

珠三角城际轨道交通广佛环线佛山西站至
广州北站段工程项目（佛山市）
专项债券收益与融资自求平衡方案
财务评价报告



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

珠三角城际轨道交通广佛环线佛山西站至广州北站段工程项目（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 50017 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 年珠三角城际轨道交通广佛环线佛山西站至广州北站段工程项目（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珠三角城际轨道交通广佛环线佛山西站至广州北站段工程项目（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珠三角城际轨道交通广佛环线佛山西站至广州北站段工程项目（佛山市）专项债券收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次财务评价的珠三角城际轨道交通广佛环线佛山西站至广州北站段工程项目（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年珠三角城际轨道交通广佛环线佛山西站至广州北站段（佛山市）专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）实施单位：佛山市地铁集团有限公司

（二）项目建设地址：佛山市南海区

（三）项目概况：

根据2021年11月《广东省发展改革委关于珠三角城际轨道交通广佛环线佛山西站至广州北站段可行性研究报告的批复》（粤发改投审〔2021〕101号），本项目总投资为228.06亿元，其中佛山段157.92亿元，占总投资比例69.25%。项目资本金占总投资的50%，为114.03亿元，按照属地投资原则，佛山承担78.96亿元，项目于2022年9月28日开工，计划于2027年底建成。

珠三角城际轨道交通广佛环线佛山西站至广州北站段途经佛山南海区、广州花都区 and 白云区，是珠三角城际轨道交通网核心环线的重要组成部分，接驳以广州为中心的多条放射性城际铁路，具有加强珠三角城际网连接的重要功能；是广州白云区、花都区 and 佛山南海区之间的组团快线，连接沿线地区的重要客流集散点，同时具有佛肇地区机场快线的功能。

广佛环城际佛山西站至广州北站段位于佛山市东北部、广州市西北部，是珠三角城际轨道交通网重要的组成部分。线路起自佛山西站，经佛山市南海区狮山镇、里水镇，广州市花都区炭步镇、新华街道和白云区江高镇，止于广州北站，新建线路长47.011km，

其中佛山段 30.5km,广州段 16.511km; 全线新建 7 座车站, 其中佛山 4 座(狮山东、大榄、官窑南、和桂), 广州段 3 座(炭步、花都港、神山北)。

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

(四) 项目总投资

项目总投资为 2,280,630.64 万元, 其中: 佛山市承担资金 789,600.00 万元, 自筹资金 53,658.00 万元, 计划发行债券融资 735,942.00 万元, 主要情况如下:

单位: 万元

年度	项目自筹资金 (含财政性资金)	债券资金	合计
2021 年	3,658.00	0.00	3,658.00
2022 年	50,000.00	30,000.00	80,000.00
2023 年	0.00	170,402.00	170,402.00
2024 年	0.00	260,000.00	260,000.00
2025 年	0.00	275,540.00	275,540.00
2026 年	0.00	0.00	0.00
合计	53,658.00	735,942.00	789,600.00

(五) 项目资金安排

项目总投资为 2,280,630.64 万万元, 其中: 佛山市承担资金 789,600.00 万元, 自筹资金 53,658.00 万元, 计划发行债券融资 735,942.00 万元, 占佛山市承担资金 789,600.00 万元的 93.20%。

2022 年 5 月已发行债券 30,000.00 万元, 债券期限为 20 年, 债券利率为 3.28%。

2023 年已发行债券 170,402.00 万元(其中: 1 月发行债券 50,000.00 万元, 债券期限为 30 年, 债券利率为 3.34%; 5 月发行债券 79,000.00 万元, 债券期限为 30 年, 债券利率为 3.12%; 9 月从佛山市城市轨道交通四号线一期工程调整 15,000.00 万元, 调整债券发行时间为 2023 年 5 月, 债券期限为 20 年, 债券利率为 3.0%; 9 月从佛北战产业园云东海生物港核心基础设施建设项目调整 2,550.00 万元, 调整债券发行时间为 2023 年 4 月, 债券期限为 30 年, 债券利率为 3.33%; 11 月从佛山市第二人民医院新院区建设项目调整 12,900.00 万元, 调整债券发行时间为 2023 年 8 月, 债券期限为 15 年, 债券利率为 2.96%; 11 月从佛山市第四人民医院二期(公共卫生与应急传染病大楼)工程项目调整 600.00 万

