市三水区云东海街道桃园路以南、荷园路以东地块一	城镇住宅用地、商服用地	商服40年, 住宅70年	80565.31	2.8	112800.00	5000.38	0.35	1.15	1.15	1.00	1323	
案例3	案例3	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块三	城镇住宅用地、商服用地	商服40年, 住宅70年	71502.66	2.8	100410.00	5015.30	0.35	1.15	1.15	1.00	1327	

地块二：佛山市三水区云东海西南林果场地块一

地块二及案例位置示意图：



地块二测算表:

序号	选取案例	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	地块二修正 后楼面地价 (元/㎡)
1	案例4	佛山市三水区乐平镇 新城区E区8号	教育用地	教育50年	71794.87	1.5	11800	1095.71	0.60	1.00	1.00	1.00	657	966
2	案例5	佛山市三水区西南街 道崇文路南侧地块一	教育用地	教育50年	12921.18	1.0	910	704.27	0.40	1.05	1.00	1.15	309	

地块三：佛山市三水区白坭镇欧阳外滩（土名）

地块三及案例位置示意图:



地块三测算表:

序号	选取案例	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	地块三修正 后楼面地价 (元/㎡)
1	案例6	佛山市三水区白坭镇 临江智能装备区1号	工业用地	工业50年	60765.88	3.0	2980.00	490.41	0.30	0.95	1.00	1.08	167	638
2	案例7	佛山市三水区白坭镇 聚金路东侧1号	工业用地	工业50年	113786.40	3.0	6490.00	570.37	0.30	1.00	1.00	1.08	185	
3	案例8	佛山市三水区白坭镇 临江智能装备区13号	工业用地	工业50年	128242.57	3.0	9620.00	750.14	0.40	1.05	1.00	1.00	286	

地块四：佛山市三水区白坭镇东岸村委会“陈家坦”

地块四及案例位置示意图:



地块四测算表:

序号	选取案例	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	地块四修正 后楼面地价 (元/㎡)
1	案例6	佛山市三水区白坭镇 临江智能装备区1号	工业用地	工业50年	60765.88	3.0	2980.00	490.41	0.30	0.95	1.00	1.08	167	638
2	案例7	佛山市三水区白坭镇 聚金路东侧1号	工业用地	工业50年	113786.40	3.0	6490.00	570.37	0.30	1.00	1.00	1.08	185	
3	案例8	佛山市三水区白坭镇 临江智能装备区13号	工业用地	工业50年	128242.57	3.0	9620.00	750.14	0.40	1.05	1.00	1.00	286	

地块五：佛山市三水区白坭镇东岸村委会“陈家坦”

地块五及案例位置示意图：



地块五测算表：

序号	选取案例	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	地块五修正 后楼面地价 (元/㎡)
1	案例9	佛山市三水区白坭镇富景一路南侧片区1号	城镇住宅用地、商服用地	商服40年,住宅70年	12680.78	2.8	6480.00	1825.03	0.70	0.95	1.00	1.05	1412	2,681
2	案例10	佛山市三水区西南街道锦江路南侧地块一	城镇住宅用地、商服用地	商服40年,住宅70年	116047.14	3.0	146280.00	4201.74	0.20	1.12	1.10	1.00	682	
3	案例11	佛山市三水区西南街道口岸大道西侧地块	城镇住宅用地、商服用地	商服40年,住宅70年	36816.67	2.6	69435.00	7253.72	0.10	1.18	1.10	1.05	587	

地块六测算

地块六和比较案例位置示意图



地块六测算表:

序号	选取宗地编号	土地坐落	批准用途	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(S)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	36143.19	1.0<容积率≤2.4	52,980.00	6107.65	0.30	1.00	1.00	1.00	1832	4,275
2	TD2021(S)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	71886.71	1.0<容积率≤1.8	43,000.00	3323.13	0.30	1.01	1.00	1.00	987	
3	TD2022(S)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)	75771.43	1.0<容积率≤2.4	68,200.00	3750.31	0.40	1.03	1.00	1.00	1456	

通过上述过程计算,三水区新增可出让地块出让收入为

270,468.92 万元,具体情况如下:

序号	地块编号	地块名称	拟出让净用地面积(㎡)	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	地块一	云东海街道范围内地块	136926.44	商业用地/城镇住宅用地	2.2	3,613.00	108,837.35	2024 年
2	地块二	云东海街道范围内地块	346667.00	科教用地	1.5	966.00	50,232.05	2024 年
3	地块三	白坭镇范围内地块	340727.15	工业用地	2.0	638.00	21,738.39	2024 年
4	地块四	白坭镇范围内地块	18049.05	工业用地	3	638.00	1,151.53	2024 年

5	地块五	白坭镇范围内地块	4263.20	城镇住宅用地、商服用地	2.5	2,681.00	2,857.41	2024 年
6	地块六	佛山市三水区云东海旅游经济区西南林果场地块七-A	100178.00	二类居住用地兼容商业用地	2.0	4,275.00	85,652.19	
合计			846,632.84				270,468.92	

(4) 高明区地块测算:

对广州至湛江铁路(佛山段)项目形成可出让地块,高明区目前可出让地块净用总地面积 734,139.47 m², 用地性质为商住用地,具体地块情况如下表:

