

新建广州至湛江高速铁路工程项目  
(佛山市)  
专项债券收益与融资自求平衡方案  
财务评价报告



## 新建广州至湛江高速铁路工程项目（佛山市） 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 50015 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 年新建广州至湛江高速铁路工程项目（佛山市）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新建广州至湛江高速铁路工程项目（佛山市）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新建广州至湛江高速铁路工程项目（佛山市）专项债券收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次财务评价的新建广州至湛江高速铁路工程项目（佛山市）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年新建广州至湛江高速铁路（佛山市）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：佛山市地铁集团有限公司

（二）项目建设地址：广州、肇庆、云浮、阳江、佛山、湛江等

（三）项目概况：

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）、《新建广州至湛江高速铁路可行性研究总说明书》，该项目总投资9,980,000万元；根据《合资建设经营广州至湛江铁路合同书》，佛山市应出资626700万元。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东端线路改地下敷设I类变更设计的批复》（铁鉴函〔2024〕189号）文件：“佛山站东端线路改地下敷设I类变更设计概算增加按121330万元控制(含勘察设计费1080万元)。按广东省人民政府办公厅《省政府工作会议纪要》（〔2023〕12号）及承诺，变更设计增加投资由广东省、佛山市按3:7承担，增加投资纳入项目概算”，其中佛山市承担84931万元。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55315万元。综上，该项目佛山市应出资766,946万元。

线路自广州站西端引出，广州至广州西利用既有铁路通道新建双线，广州西至三眼桥利用既有通道新建四线，三眼桥至佛山站段利用既有线增建二线（保留佛山站客运功能，



废弃佛山东、三眼桥货运站），出站后经佛山高明区北侧，线路向西行进至规划新干线（广州新）机场推荐选址，平行跑道（与两跑道轴线中心重合）设机场站（地下）后进入云浮市，在新兴县城南侧设新兴南站；后进入阳江市，设阳春东站，于阳江市西北侧对坎坪设阳江北站，经江湛铁路阳西站北侧预留并站条件后进入茂名市；线路继续沿江湛铁路北侧前行，与既有马踏站并站后，跨江湛铁路，于茂名市南侧设茂名南站；进入湛江市，于既有吴川站并站后，线路取直经海东新区（预留设湛江东站条件），以隧道穿越湛江海湾及湛江主城区后，在湛江市霞山区设湛江北站，出站后连接规划湛海高铁。正线线路长400.111km，运营长度399.390km。

新建正线建筑长400.111km；新建联络线、动车行走线总长36.478km（单线）；另改建京广上行联络线1.564km，改建南贵广往广州联络线1.477km（单线），三水还建广茂线1.760km（单线），街边还建既有广茂线2.402km。全线新建正线桥隧总长312.204km，占线路长度的78%，其中桥梁长222.549km，占正线长度的55.6%，隧道长89.655km，占正线线路长度的22.4%。

### 1、线路概况

广湛高铁位于广东省境内，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。

### 2、工程范围：

（1）广湛高铁广州站（不含）至湛江北（含）（CK0+000～CK421+997.320），正线建筑长400.111km；

（2）改建京广上行线1.564km（单线）；

（3）广州白云站（棠溪）联络线2.560km（双线）；

（4）广州西至三眼桥新建三四线5.81km；

（5）街边改建广茂线2.402（单线）；

（6）新建广茂-广珠铁路、广珠-京广客车联络线11.346、3.506km（单线）；

- (7) 还建广茂货场；
- (8) 湛江北动车所和动车走行线，走行线长 4.886km（单线）；
- (9) 白云站至江村西线路所联络线（双线）、白云站站场布置方案结合本线引入相应调整设计。

该项目建设期 5 年，于 2019 年末开工，2024 年末建成。

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

广州至湛江铁路(佛山段)资金 766,946.00 万元，自筹资金 119,800.00 万元，计划发行债券融资 647,146.00 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
2019 年	100.00	0.00	100.00
2020 年	22,500.00	0.00	22,500.00
2021 年	22,200.00	60,000.00	82,200.00
2022 年	75,000.00	294,000.00	369,000.00
2023 年	0.00	152,900.00	152,900.00
2024 年	0.00	42,400.00	42,400.00
2025 年	0.00	97,846.00	97,846.00
合计	119,800.00	647,146.00	766,946.00

#### （五）项目资金安排

广州至湛江铁路(佛山市)资金 766,946.00 万元，自筹资金 119,800.00 万元，计划发行债券融资 647,146.00 万元，占总投资 84.38%。

2020 年及以前佛山段已投入自筹资金 22,600.00 万元。

2021 年已发行债券融资 60,000.00 万元（其中：4 月发行债券 38,000.00 万元，债券利率 3.89%；6 月发行债券 22,000.00 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 294,000.00 万元（其中：1 月发行债券 80,000.00 万元，债券利率 3.28%；3 月发行债券 120,000.00 万元，债券利率 3.32%；10 月发行债券 70,000.00

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 14,000.00 万元，债券利率 3.37%，债券期限 30 年；2022 年 10 月拟从 2022 年广东省专项债券（二十四期）分别调整 4,064.00 万元及 1,300.00 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 936.00 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 3,000.00 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 152,900.00 万元（其中：1 月发行债券 42,000.00 万元，债券期限 15 年，债券利率 3.12%；4 月发行债券 110,900.00 万元，债券期限 15 年，债券利率 3.08%）。

2024 年已发行债券融资 42,400.00 万元（其中：8 月发行债券 42,400.00 万元，债券期限 10 年，债券利率 2.22%）。

2025 年计划债券融资 97,846.00 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 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 8 月发债	偿还本金	期末债券 本金余额	2024 年 8 月发债 利率	2025 年 计划发 债利率	应付利息	还本付息 合计	备注
2021	0.00				60,000.00			1,156.00	1,156.00	21 年发债计息半年
2022	60,000.00				354,000.00			6,708.00	6,708.00	22 年调整债券不计息, 其余计息半年
2023	354,000.00				506,900.00			14,272.88	14,272.88	23 年发债计息半年
2024	506,900.00		42,400.00		549,300.00	2.22%		17,106.58	17,106.58	24 年发债计息半年
2025	549,300.00	97,846.00			647,146.00	2.22%	3.60%	19,338.45	19,338.45	25 年发债计息半年
2026	647,146.00				647,146.00	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2027	647,146.00				647,146.00	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2028	647,146.00				647,146.00	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2029	647,146.00				647,146.00	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2030	647,146.00				647,146.00	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2031	647,146.00				647,146.00	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2032	647,146.00				647,146.00	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2033	647,146.00				647,146.00	2.22%	3.60%	21,099.68	21,099.68	
2034	647,146.00			42,400.00	604,746.00	2.22%	3.60%	20,629.04	63,029.04	24 年发债计息半年
2035	604,746.00			97,846.00	506,900.00		3.60%	18,397.17	116,243.17	25 年发债计息半年
2036	506,900.00				506,900.00			16,635.94	16,635.94	