元，调整债券发行时间为 2023 年 8 月，债券期限为 10 年，债券利率为 2.70%；11 月从佛山国家高新区云东海生物港建设项目调整 5,600.00 万元，调整债券发行时间为 2023 年 8 月，债券期限为 15 年，债券利率为 2.96%；11 月从佛山高新区极核—创新灯塔社区项目调整 3,400.00 万元，调整债券发行时间为 2023 年 8 月，债券期限为 30 年，债券利率为 2.99%；11 月从佛山粤剧院调整 1,352.00 万元，调整债券发行时间为 2023 年 8 月，债券期限为 20 年，债券利率为 3.00%）；

2024 年已发行债券 260,000.00 万元（其中：1 月发行债券 53,000.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率为 2.65%；5 月发行债券 147,000.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率为 2.45%；9 月发行债券 60,000.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率为 2.10%）。

2025 年计划申请债券融资 275,540 万元，债券期限为 10 年，假设债券利率为 3.6%，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 1,065,304.85 万元，具体情况如下：

（此页以下空白）

融资还本付息计算情况表

单位：万元

年度	期初债券本金余额	计划发债金额	2024年1月发债	2024年5月发债	2024年9月发债	偿还债券本金	期末债券本金余额	2024年1月发债利率	2024年5月发债利率	2024年9月发债利率	2025年计划发债利率	应付利息	还本付息合计	备注
2022	-						30,000					492.00	492.00	22年5月发债计息半年
2023	30,000						200,402					3,318.86	3,318.86	23年11月调整不计息，其余计息半年
2024	200,402		53,000	147,000	60,000		460,402	2.65%	2.45%	2.10%		9,492.74	9,492.74	24年发债计息半年
2025	460,402	275,540					735,942	2.65%	2.45%	2.10%	3.60%	17,585.46	17,585.46	25年发债计息半年
2026	735,942						735,942	2.65%	2.45%	2.10%	3.60%	22,545.18	22,545.18	
2027	735,942						735,942	2.65%	2.45%	2.10%	3.60%	22,545.18	22,545.18	
2028	735,942						735,942	2.65%	2.45%	2.10%	3.60%	22,545.18	22,545.18	
2029	735,942						735,942	2.65%	2.45%	2.10%	3.60%	22,545.18	22,545.18	
2030	735,942						735,942	2.65%	2.45%	2.10%	3.60%	22,545.18	22,545.18	
2031	735,942						735,942	2.65%	2.45%	2.10%	3.60%	22,545.18	22,545.18	
2032	735,942						735,942	2.65%	2.45%	2.10%	3.60%	22,545.18	22,545.18	
2033	735,942					600	735,342	2.65%	2.45%	2.10%	3.60%	22,545.18	23,145.18	23年11月调整计息全年
2034	735,342					260,000	475,342	2.65%	2.45%	2.10%	3.60%	19,395.98	279,395.98	24年发债计息半年
2035	475,342					275,540	199,802				3.60%	11,303.26	286,843.26	25年发债计息半年
2036	199,802						199,802					6,343.54	6,343.54	
2037	199,802						199,802					6,343.54	6,343.54	
2038	199,802					18,500	181,302					6,343.54	24,843.54	23年11月调整计息全年
2039	181,302						181,302					5,795.94	5,795.94	
2040	181,302						181,302					5,795.94	5,795.94	
2041	181,302						181,302					5,795.94	5,795.94	
2042	181,302					30,000	151,302					5,303.94	35,303.94	22年5月发债计息半年
2043	151,302					16,352	134,950					4,586.94	20,938.94	23年9月调整计息半年，23年11月调整计息全年
2044	134,950						134,950					4,321.38	4,321.38	
2045	134,950						134,950					4,321.38	4,321.38	
2046	134,950						134,950					4,321.38	4,321.38	
2047	134,950						134,950					4,321.38	4,321.38	
2048	134,950						134,950					4,321.38	4,321.38	