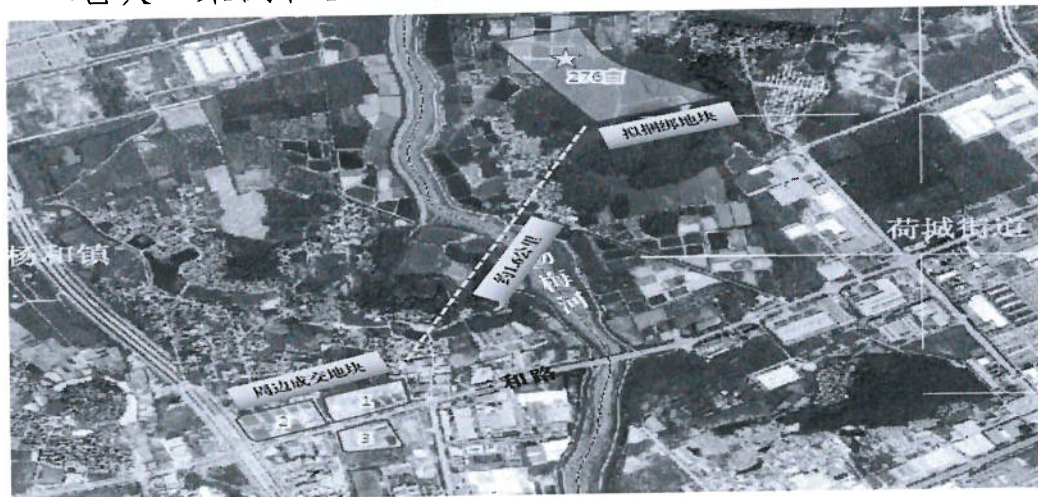
序号	地块编号	地块名称	地块位置	总面积(m ²)	拟出让净用地面积(m ²)	土地用途	容积率	预计出让时间
1	地块一	高明区荷城街道仙村村委会双涌第一经济合作社地块	高明区荷城街道仙村(东至兴创路、西至沧江河、南至和辉路、北至平山大道)	184,000.00	184,000.00	商住用地	3.0	2030 年
2	地块二	更合镇深步水库住宅1、2、3	高明区更合镇深步水库		513,352.01	城镇住宅用地(兼容商服用地)	2.5	2026 年
3	地块三	佛山市高明区更合镇深步水库地块	佛山市高明区更合镇深步水库	36787.46	36787.46	城镇住宅用地、商服用地	2.5	2030 年
合计					734,139.47			

地块一测算案例及位置示意图:

地块一测算案例表:

序号	案例编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积 (m ²)	容积率	成交总额 (万元)	成交楼面地价 (元/m ²)	成交时间
1	案例一	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住用地	商业40年, 住宅70年	43353.96	1<容积率≤3.0	46112.00	3545.39	2017-10-25
2	案例二	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住用地	商业40年, 住宅70年	45226.50	1<容积率≤3.5	47025.00	2970.76	2017-4-7
3	案例三	佛山市高明区杨和镇三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧	商住用地	商业40年, 住宅70年	29944.25	1<容积率≤3.0	27420.00	3052.34	2018-1-2

地块一案例位置示意图:



高明区荷城街道仙村村委会双涌第一经济合作社地块测算表

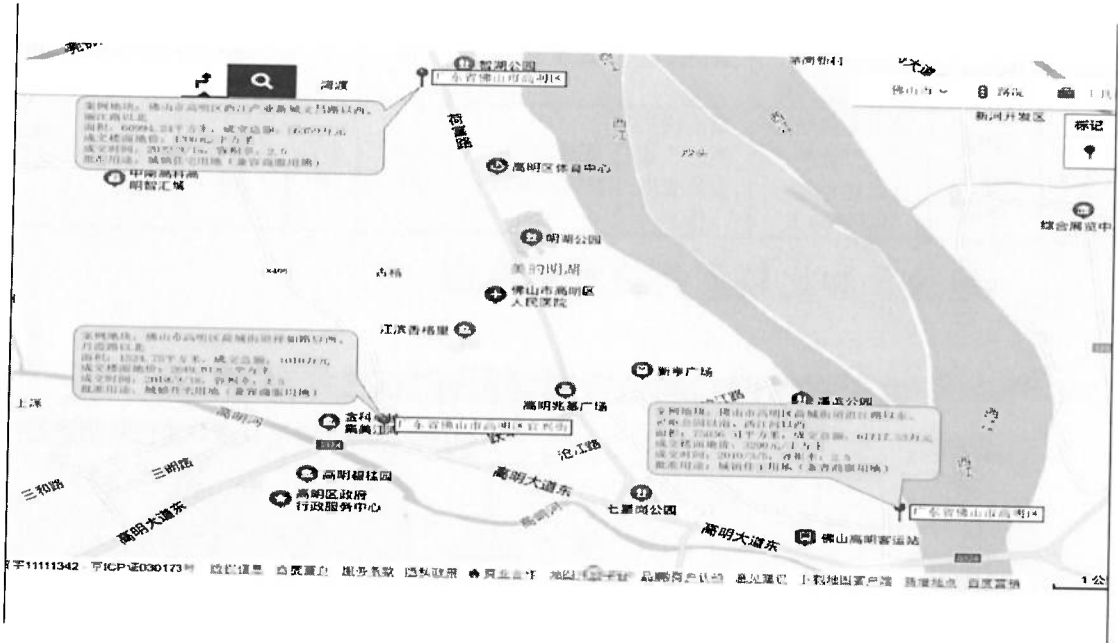
序号	选取宗地	土地坐落	批准用途	出让年限	面积 (平方米)	容积率	成交总额 (万元)	成交楼面地价 (元/m ²)	取值比重	区位因素修正	个别因素修正	成交时间修正	修正楼面地价	地块一修正后楼面地价 (元/m ²)
1	案例一	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住用地	商业40年, 住宅70年	43353.96	1<容积率≤3.0	46112.00	3545.39	0.30	1.05	1.00	1.13	1145	3,396
2	案例二	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住用地	商业40年, 住宅70年	45226.50	1<容积率≤3.5	47025.00	2970.76	0.35	1.05	0.98	1.13	1142	
3	案例三	佛山市高明区杨和镇三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧	商住用地	商业40年, 住宅70年	29944.25	1<容积率≤3.0	27420.00	3052.34	0.35	1.05	1.00	1.09	1109	