年度	期初债券 本金余额	计划发债 金额	2024 年 8 月发债	偿还本金	期末债券 本金余额	2024 年 8 月发债 利率	2025 年 计划发 债利率	应付利息	还本付息 合计	备注
2037	506,900.00			4,636.00	502,264.00			16,635.94	21,271.94	22 年调整债券全年计息
2038	502,264.00			152,900.00	349,364.00			14,121.24	167,021.24	23 年发债计息半年
2039	349,364.00			-	349,364.00			11,758.18	11,758.18	
2040	349,364.00				349,364.00			11,758.18	11,758.18	
2041	349,364.00			60,000.00	289,364.00			10,602.18	70,602.18	21 年发债计息半年
2042	289,364.00			270,000.00	19,364.00			5,050.18	275,050.18	22 年发债计息半年
2043	19,364.00				19,364.00			654.18	654.18	
2044	19,364.00				19,364.00			654.18	654.18	
2045	19,364.00				19,364.00			654.18	654.18	
2046	19,364.00				19,364.00			654.18	654.18	
2047	19,364.00				19,364.00			654.18	654.18	
2048	19,364.00				19,364.00			654.18	654.18	
2049	19,364.00				19,364.00			654.18	654.18	
2050	19,364.00				19,364.00			654.18	654.18	
2051	19,364.00				19,364.00			654.18	654.18	
2052	19,364.00			19,364.00	-			654.18	20,018.18	22 年调整债券全年计息
合计		97,846.00	42,400.00	647,146.00				359,509.15	1,006,655.15	

## 二、项目预测评价

### （一）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。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。

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。

### （二）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 m<sup>2</sup>，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 <sup>2</sup> )	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	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：

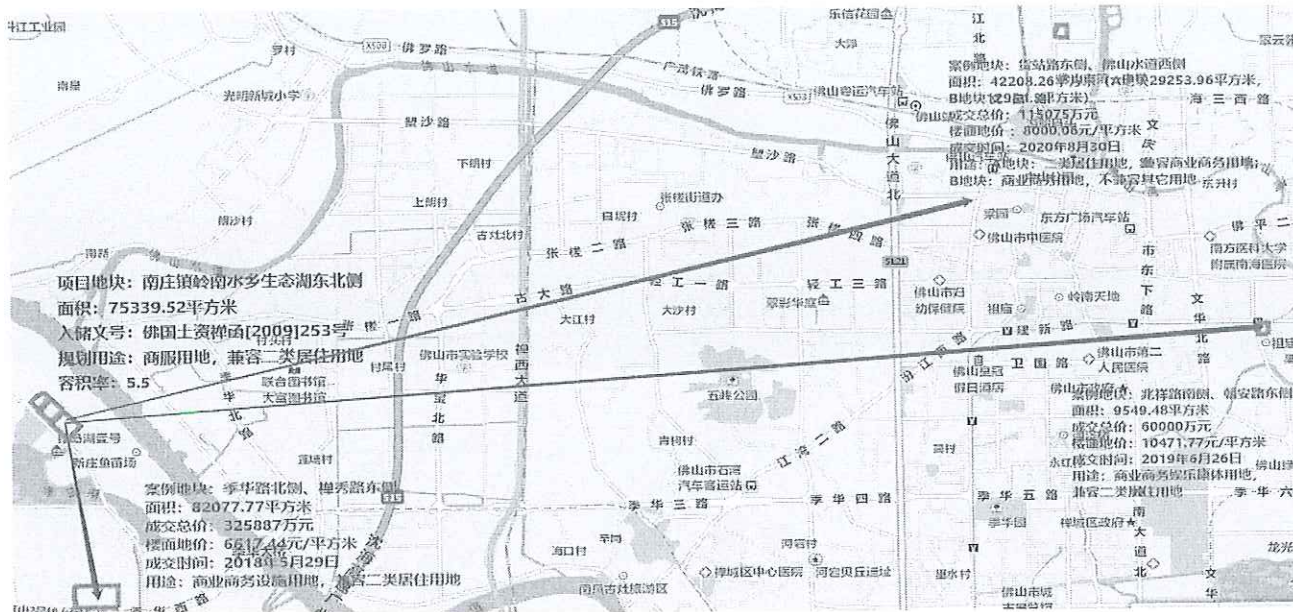


序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积(m <sup>2</sup> )	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	成交时间
1	TD2020(CC)FGO014	佛山市禅城区港口路19号	二类居住用地, 兼容商业商务娱乐康体用地	住宅用地70年, 商服用地40年	26394.19	3.5	162,300.00	17,568.80	2020年8月19日
2	TD2020[CCJ]FGO015	佛山市禅城区张槎三路60号	二类居住用地, 兼容商业商务用地	住宅用地70年, 商服用地40年	17058.87	2.5	53,967.00	12,654.30	2020年8月26日
3	TD2020[CCJ]FGO011	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)FGO016	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: 3.5B地块: 3.2	115,075.00	8,000.06	2020年8月30日
8	TD2022(CC)WG0001	佛山市禅城区兆祥路南侧、中小学用地西南侧	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
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	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



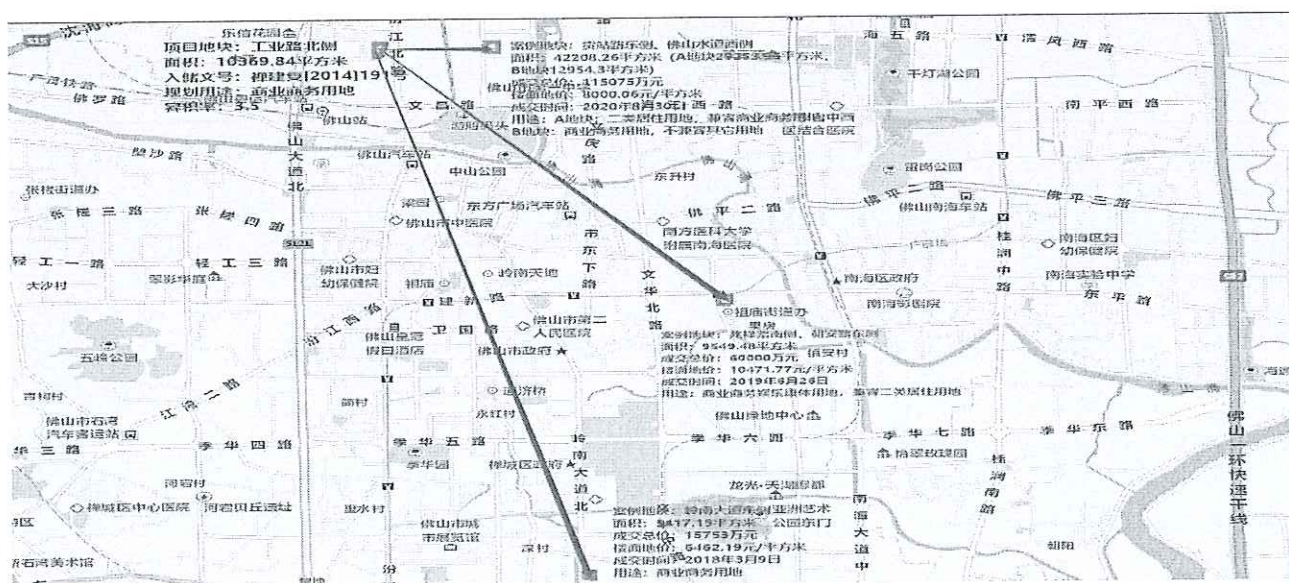


地块一测算表：

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、樵秀路东侧	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