年度	期初债券本金余额	计划发债金额	2024年1月发债	2024年5月发债	2024年9月发债	偿还债券本金	期末债券本金余额	2024年1月发债利率	2024年5月发债利率	2024年9月发债利率	2025年计划发债利率	应付利息	还本付息合计	备注
2049	134,950						134,950					4,321.38	4,321.38	
2050	134,950						134,950					4,321.38	4,321.38	
2051	134,950						134,950					4,321.38	4,321.38	
2052	134,950						134,950					4,321.38	4,321.38	23年1月发债计息半年
2053	134,950					134,950	-					2,211.52	137,161.52	23年11月调整计息全年，余下计息半年
合计		275,540	53,000	147,000	60,000	735,942	-					329,362.85	1,065,304.85	

(此页以下空白)

二、项目预测评价

（一）收入预测评价

规划建设珠三角城际轨道交通广佛环线佛山西站至广州北站段(佛山市)是连接广州、佛山两市,是广佛环线城际铁路重要的组成部分,将组成完整的广佛环线,可将各条主轴放射线联系在一起,使各方向放射线之间通过环线实现旅客交流;可以加强沿线各区域间的经济联系,促进“以城带乡、城乡融合”,提升产城融合水平,增强各地在资金、资源、技术、人才等领域的优势互补和协调发展,对加快推进沿线产业布局优化,满足沿线地区轨道交通客运需求,加强广佛西环沿线地区交通供给,提高沿线交通走廊服务水平,对促进整个广佛环线轨道网客流的良好发展具有重要作用。本线的建设可以促进项目沿线经济的发展,为沿线地区的经济建设带来巨大的社会效益,并显著提高附近片区土地价值。

项目收益主要来源于以下方面:①项目完工后对应的两侧地块土地出让净收益;②项目运营净收益。

（二）土地出让收益预测与评价

1、南海区地块测算:

对珠三角城际轨道交通广佛环线佛山西站至广州北站段(佛山市)形成可出让地块,南海区目前可出让地块属于土地储备状态,共可出让净用总地面积 220,638.93 m²,具体地块情况如下表:

序号	地块名称	地块位置	拟出让净用地面积 (m ²)	土地用途	预计出让时间
1	狮山镇黄洞村地块	南海区狮山镇黄洞村“烧瓦岗、大坳岗、密岗”地段	31,916.04	城镇住宅用地、商服用地	2028
2	桂城街道平南工业区地段 地块 1	佛山市南海区桂城街平南村“沙基”、“鸡心塘”工业区 地段	55,808.90	居住或商业混合用地	2025
3	桂城街道平南工业区地段 地块 2	佛山市南海区桂城街平南村“沙基”、“鸡心塘”工业区 地段	86,158.67	居住或商业混合用地	2025
4	桂城石碓一村东地块	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	14,658.04	居住或商业混合用地	2025
5	大沥镇河西社区地段地块	佛山市南海区大沥镇河西社区岳一、岳二、岳三、岳 利沙、黎边、陆西、新桂股份合作经济社、河西社区 河西经济联合社地段	32,097.28	二类居住用地	2025
	合计		220,638.93		

狮山镇黄洞村地块：

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)WG0005	南海区狮山镇狮山农场<土名>“大狮岗、小狮岗”	城镇住宅用地（兼容批发零售、商务金融、住宿餐饮及其他商服用地）	城镇住宅用地70年，零售商业用地、商务金融用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地及其他商服用地40年	72699.47	1.92	112400.00	8052.56	2018年3月23日
2	TD2018(NH)WG0041	佛山市南海区狮山镇兴业路东洞边地块	城镇住宅用地（兼容零售商业用地、商务金融用地、餐饮用地、旅馆用地、其他商服用地及城镇村道路用地）	城镇住宅用地70年，城镇村道路用地50年，零售商业用地、商务金融用地、餐饮用地、旅馆用地及其他商服用地40年	74599.70	2.0	146961.00	9849.97	2019年1月24日
3	TD2020(NH)WG0004	佛山市南海区狮山镇南油基地“洗马井岗”地段	城镇住宅用地（兼容餐饮用地，零售商业用地，旅馆用地，批发市场用地，商务金融用地，文化设施用地，娱乐用地）	城镇住宅用地为70年，零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地为肆拾年，文化设施用地为50年，车位使用权年限为40年	67582.22	2.5	165064.44	9769.70	2020年4月9日