地块二测算案例及位置示意图：

地块二测算案例表：

序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积（㎡）	容积率	成交总额（万元）	成交楼面地价（元/㎡）	成交时间
1	TD2019(GM)WG0023	佛山市高明区荷城街道样如路以西、丹霞路以北	城镇住宅用地（兼容商服用地）	商服40年，居住70年	1524.75	2.5	1010	2649.61	2019年9月18日
2	TD2019(GM)WG0002	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、灵龟公园以南、西江河以西	城镇住宅用地（兼容商服用地）	商服40年，居住70年	75036.51	2.5	61717.53	3290.00	2019年3月5日
3	TD2022(GM)WG0012	佛山市高明区西江产业新城文昌路以西、丽江路以北	城镇住宅用地（兼容商服用地）	商服40年，居住70年	60994.24	2.50	56359.00	4200.00	2022年9月15日

地块二和比较案例位置示意图



地块二测算表：

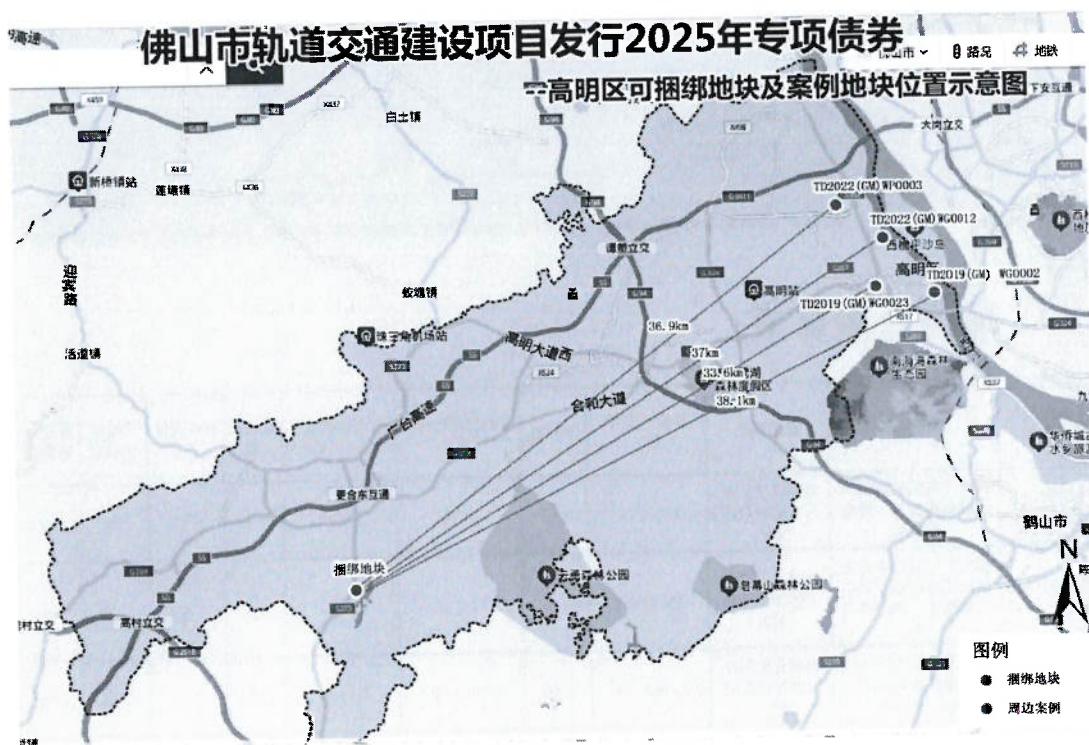
序号	选取宗地编号	土地坐落	批准用途	面积（平方米）	容积率	成交总额（万元）	成交楼面地价（元/平方米）	取值比重	区位因素修正	个别因素修正	成交时间修正	修正楼面地价	地块修正后楼面地价（元/平方米）
1	TD2019(GM)WG0023	佛山市高明区荷城街道样如路以西、丹霞路以北	城镇住宅用地（兼容商服用地）	1524.75	2.5	1010	2,650	0.50	1.15	1.05	1.10	997	2,592
2	TD2019(GM)WG0002	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、灵龟公园以南、西江河以西	城镇住宅用地（兼容商服用地）	75036.51	2.5	61717.53	3,290	0.30	1.15	1.05	1.10	899	
3	TD2022(GM)WG0012	佛山市高明区西江产业新城文昌路以西、丽江路以北	城镇住宅用地（兼容商服用地）	60994.24	2.50	56359.00	4,200	0.20	1.15	1.05	1.00	696	

地块三测算案例及位置示意图:

地块三测算案例表:

序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积(m ²)	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/m ²)	成交时间
1	TD2019 (GM) WG 0023	佛山市高明区荷城街道祥如路以西、丹霞路以北	城镇住宅用地(兼容商服用地)	商服 40 年, 居住 70 年	1524.75	2.5	1010	2649.61	2019 年 9 月 18 日
2	TD2019 (GM) WG 0002	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、灵龟公园以南、西江河以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	商服 40 年, 居住 70 年	75036.51	2.5	61717.53	3290.00	2019 年 3 月 5 日
3	TD2022 (GM) WP 0003	佛山市高明区西江产业新城秀丽河以南、荷富大道以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	商服 40 年, 居住 70 年	65467.53	2.50	81835.00	5000.00	2022 年 7 月 8 日
4	TD2022 (GM) WG 0012	佛山市高明区西江产业新城文昌路以西、丽江路以北	城镇住宅用地(兼容商服用地)	商服 40 年, 居住 70 年	60994.24	2.50	56359.00	4200.00	2022 年 9 月 15 日