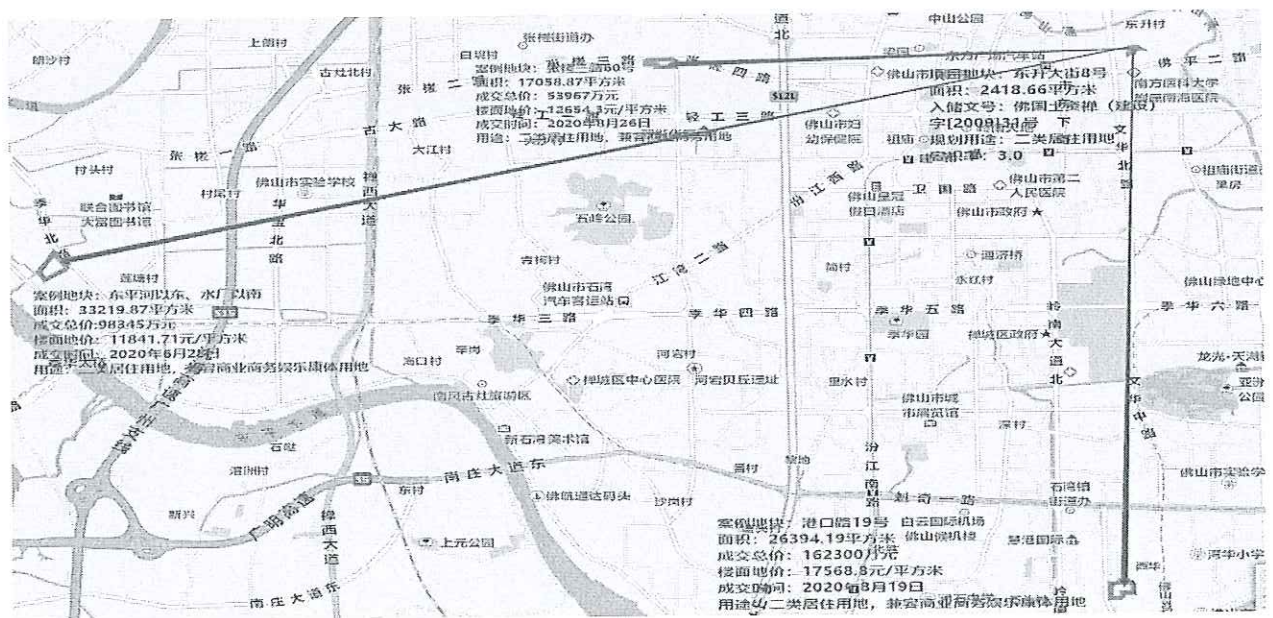


地块二测算表:

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)WG 0016	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	兆洋路南侧、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



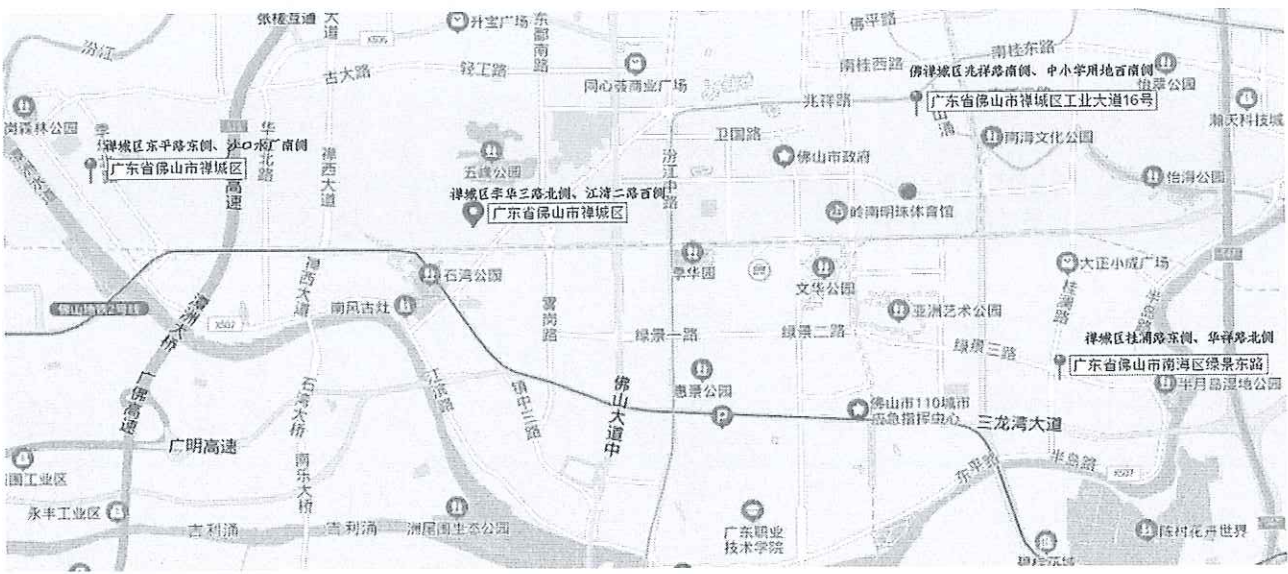
地块三测算表:

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)WG 0014	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	162300.00	17568.80	0.40	1.00	0.98	1.00	7171	14,558
2	TD2020(CC)WG 0015	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)WG 0011	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

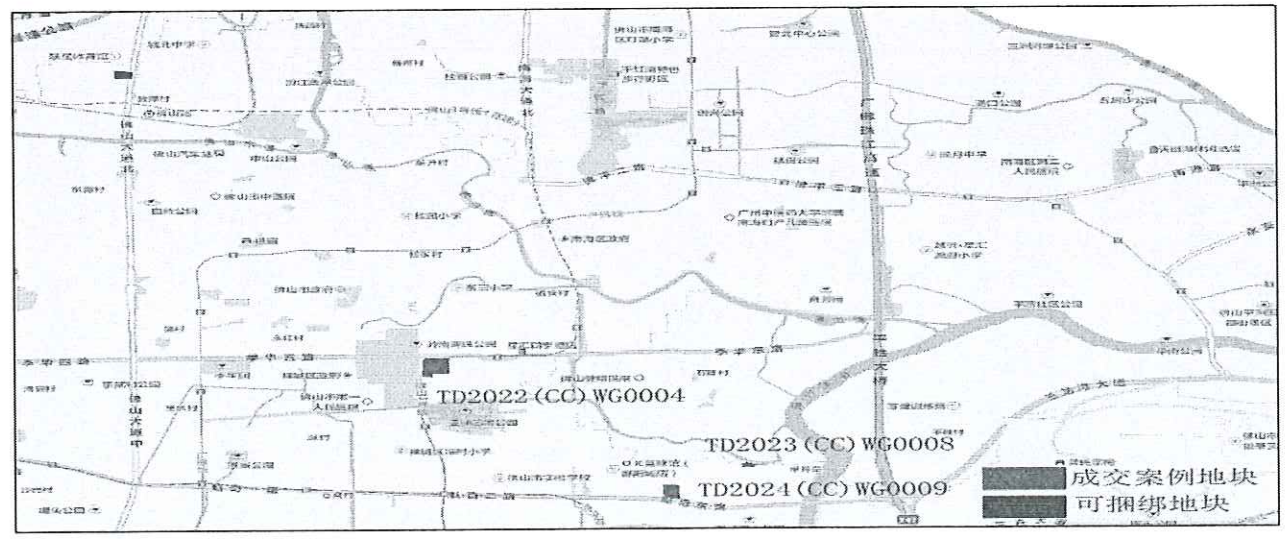


地块四测算表:

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	地块一修正后楼面地价(元/㎡)
1	TD2022(CC)WG0001	佛山市禅城区兆祥路南侧、中小学用地西南侧	城镇住宅用地(兼容商服用地)	商服40年,居住70年	3990.77	4	20832	13050.11	0.40	1.02	0.99	1.00	5169	12,240
2	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	89322	9500.05	0.20	0.95	0.99	1.00	2020	
3	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	115770	12500.01	0.40	1.00	0.99	1.00	5051	

地块五测算

地块五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(m²)	拟出让净用地面积(m²)	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	

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 <sup>2</sup> )	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 (万元)				计提合计 (万元)
							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



## 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 (万元)	计提扣减 项目合计 (万元)	土地出让净 收益(万元)	扣除佛山市 城市轨道交通 三号线项目 还款 (万元)	土地出让净 收入 (万元)
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		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 309,718.45 m<sup>2</sup>，具体地块情况如下表：