地块三和比较案例位置示意图



地块三测算表:

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/平方米)	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/平方米)
1	TD2019(GM)WG0023	佛山市高明区荷城街道祥如路以西、丹霞路以北	城镇住宅用地(兼容商服用地)	商服40年,居住70年	1524.75	2.5	1010	2649.61	0.35	1.25	1.00	0.90	668	2,585
2	TD2019(GM)WG0002	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、灵龟公园以南、西江河以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	商服40年,居住70年	75036.51	2.5	61717.53	3290.00	0.25	1.25	1.00	0.90	592	
3	TD2022(GM)WP0003	佛山市高明区西江产业新城秀丽河以南、荷富大道以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	商服40年,居住70年	65467.53	2.50	81835.00	5000.00	0.20	1.25	1.00	0.90	720	
4	TD2022(GM)WG0012	佛山市高明区西江产业新城文昌路以西、丽江路以北	城镇住宅用地(兼容商服用地)	商服40年,居住70年	60994.24	2.50	56359.00	4200.00	0.20	1.25	1.00	0.90	605	

通过上述过程计算,高明区新增可出让地块出让收入为543,885.21万元,具体情况如下:

序号	地块编号	地块名称	拟出让净用地面积(m ²)	容积率	修正后楼面地价(元/m ²)	A、土地出让收入	预计出让时间
1	地块一	高明区荷城街道仙村村委会双涌第一经济合作社地块	184,000.00	3.00	3,396.00	187,459.20	2030年
2	地块二	更合镇深步水库住宅1、2、3	513,352.01	2.50	2,592.00	332,652.11	2026年
3	地块三	佛山市高明区更合镇深步水库地块	36,787.46	2.50		23,773.90	2030年
合计			734,139.47			543,885.21	

（二）项目自身衍生的广告、商铺租金收入

本项目建设期 5 年，2019 年开工，计划 2024 年建成，根据项目《可行性研究总说明书》中的融资方案与经济评价，线路总长 445.57 公里，佛山段线路总长 71.47 公里，占线路总长 16%。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。本次评价其他收入率按票务收入的 10%再按佛山段占线路总长比例 16%计算，项目自身衍生的广告、商铺租金收入从 2025 年开始计算，到 2051 年广告、商铺租金收入为 330,181.75 万元，具体收入情况见下表：

单位：万元

年份	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
广告、商铺租金	6,649	7,216	7,784	8,351	8,919	9,486	10,054	10,621	11,189	11,757	12,324	12,892	13,233	13,575

续表：

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	合计
广告、商铺租金	13,917	14,258	14,600	14,942	15,283	15,625	15,967	16,308	16,308	16,308	16,308	16,308	330,182

2. 项目成本及相关税费

（1）禅城区可出让地块成本预测

目前结合禅城区实际情况，所计提土地出让成本为
55,024.79 万元，具体计算过程如下表：

序号	地块编号	地块名称	地块位置	总面积 (m ²)	拟出让净用地 面积 (m ²)	A、土地出让 收入	需扣减项目				计提合计
							B、计提 3%“三 金” B=A*3%*3	C、计提农发 金(每平方 15 元)	D、国有土地收 益基金 D=A*1%	E、土地出让业 务费 E=A*2%	
1	地块一	东北侧 地块	佛山市禅城区 南庄镇岭南水 乡生态湖东北 侧之一	75,339.52	13191.41	21,045.58	1,894.10	19.79	210.46	420.91	2,545.26
			佛山市禅城区 南庄镇岭南水 乡生态湖东北 侧之二		24,651.57	117987.34	10,618.86	36.98	1,179.87	2,359.75	14,195.46
			佛山市禅城区 南庄镇岭南水 乡生态湖东北 侧之三		37212.83	192,950.38	17,365.53	55.82	1,929.50	3,859.01	23,209.87
2	地块二	工业路 北侧	佛山市禅城区 工业路北侧	10,369.84	9,263.30	25,460.64	2,291.46	13.89	254.61	509.21	3,069.17
3	地块三	东升大 街 8 号	东升大街 8 号	2418.66	2414.99	10,547.23	949.25	3.62	105.47	210.94	1,269.29
4	地块五	佛山大 道北 65 号地块	佛山大道西 侧、工业路北 侧	16,827.87	12,312.48	62,349.57	5,611.46	25.47	623.50	1,246.99	7,507.42
5	地块五	佛山大 道北 65 号地块	佛山大道西 侧、工业路北 侧	16,827.87	12,312.48	13,297.48	1,462.72	18.47	132.97	1,614.16	3,228.32
合计				104,955.89	99,046.58	443,638.22	40,193.38	174.04	4,436.38	10,220.97	55,024.79

(2) 南海区可出让地块成本预测

目前结合南海区实际情况，所计提土地出让成本为
62,973.80 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 ²)	修正后 楼面地 价 (元/m ²)	需扣减项目				计提合计
				B、计提 *10% B=A*10%	C、计提 1.875%“三 金” C=A*1.875 %	D、计提 农发金 (每平 9.4 元)	E、国有土 地收益基 金 E=A*1% (根据明财 基【2018】 6 号文扣除)	
1	西樵西岸 地块	200000	4442	26,652.00				26,652.00
2	桂城平西罗坑 地块	10000	15577	4,673.10				4,673.10
3	南海人民医院 (旧址) 地 块	35000	14118	22,235.85				22,235.85
4	(居住)西樵-1 地块	35961	7281	6,545.89				6,545.89
5	桂城石碓二村地块	38854	11450		1,852.13	27.03	987.80	2,866.96
合计		309718		60,106.84	1,852.13	27.03	987.80	62,973.80

(3) 三水区可出让地块成本预测

目前结合三水区实际情况，所计提土地出让成本为8,893.22万元，具体计算过程如下表：

序号	地块编号	地块名称	拟出让净用地面积(m ²)	容积率	楼面地价	A、土地出让收入(万元)	需扣减项目			计提合计
							C. 计提1.875%“三金” B=A*1.875%	C.计提农发金(每平方米11.8元)	D、国有土地收益基金 D=A*1%(根据明财基【2018】6号文扣除)	
1	地块一	云东海街道范围内地块	136926.44	2.2	3,613.00	108,837.35	2,040.70	161.57	1,088.37	3,290.65
2	地块二	云东海街道范围内地块	346667.00	1.5	966.00	50,232.05	941.85	409.07	502.32	1,853.24
3	地块三	白坭镇范围内地块	340727.15	2.0	638.00	21,738.39	407.59	402.06	217.38	1,027.04
4	地块四	白坭镇范围内地块	18049.05	3	638.00	1,151.53	21.59	21.30	11.52	54.40
5	地块五	白坭镇范围内地块	4263.20	2.5	2,681.00	2,857.41	53.58	5.03	28.57	87.18
6	地块六	佛山市三水区云东海旅游经济区西南林果场地块七-A	100178.00	2.0	4,275.00	85,652.19	1,605.98	118.21	856.52	2,580.71
合计			846,632.84			270,468.92	5,071.29	1,117.24	2,704.68	8,893.22

(4) 高明区可出让地块成本预测

目前结合高明区实际情况，所计提土地出让成本为33,024.41万元，具体计算过程如下表：

序号	地块编号	地块名称	拟出让净用地面积 (m ²)	A、土地出让收入	需扣减项目					扣减项目合计
					B.征地成本	C.计提1.875%“三金” B=A*1.875%	D.计提农发金 (每平方米9.4元)	E.国有土地收益基金 E=A*1% (根据明财基【2018】6号文扣除)	F.交通专项计提7.5%	
1	地块一	高明区荷城街道仙村村委会双涌第一经济合作社土地	184,000.00	187,459.20	27,462.00	3,514.86	172.96	1,874.59		33,024.41
2	地块二	更合镇深步水车住宅1、2、3	513,352.01	332,652.11		1,663.26	482.55	3,326.52	24948.91	30,421.24
3	地块三	佛山市高明区更合镇深步水车住宅	36,787.46	23,773.90		118.87	34.58	237.74	1,783.04	2,174.23
合计			734,139.47	543,885.21	27,462.00	5,296.99	690.09	5,438.85	26,731.95	65,619.88

3. 项目损益情况

(1) 禅城区可出让土地出让净收入

根据《佛山市轨道交通局关于协助提供佛山市轨道交通建设项目2021年（第一批）发行专项债券可捆绑土地的函》（佛轨道函〔2020〕115号），佛山市城市轨道交通三号线项目禅城区需承担15.61亿元捆绑土地，禅城区可出让土地出让净收入中15.61亿元用于佛山市城市轨道交通三号线项目还款，本次评价按照禅城区可出让土地出让净收入扣除佛山市城市轨道交通三号线项目15.61亿元还款作为本项目的还款。

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232,513.43万元。

序号	地块编号	地块名称	土地出让收入	计提扣减项目合计	土地出让净收益	扣除佛山市城市轨道交通三号线项目还款	土地出让净收入
1	地块一	东北侧地块	21,045.58	2,545.26	18,500.32	156,100.00	167,602.12
			117987.34	14,195.46	103,791.88		
			192,950.38	23,209.87	169,740.51		
2	地块二	工业路北侧	25,460.64	3,069.17	22,391.47	156,100.00	167,602.12
3	地块三	东升大街8号	10,547.23	1,269.29	9,277.94		
4	地块四	季华三路北侧、江湾二路西侧地块	62,349.57	7,507.42	54,842.15		
5	地块五	佛山大道北65号地块	13,297.48	3,228.32	10,069.16		10,069.16
合计			443,638.22	55,024.79	388,613.43	156,100.00	232,513.43

(2) 南海区可出让土地出让净收入

根据《佛山市轨道交通局关于协助提供佛山市轨道交通建设项目 2021 年（第一批）发行专项债券可捆绑土地的函》（佛轨道函〔2020〕115 号），佛山市城市轨道交通三号线项目禅城区需承担 32.36 亿元捆绑土地，南海区可出让土地出让净收入中 32.36 亿元用于佛山市城市轨道交通三号线项目还款，本次评价按照南海区可出让土地出让净收入扣除佛山市城市轨道交通三号线项目 32.36 亿元还款作为本项目的还款。

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 265,318.16 万元。

序号	地块名称	土地出让收入	计提扣除合计	土地出让净收益	区镇分成比例	区镇分成净收益	扣除佛山市城市轨道交通三号线项目还款	土地出让净收入
1	西樵西岸地块	266,520.00	26,652.00	239,868.00	100%	239,868.00	323,600.00	158,448.55
2	桂城平西罗坑地块	46,731.00	4,673.10	42,057.90	100%	42,057.90		
3	南海人民医院(旧址)地块	222,358.50	22,235.85	200,122.65	100%	200,122.65		
4	(居住)西樵1地块	65,458.87	6,545.89	58,912.98	100%	58,912.98		58,912.98
5	桂城石碓二村地块	98,780.22	2,866.96	95,913.26	50%	47,956.63		47,956.63
合计		699,848.59	62,973.80	636,874.79		588,918.16	323,600.00	265,318.16

(3) 三水区可出让土地出让净收入

根据《轨道交通项目 2023 年专项债发行新增可捆绑土地净收益测算情况表》，本项目三水区需承担 4.59 亿元捆绑土地，截至上期已按照上述测算土地出让净收入 4.59 亿元计算。根据《轨道交通项目 2025 年专项债发行新增可捆绑土地净收益测算情况表》，本项目三水区需承担 2.57 亿元捆绑土地，本次评价按照上述测算土地出让净收入 2.57 亿元计算。