序号	地块名称	地块位置	总面积 (m²)	拟出让净用地 面积 (m²)	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	桂城石碓二 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，北至 季华东路	28,756.98	28,756.98		居住或商业混 合用地	2025 年
合计				309,718.45			

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 (m²)	容积率	成交总额 (万元)	成交楼面地 价 (元/m²)	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：

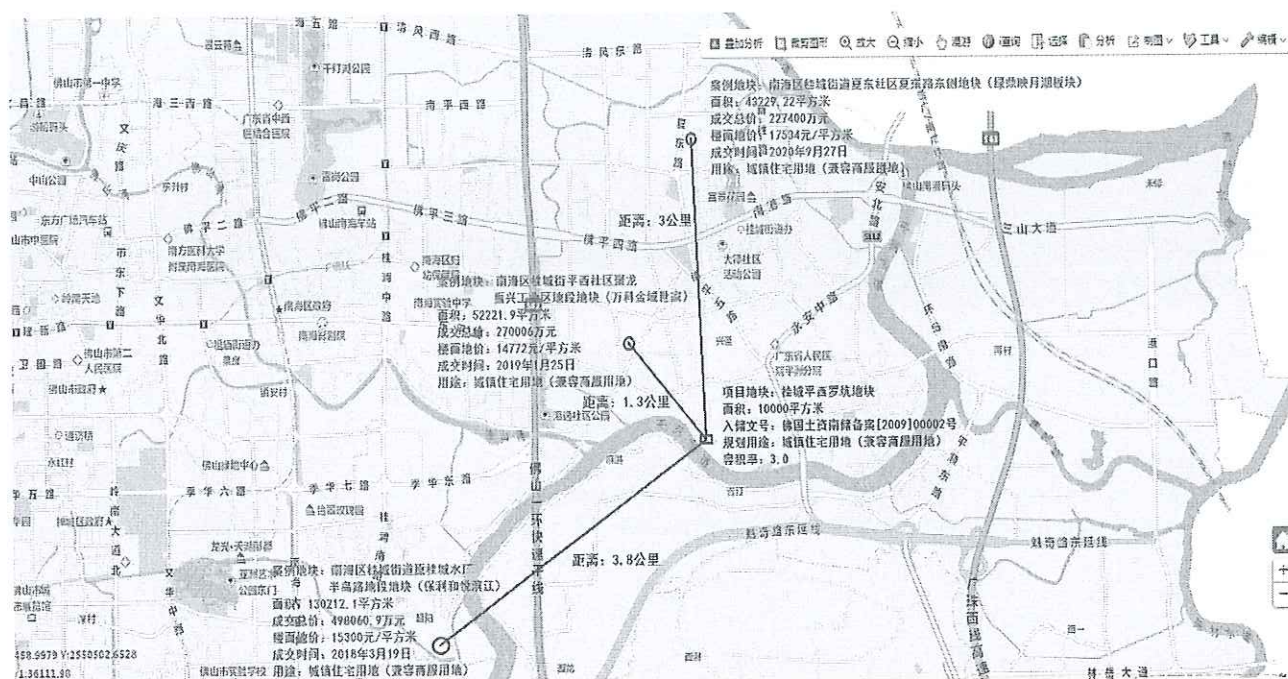
序号	选取宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积(平方米)	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/㎡)	取值比重	区位因素修正	个别因素修正	成交时间修正	修正楼面地价	地块一修正后楼面地价(元/㎡)
1	TD2020(GM)WP0007	佛山市高明区荷城街道明理路以东、荷香路以南	城镇住宅用地(兼容商服用地)	商服40年,居住70年	29855.34	3.5	35800.00	3426.04	0.30	1.00	0.95	1.00	1082	4,442
2	TD2020(GM)WP0003	佛山市高明区荷城街道文汇路以南、沿江路以西			17356.05	3	22200.00	4263.64	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(㎡)	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/㎡)	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/㎡)	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/㎡)
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	南海区桂城街道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	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：

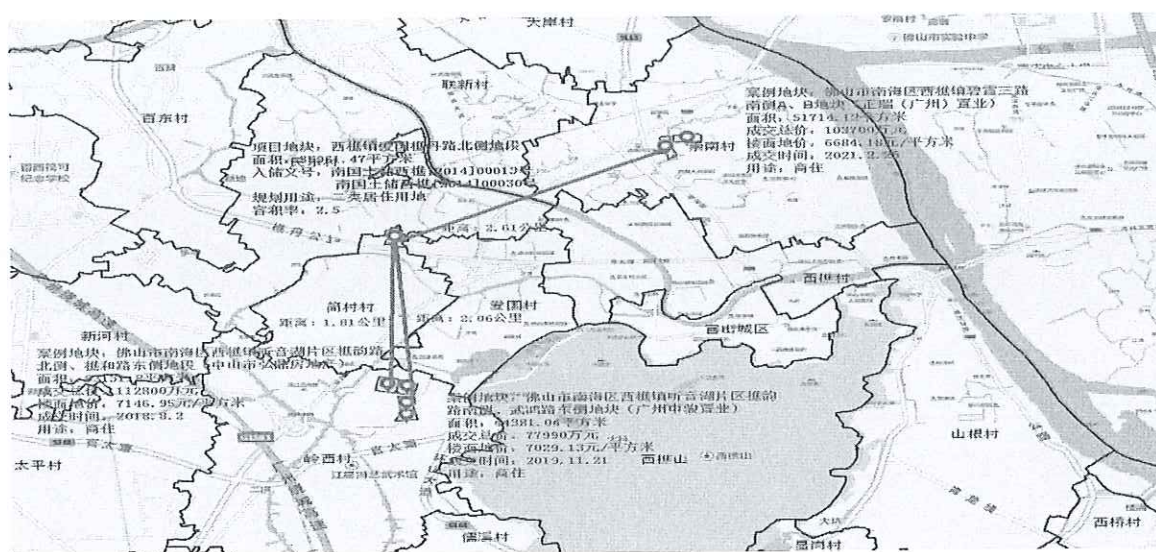
序号	选取宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积（平方米）	容积率	成交总额（万元）	成交楼面地价（元/m²）	取值比重	区位因素修正	个别因素修正	成交时间修正	修正后楼面地价	修正后楼面地价（元/m²）
1	TD2020(CC)WG0005	佛山市禅城区文沙路西侧、田园大街南侧	城镇住宅用地（兼容商服用地）	居住70年，商服40年	17163.73	2.2	53660	14210.73	0.4	0.98	1.00	1.00	5800	14,118
2	TD2015(CC)XG005	佛山市禅城区朝安路西侧、规划新风路北侧	城镇住宅用地（兼容商服用地）	居住70年，商服40年	14821.63	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（m²）	容积率	成交总额（万元）	成交楼面地价（元/m²）	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侧、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，车位使用年限柒拾年	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/㎡)	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/㎡)
1	TD2018 (NH)WG 0020	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵和路东侧地段	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)WG 0027	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵韵路南侧、武涌路东侧地段	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)WG 0003	佛山市南海区西樵镇听音湖片区樵韵路南侧、武涌路东侧地段	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	

桂城石碓二村地块地块测算案例表:

序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积(㎡)	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/㎡)	成交时间
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	2023 年 6 月 30 日
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	2018 年 3 月 26 日
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	2018 年 3 月 19 日



桂城石碓二村地块及案例位置示意图：



桂城石碓二村地块地块测算表：

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 <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	地块一修正后楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）
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	11,450
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	桂城石碓二村地块	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，北至季华东路	28757		11450	98,780.22
合计			309718			699,848.59

### 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 (m²)	修正后楼面地价 (元/m²)	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

### 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 m<sup>2</sup>，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 <sup>2</sup> )	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	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：

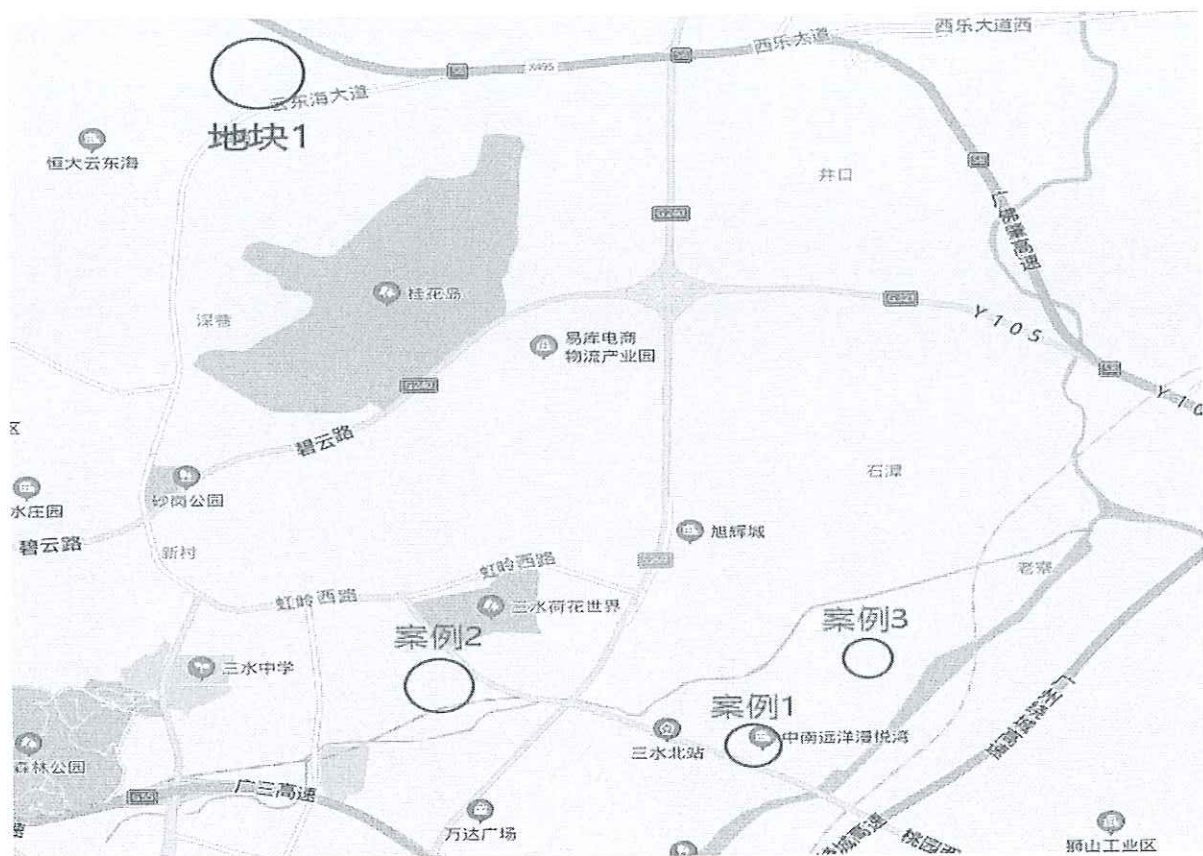
序号	宗地编号	土地坐落	批准用途	出让年限	面积(m <sup>2</sup> )	容积率	成交总额(万元)	成交地面(地面)地 价(元 /m <sup>2</sup> )	成交时间
1	TD2019(SS)WG0005	佛山市三水区云东海街道云庭大道北侧地块六之一	商服用地、城镇住宅用地	商服 40 年，住宅 70 年	28249.18	3.0	27200.00	3209.53	2019 年 5 月 8 日



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)	成交地面 (地面) 地 价 (元 /m <sup>2</sup> )	成交 时间
2	TD2020(SS) 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(SS) 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(SS) 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(SS) 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(SS) 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	2980.00	490.41	2019 年 7 月 24 日
7	TD2019(SS) 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	113786.40	3.0	6490.00	570.37	2020 年 1 月 8 日
8	TD2020(SS) 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	128242.57	3.0	9620.00	750.14	2020 年 5 月 21 日
9	TD2019(SS) 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	6480.00	1825.03	2020 年 2 月 5 日
10	TD2020(SS) 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	116047.14	3.0	146280.00	4201.74	2020 年 4 月 30 日
11	TD2019(SS) 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 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 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
14	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：

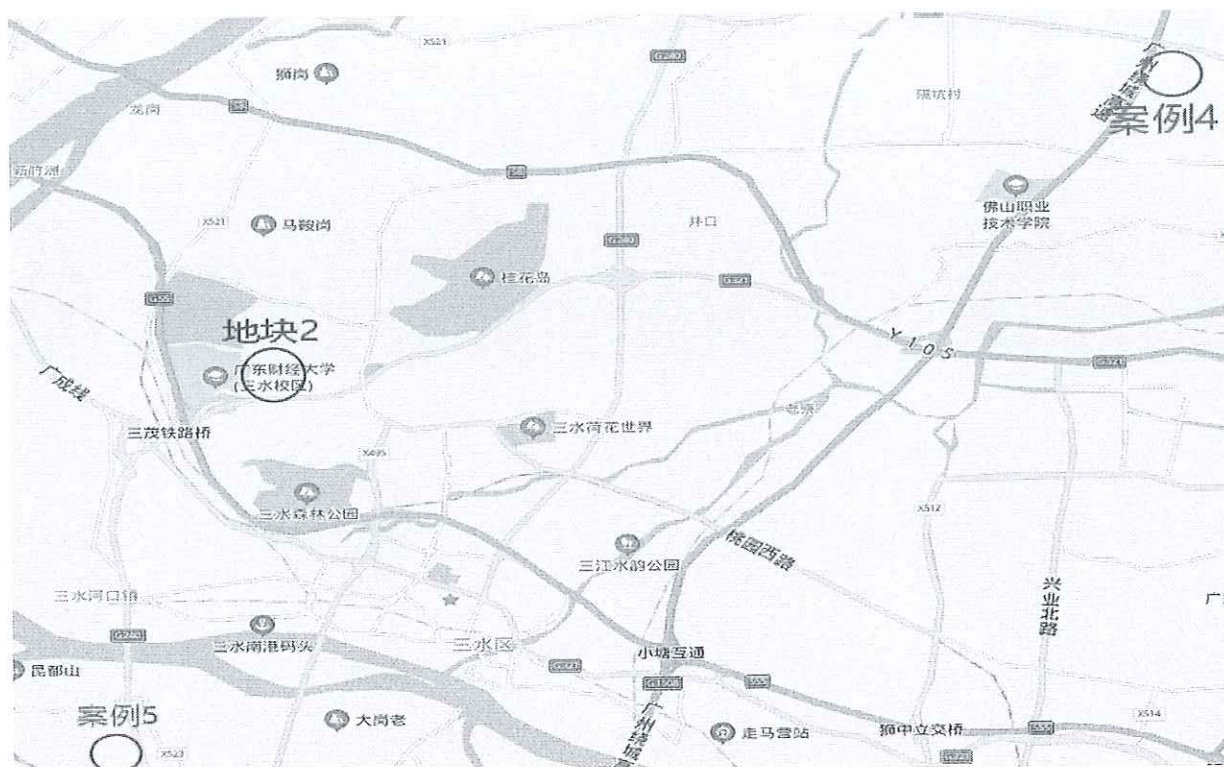


地块一测算表：

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/ 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)
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：