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 250,104.22 万元。

序号	地块编号	地块名称	土地出让收入	计提扣除项目合计	土地出让净收益	上期使用的可捆绑的土地净收益	本年新增可捆绑的土地净收益	土地出让净收入
1	地块一	云东海街道范围内地块	108,837.35	3,290.65	105,546.70	105,546.70		105,546.70
2	地块二	云东海街道范围内地块	50,232.05	1,853.24	48,378.81	48,378.81		48,378.81
3	地块三	白坭镇范围内地块	21,738.39	1,027.04	20,711.35	20,711.35		20,711.35
4	地块四	白坭镇范围内地块	1,151.53	54.40	1,097.13	1,097.13		1,097.13
5	地块五	白坭镇范围内地块	2,857.41	87.18	2,770.23	2,770.23		2,770.23
6	地块六	佛山市三水区云东海旅游经济区西南林果场地块七-A	85,652.19	2,580.71	83,071.48	45,900.00	25,700.00	71,600.00
合计			270,468.92	8,893.22	261,575.70	224,404.22		250,104.22

(4) 高明区可出让土地出让净收入

根据《轨道交通项目 2023 年专项债发行新增可捆绑土地净收益测算情况表》，本项目高明区需承担 6.99 亿元捆绑土地，上期评价按照上述测算土地出让净收入 6.99 亿元计算，本次评价按照上述测算土地出让净收入 0.42 亿元计算。

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 249,834.45 万元。

序号	地块编号	地块名称	A、土地出让收入 (万元)	计提扣减项目合计 (万元)	土地出让净收益 (万元)	上期使用的可捆绑的土地净收益 (万元)	本年新增可捆绑的土地净收益 (万元)	土地出让净收入 (万元)
1	地块一	高明区荷城街道仙村村委会双涌第一经济合作社地块	187,459.20	33,024.41	154,434.79	154,434.79		154,434.79
2	地块二	更合镇深步水库住宅 1、2、3	332,652.11	30,421.24	302,230.87	69,900.00	3,900.00	73,800.00
3	地块三	佛山市高明区更合镇深步水库地块	23,773.90	2,174.23	21,599.66		21,599.66	21,599.66
合计			543,885.21	65,619.88	478,265.32	224,334.79	25,499.66	249,834.45

(5) 项目净收益

根据上述预测，该项目净收益为 1,327,952 万元，即：
 $232,513.43 \text{ 万元} + 249,834.45 \text{ 万元} + 250,104.22 \text{ 万元} + 265,318.16 \text{ 万元} + 330,181.75 \text{ 万元} = 1,327,952.01 \text{ 万元}$

(二) 融资收益平衡情况

1. 项目融资情况

广州至湛江铁路(佛山市)资金 766,946 万元。计划通过地方政府专项债券融资 647,146 万元。2021 年已发行债券融资 60,000 万元（其中：4 月发行债券 38,000 万元，债券利率 3.89%；6 月发行债券 22,000 万元，债券利率 3.79%，债券期限均为 20 年）。2022 年已发行债券融资 294,000 万元（其中：1 月发行债券 80,000 万元，债券利率 3.28%；3 月发行债券 120,000 万元，债券利率 3.32%；10 月发行债券 70,000 万元，债券利率 3.12%，债券期限均为 20 年），已从 2022 年广东省政府专项债券（三十一期）调整 14,000 万

元,债券利率 3.37%,债券期限 30 年;2022 年 10 月已从 2022 年广东省专项债券(二十四期)分别调整 4,064 万元及 1,300 万元,债券利率均为 3.40%,债券期限均为 30 年;从 2022 年广东省专项债券(二十九期)调整 936 万元,债券利率为 3.16%,债券期限为 15 年;从 2022 年广东省专项债券(五期)调整 700 万元,债券利率为 3.21%,债券期限为 15 年;从 2022 年广东省专项债券(十四期)调整 3,000 万元,债券利率为 3.32%,债券期限为 15 年。2023 年已发行债券融资 152,900 万元(其中:1 月发行债券 42,000 万元,债券期限 15 年,债券利率 3.12%;4 月发行债券 110,900 万元,债券期限 15 年,债券利率 3.08%)。2024 年已发行债券融资 42,400 万元,债券利率 2.22%,债券期限 10 年。

2025 年计划申请债券融资 97,846 万元,债券期限为 10 年,假设债券利率为 3.60%,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 1,006,655.15 万元,具体情况如下:

融资还本付息计算情况表

单位:万元

年度	期初本金 余额	2021年4 月发行债 券金额	2021年6 月发行债 券金额	2022年1 月发行债 券金额	2022年3 月发行债 券金额	2022年8 月调整金 额	2022年10 月发行债 券金额	2022年10 月调整金 额1	2022年10 月调整金 额2	2022年10 月调整金 额3	2022年10 月调整金 额4	2022年10 月调整金 额5
2021	0	38,000	22,000									
2022	60,000			80,000	120,000	14,000	70,000	4,064	936	700	1,300	3,000
2023	354,000											
2024	506,900											
2025	549,300											
2026	647,146											
2027	647,146											
2028	647,146											
2029	647,146											
2030	647,146											
2031	647,146											
2032	647,146											
2033	647,146											
2034	647,146											
2035	604,746											
2036	506,900											
2037	506,900											
2038	502,264											
2039	349,364											
2040	349,364											
2041	349,364											
2042	289,364											
2043	19,364											
2044	19,364											
2045	19,364											
2046	19,364											
2047	19,364											
2048	19,364											
2049	19,364											
2050	19,364											
2051	19,364											
2052	19,364											
合计		38,000	22,000	80,000	120,000	14,000	70,000	4,064	936	700	1,300	3,000