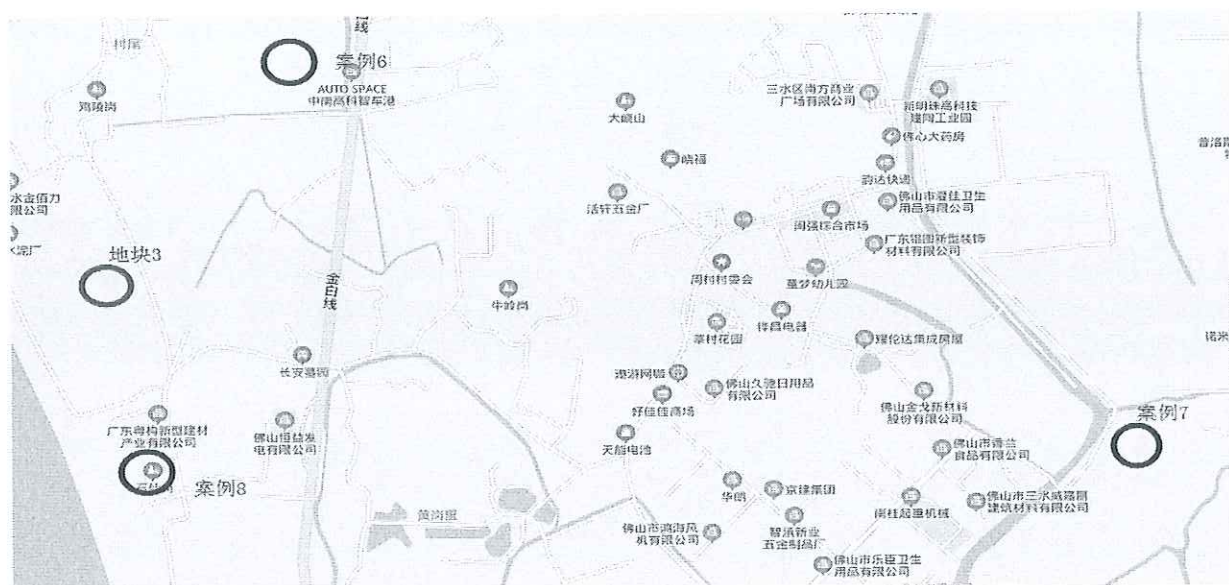
地块二测算表：

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：



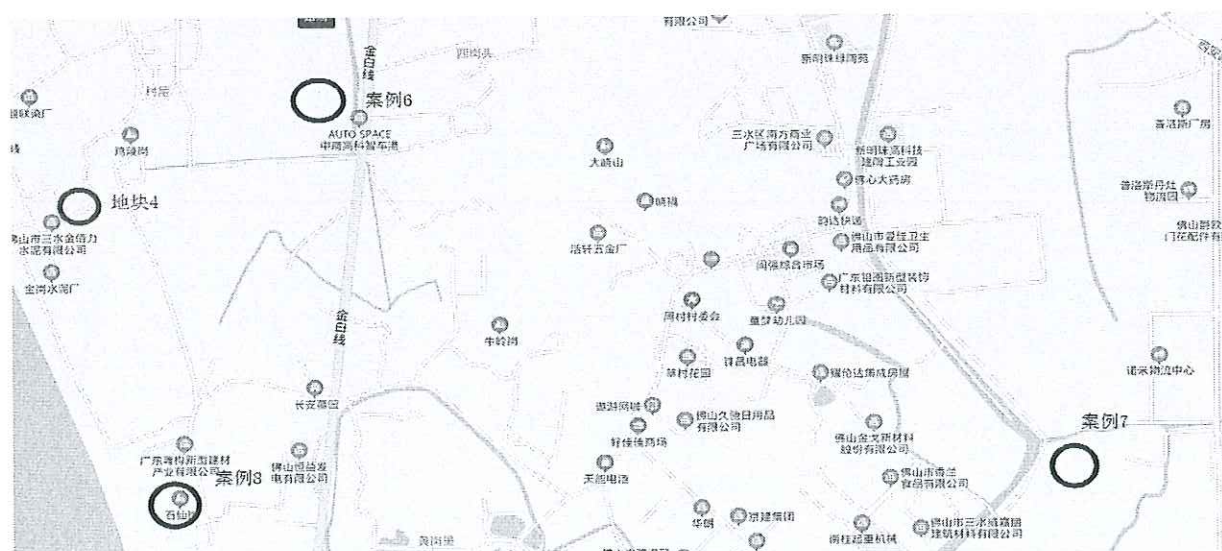


地块三测算表:

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)	成交地面地 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	修正地面 地价	地块三修正 后楼面地价 (元/m²)
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：

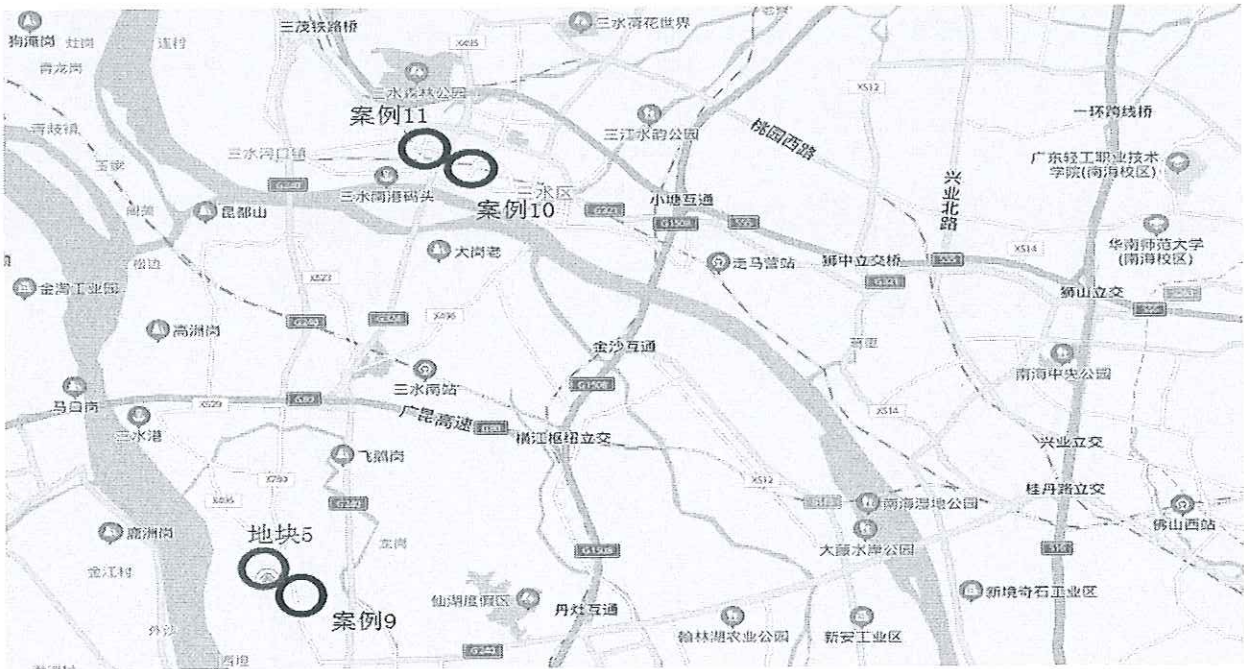


地块四测算表:

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/ 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	地块四修正 后楼面地价 (元/m²)
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：