续表1:

年度	2023年1 月份发行 债券金额	2023年4 月份发行 债券金额	2024年8 月份发债	计划发债 金额	偿还本金	期末本金 余额	2021年4 月发行债 券利率	2021年6 月发行债 券利率	2022年1 月发行债 券利率	2022年3 月发行债 券利率	2022年8 月调整债 券利率	2022年 10月发行 债券利率
2021						60,000	3.89%	3.79%				
2022						354,000	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2023	42,000	110,900				506,900	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2024			42,400			549,300	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2025				97,846		647,146	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2026						647,146	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2027						647,146	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2028						647,146	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2029						647,146	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2030						647,146	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2031						647,146	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2032						647,146	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2033						647,146	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2034					42,400	604,746	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2035					97,846	506,900	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2036						506,900	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2037					4,636	502,264	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2038					152,900	349,364	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2039						349,364	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2040						349,364	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2041					60,000	289,364	3.89%	3.79%	3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2042					270,000	19,364			3.28%	3.32%	3.37%	3.12%
2043						19,364					3.37%	
2044						19,364					3.37%	
2045						19,364					3.37%	
2046						19,364					3.37%	
2047						19,364					3.37%	
2048						19,364					3.37%	
2049						19,364					3.37%	
2050						19,364					3.37%	
2051						19,364					3.37%	
2052					19,364	0					3.37%	
合计	42,000	110,900	42,400	97,846	647,146							

续表2:

年度	2022年 10月调整 债券利率 1	2022年 10月调整 债券利率 2	2022年 10月调整 债券利率 3	2022年 10月调整 债券利率 4	2022年 10月调整 债券利率 5	2023年1 月发行债 券利率	2023年4 月份发行 债券利率	2024年8 月份发债 利率	计划发 债利率	应付利息	还本付息合计	备注
2021										1,156.00	1,156.00	计息半年
2022	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%					7,110.91	7,110.91	计息半年
2023	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%	3.12%	3.08%			14,272.88	14,272.88	计息半年
2024	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%	3.12%	3.08%	2.22%		17,106.58	17,106.58	计息半年
2025	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%	3.12%	3.08%	2.22%	3.60%	19,338.45	19,338.45	计息半年
2026	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%	3.12%	3.08%	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2027	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%	3.12%	3.08%	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2028	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%	3.12%	3.08%	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2029	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%	3.12%	3.08%	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2030	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%	3.12%	3.08%	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2031	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%	3.12%	3.08%	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2032	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%	3.12%	3.08%	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2033	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%	3.12%	3.08%	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2034	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%	3.12%	3.08%	2.22%	3.60%	20,629.04	63,029.04	计息半年
2035	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%	3.12%	3.08%		3.60%	18,397.17	116,243.17	计息半年
2036	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%	3.12%	3.08%			16,635.94	16,635.94	
2037	3.40%	3.16%	3.21%	3.40%	3.32%	3.12%	3.08%			16,560.12	21,196.12	计息半年
2038	3.40%			3.40%		3.12%	3.08%			14,121.24	167,021.24	计息半年
2039	3.40%			3.40%						11,758.18	11,758.18	
2040	3.40%			3.40%						11,758.18	11,758.18	
2041	3.40%			3.40%						10,602.18	70,602.18	计息半年
2042	3.40%			3.40%						5,050.18	275,050.18	计息半年
2043	3.40%			3.40%						654.18	654.18	
2044	3.40%			3.40%						654.18	654.18	
2045	3.40%			3.40%						654.18	654.18	
2046	3.40%			3.40%						654.18	654.18	
2047	3.40%			3.40%						654.18	654.18	
2048	3.40%			3.40%						654.18	654.18	
2049	3.40%			3.40%						654.18	654.18	
2050	3.40%			3.40%						654.18	654.18	
2051	3.40%			3.40%						654.18	654.18	
2052	3.40%			3.40%						327.09	19,691.09	计息半年
合计										359,509.15	1,006,655.15	

2. 项目本息覆盖情况

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 年及以前至 2052 年现金流量情况。

项目 年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、经营活动产生的现金流量净	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-100	-22,500	-82,200	-369,000	-152,900	-42,400	-97,846					
1、收回投资收到的现金												
2、支付项目建设资金	100	22,500	82,200	369,000	152,900	42,400	97,846					
三、融资活动产生的现金流量净额	100	22,500	81,044	362,292	138,627	25,293	78,508	-21,100	-21,100	-21,100	-21,100	-21,100
1、收到项目自筹资金	100	22,500	22,200	75,000								
2、收到债券融资款			60,000	294,000	152,900	42,400	97,846					
3、支出债券发行费												
4、偿还债券本金												
5、支付债券利息			1,156	6,708	14,273	17,107	19,338	21,100	21,100	21,100	21,100	21,100
四、土地收益净额	-	-	-	-	-	395,866	342,001	83,869	-	-	-	176,034
1、土地出让收益						785,883	533,553	94,526				211,233
2、土地出让过程中成本						390,019	211,554	10,657				35,199
五、项目广告、商铺租金收益净额	-	-	-	-	-	-	-	6,649	7,216	7,784	8,351	8,919
1、项目广告、商铺租金收益												
六、现金及现金等价物净增加额	-	-	-1,156	-6,708	-14,273	378,759	322,662	69,418	-13,884	-13,316	-12,748	163,854
1、现金的期初余额					-6,708	-20,981	357,778	680,441	749,839	735,975	722,659	709,911
2、现金的期末余额				-6,708	-20,981	357,778	680,441	749,859	735,975	722,659	709,911	873,764

续表 1:

项目 年份	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、经营活动产生的现金流量净	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-21,100	-21,100	-21,100	-63,029	-116,243	-16,636	-21,272	-167,021	-11,758	-11,758	-70,602
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				42,400	97,846		4,636	152,900	-		60,000
5、支付债券利息	21,100	21,100	21,100	20,629	18,397	16,636	16,636	14,121	11,758	11,758	10,602
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	9,486	10,054	10,621	11,189	11,757	12,324	12,892	13,233	13,575	13,917	14,258
1、项目广告、商铺租金收益	9,486	10,054	10,621	11,189	11,757	12,324	12,892	13,233	13,575	13,917	14,258
六、现金及现金等价物净增加额	-11,613	-11,046	-10,478	-51,840	-104,487	-4,312	-8,380	-153,788	1,817	2,158	-56,344
1、现金的期初余额	873,764	862,151	851,105	840,627	788,787	684,300	679,988	671,608	517,820	519,637	521,795
2、现金的期末余额	862,151	851,105	840,627	788,787	684,300	679,988	671,608	517,820	519,637	521,795	465,451

续表 2:

项目 年份	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
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	-275,050	-654	-654	-654	-654	-654	-654	-654	-654	-654	-20,018
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	270,000			-							19,364
5、支付债券利息	5,050	654	654	654	654	654	654	654	654	654	654
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	14,600	14,942	15,283	15,625	15,967	16,308	16,308	16,308	16,308	16,308	-
1、项目广告、商铺租金收益	14,600	14,942	15,283	15,625	15,967	16,308	16,308	16,308	16,308	16,308	
六、现金及现金等价物净增加额	-260,450	14,287	14,629	14,971	15,312	15,654	15,654	15,654	15,654	15,654	-20,018
1、现金的期初余额	465,451	205,001	219,288	233,917	248,888	264,201	279,855	295,509	311,163	326,817	342,471
2、现金的期末余额	205,001	219,288	233,917	248,888	264,201	279,855	295,509	311,163	326,817	342,471	322,453

3. 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 1,327,952 万元，能够覆盖债券本息金额 1,006,655 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。

本息保障倍数测算表

金额单位：万元

年度	偿还本金	应付利息	还本付息合计	项目净收益
2021		1,156	1,156	
2022		6,708	6,708	
2023		14,273	14,273	
2024		17,107	17,107	395,866
2025		19,338	19,338	342,001
2026		21,100	21,100	90,518
2027		21,100	21,100	7,216
2028		21,100	21,100	7,784
2029		21,100	21,100	8,351
2030		21,100	21,100	184,953
2031		21,100	21,100	9,486
2032		21,100	21,100	10,054
2033		21,100	21,100	10,621
2034	42,400	20,629	63,029	11,189
2035	97,846	18,397	116,243	11,757
2036		16,636	16,636	12,324
2037	4,636	16,636	21,272	12,892
2038	152,900	14,121	167,021	13,233
2039	-	11,758	11,758	13,575
2040		11,758	11,758	13,917
2041	60,000	10,602	70,602	14,258
2042	270,000	5,050	275,050	14,600
2043		654	654	14,942
2044		654	654	15,283
2045		654	654	15,625
2046		654	654	15,967
2047		654	654	16,308
2048		654	654	16,308
2049		654	654	16,308
2050		654	654	16,308
2051		654	654	16,308
2052	19,364	654	20,018	
合计	647,146	359,509	1,006,655	1,327,952
利息保障倍数			1.32	

(三) 总体评价

综上所述，预计项目收益可以覆盖融资成本，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。项目融资平

衡情况已经佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)分析评价,不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

(一) 债券资金概况

广州至湛江铁路(佛山市)资金 766,946 万元。计划通过地方政府专项债券融资 647,146 万元。2021 年已发行债券融资 60,000 万元(其中:4 月发行债券 38,000 万元,债券利率 3.89%;6 月发行债券 22,000 万元,债券利率 3.79%,债券期限均为 20 年)。2022 年已发行债券融资 294,000 万元(其中:1 月发行债券 80,000 万元,债券利率 3.28%;3 月发行债券 120,000 万元,债券利率 3.32%;10 月发行债券 70,000 万元,债券利率 3.12%,债券期限均为 20 年),已从 2022 年广东省政府专项债券(三十一期)调整 14,000 万元,债券利率 3.37%,债券期限 30 年;2022 年 10 月已从 2022 年广东省专项债券(二十四期)分别调整 4,064 万元及 1,300 万元,债券利率均为 3.40%,债券期限均为 30 年;从 2022 年广东省专项债券(二十九期)调整 936 万元,债券利率为 3.16%,债券期限为 15 年;从 2022 年广东省专项债券(五期)调整 700 万元,债券利率为 3.21%,债券期限为 15 年;从 2022 年广东省专项债券(十四期)调整 3,000 万元,债券利率为 3.32%,债券期限为 15 年。2023 年已发行债券融

资 152,900 万元（其中：1 月发行债券 42,000 万元，债券期限 15 年，债券利率 3.12%；4 月发行债券 110,900 万元，债券期限 15 年，债券利率 3.08%）。2024 年已发行债券融资 42,400 万元，债券利率 2.22%，债券期限为 10 年。

2025 年计划申请债券融资 97,846 万元，债券期限为 10 年，假设债券利率为 3.60%，利息按半年支付，到期一次性偿还。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2025 年政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

本项目无银行融资，不涉及分账管理，资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）职责分工

1. 佛山市财政部门的主要职责：

负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。负责组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

2. 本项目主管部门为佛山市轨道交通局，主要职责：

负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

3. 本项目实施单位为佛山市地铁集团有限公司，主要职责：

负责按照债券发行组织统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息工作。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金，定期

对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决；

3. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

（二）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、其他需要说明事项

无。