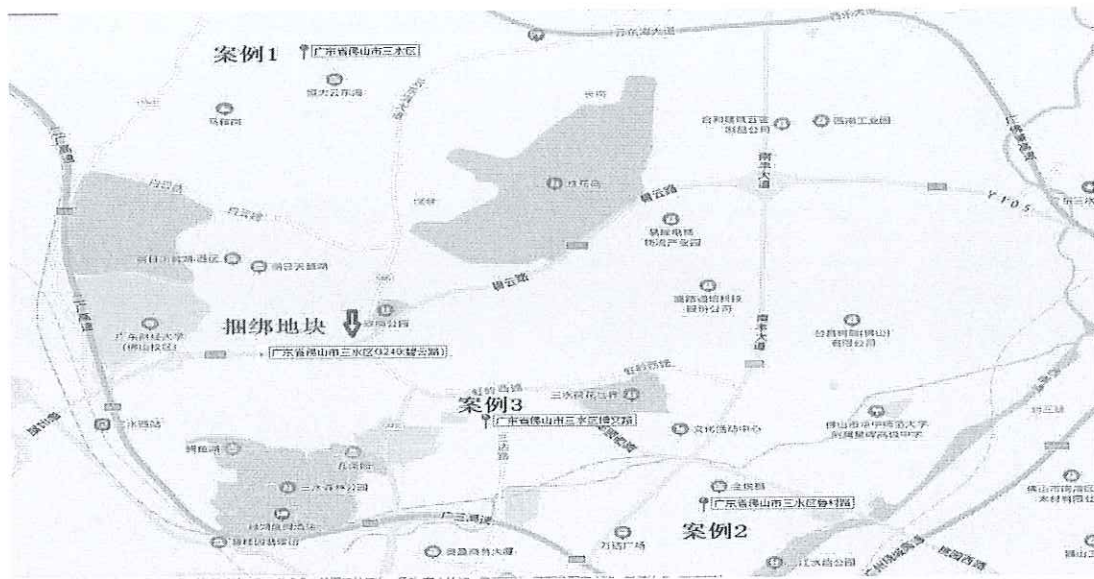
地块五测算表：

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/ 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	地块五修正 后楼面地价 (元/m²)
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 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 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 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	



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(m²)	容积率	楼面地价	A、土地出让收入 (万元)	需扣减项目(万元)			计提合计 (万元)
							C、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【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

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 (万元)	计提扣除项目合计 (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	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	25,700.00	250,104.22

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 m<sup>2</sup>，具体地块情况如下表：

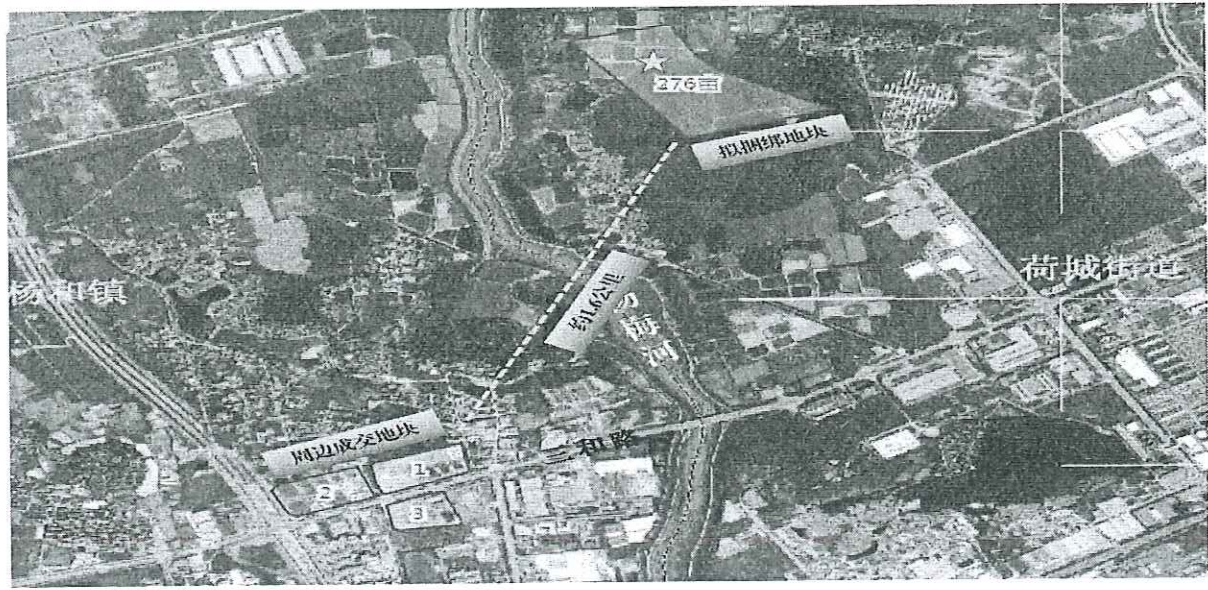
序号	地块编号	地块名称	地块位置	总面积 (m <sup>2</sup> )	拟出让净用地 面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	容 积 率	预计出让时 间
1	地块一	高明区荷城街道仙村村委会双涌第一经济合作社地块	高明区荷城街道仙村(东至兴创路、西至沧江河、南至和辉路、北至平山大道)	184,000.00	184,000.00	商住用地	3.0	2030 年
2	地块二	更合镇深步水库住宅 1、2、3	高明区更合镇深步水库		513,352.01	城镇住宅用地(兼容商服地)	2.5	2026 年
3	地块三	佛山市高明区更合镇深步水库地块	佛山市高明区更合镇深步水库	36787.46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

地块一及案例位置示意图





地块一测算表

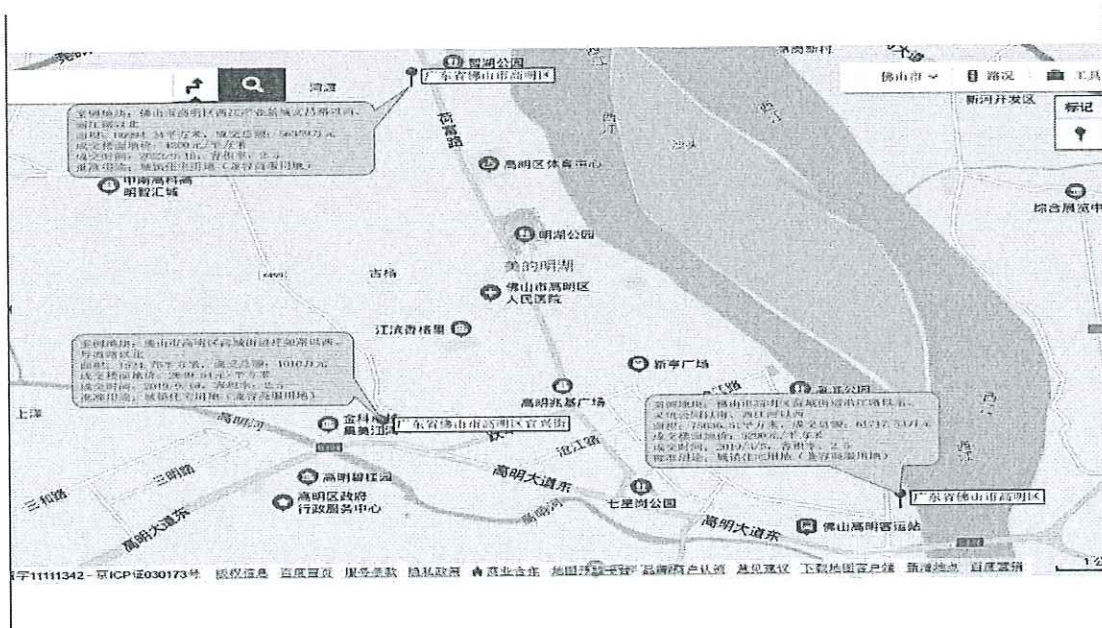
序号	选取宗地	土地坐落	批准用途	出让年限	面积(平方米)	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/㎡)	取值比重	区位因素修正	个别因素修正	成交时间修正	修正楼面地价	地块一修正后楼面地价(元/㎡)
1	案例一	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住用地	商业40年,住宅70年	43353.96	1<容积率≤3.0	46112.00	3545.39	0.30	1.05	1.00	1.13	1145	3,396
2	案例二	佛山市高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北	商住用地	商业40年,住宅70年	45226.50	1<容积率≤3.5	47025.00	2970.76	0.35	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)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:

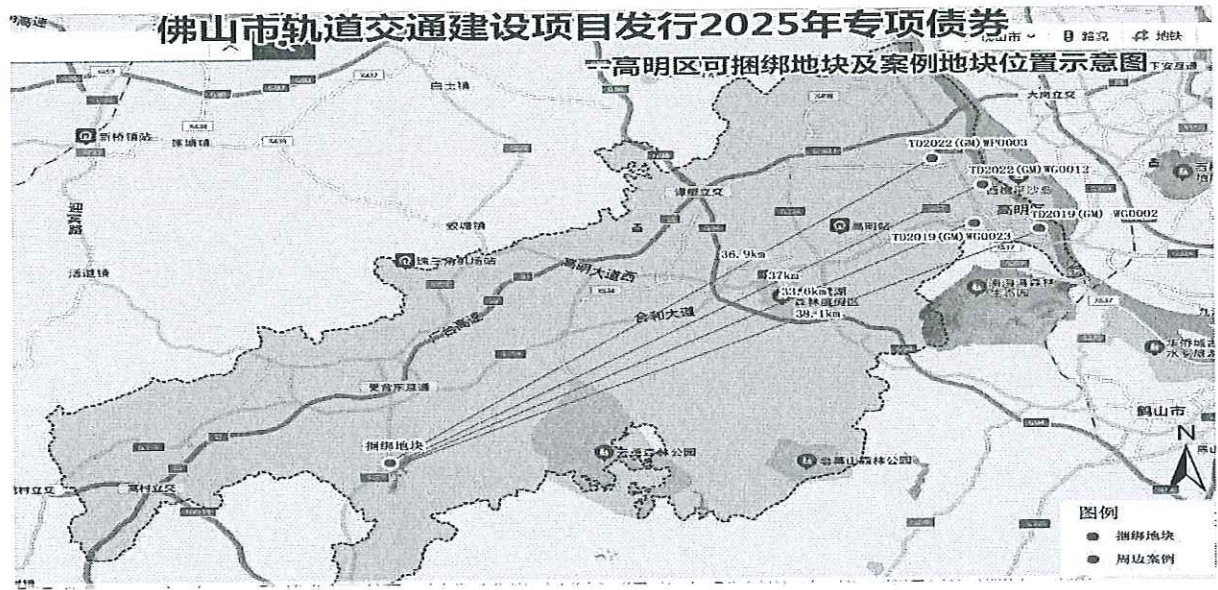
序号	选取宗地编号	土地坐落	批准用途	面积(平方米)	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/平方米)	取值比重	区位因素修正	个别因素修正	成交时间修正	修正楼面地价	地块修正后楼面地价(元/平方米)
1	TD2019(GM)WG0023	佛山市高明区荷城街道样如路以西、丹霞路以北	城镇住宅用地(兼容商服用地)	1524.75	2.5	1010	2,650	0.50	1.15	1.05	1.10	997	2,592
2	TD2019(GM)WG0002	佛山市高明区荷城街道沿江路以东、灵龟公园以南、西江河以西	城镇住宅用地(兼容商服用地)	75036.51	2.5	61717.53	3,290	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(m²)	容积率	成交总额(万元)	成交楼面地价(元/m²)	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)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	2022年7月8日
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	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和路以西、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 <sup>2</sup> )	容积率	修正后楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	A、土地出让收入(万元)	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	

#### 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65,619.88万元,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 <sup>2</sup> )	A、土地出让收入(万元)	需扣减项目(万元)					扣减项目合计(万元)
					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地块	184,000.00	187,459.20	27,462.00	3,514.86	172.96	1,874.59		33,024.41
2	地块二	更合镇深步水库住宅1、2、3	513,352.01	332,652.11		1,663.26	482.55	3,326.52	24948.91	30,421.24

序号	地块编号	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(万元)					扣减项目合计(万元)
					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%	
3	地块三	佛山市高明区更合镇深步水库地块	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

### 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 0.39 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

### (三) 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 2026 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
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



续表：

年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
广告、 商铺 租金	13,575	13,917	14,258	14,600	14,942	15,283	15,625	15,967	16,308	16,308	16,308	16,308	16,308

注：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。

#### （四）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 万元+ 249,834.45 万元+ 250,104.22 万元+ 265,318.16 万元+330,181.75 万元= 1,327,952 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 2020 年及以前至 2052 年现金流量情况。

（此页以下空白）

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	2031年	2032年	2033年	2034年	2035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	-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	-21,100	-21,100	-21,100	-63,029	-116,243
1、收到项目自有资金	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																42,400	97,846
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	21,100	21,100	21,100	20,629	18,397
四、土地收益净额	-	-	-	-	-	395,866	342,001	83,869	-	-	-	176,034	-	-	-	-	-
1、土地出让收益						785,885	553,555	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	9,486	10,054	10,621	11,189	11,757
1、项目广告、商铺租金收益								6,649	7,216	7,784	8,351	8,919	9,486	10,054	10,621	11,189	11,757
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	-11,613	-11,046	-10,478	-51,840	-104,487
1、现金的期初余额				-	-6,708	-20,981	357,778	680,441	749,859	735,975	722,659	709,911	873,764	862,151	851,105	840,627	788,787
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	862,151	851,105	840,627	788,787	684,300



续表

项目/年份	2036年	2037年	2038年	2039年	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
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	-16,636	-21,272	-167,021	-11,758	-11,758	-70,602	-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		4,636	152,900	-		60,000	270,000			-							19,364
5、支付债券利息	16,636	16,636	14,121	11,758	11,758	10,602	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	12,324	12,892	13,233	13,575	13,917	14,258	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	12,324	12,892	13,233	13,575	13,917	14,258	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	-4,312	-8,380	-153,788	1,817	2,158	-56,344	-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	684,300	679,988	671,608	517,820	519,637	521,795	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	679,988	671,608	517,820	519,637	521,795	465,451	205,001	219,288	233,917	248,888	264,201	279,855	295,509	311,163	326,817	342,471	322,453

#### 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 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。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
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	



## 五、总体评价结论

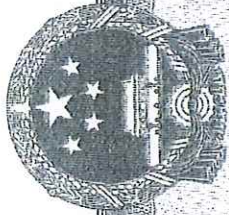
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

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:

3100000064406

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:



中华人民共和国财政部制



何其瑞  
Full name  
Sex  
Date of birth  
Working unit  
Identity card No.

男  
1974-11-29  
立信会计师事务所(普通合伙)佛山分所  
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

中国注册会计师协会

何其瑞

会员编号 440400010042

事务所  
CPAs

会盖章  
Institute of CPAs  
日  
/d

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:  
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2002年 12月 17日

2016年 4月 换证/

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d





姓名	梁洁怡
性别	女
出生日期	1994-03-12
工作单位	立信会计师事务所 (特殊普通合伙)佛山分所
身份证号码	440603199403123027



年度检验登  
Annual Renewal Register



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