桂城街道平南工业区地段地块：

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	TD2023(NH)WG0030	佛山市南海区桂城街道佛平路南侧，深海路东侧	城镇住宅用地	居住 70 年	17840.43	2.5	57729	12943.41	2023 年 8 月 28 日
2	TD2022(NH)WG0076	佛山市南海区桂城街道夏平路南侧、南港路北侧、东信北路西侧	城镇住宅用地	居住 70 年	36166.69	3.0	183655.00	16926.72	2023 年 1 月 29 日
3	TD2020(NH)WG0058	佛山市南海区桂城街道夏平路北侧、东信北路西侧地块	城镇住宅用地兼容零售商业、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地	商服 40 年，居住 70 年	133521.73	3.5	775000	16583.71	2020 年 12 月 28 日

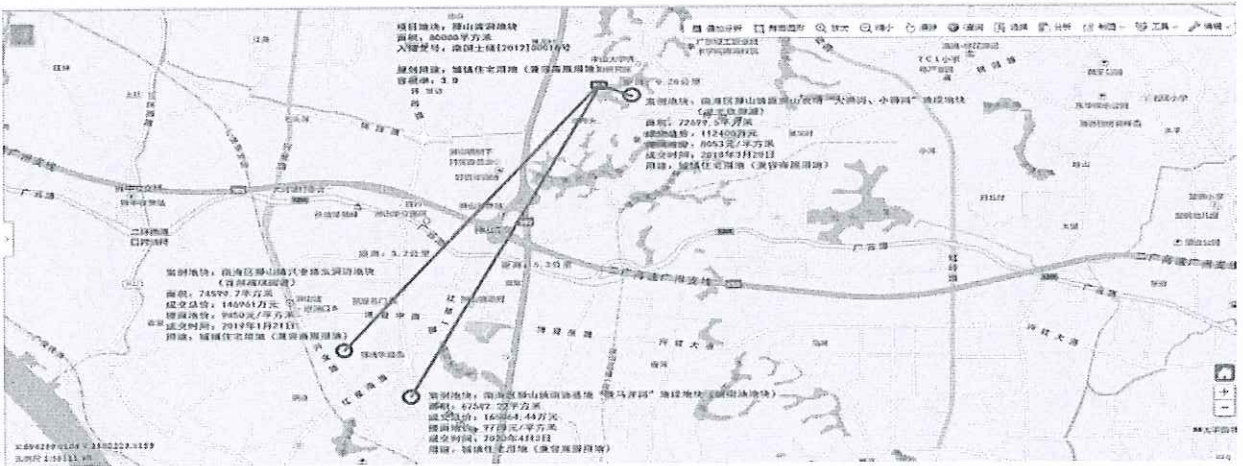
桂城石碓一村东地块：

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	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

大沥镇河西社区地段地块：

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	TD2023(NH)WG0043	佛山市南海区大沥镇佛山水道以北、陆边涌两侧	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、娱乐用地、教育用地	商服 40 年，居住 70 年	102772.86	2.8	472300.00	16471.58	2023 年 11 月 23 日
2	TD2021(NH)WG0030	南海区大沥镇河西穗盐路岳利沙地段 01-28、01-29 地块	商住用地	商服 40 年，居住 70 年	25200.31	3.4	127500.00	14919.79	2021 年 6 月 29 日
3	TD2023(NH)WG0023	佛山市南海区大沥镇桂澜路两侧	商住用地	商服 40 年，居住 70 年	43636.15	2.5	265636.00	24350.09	2023 年 7 月 3 日

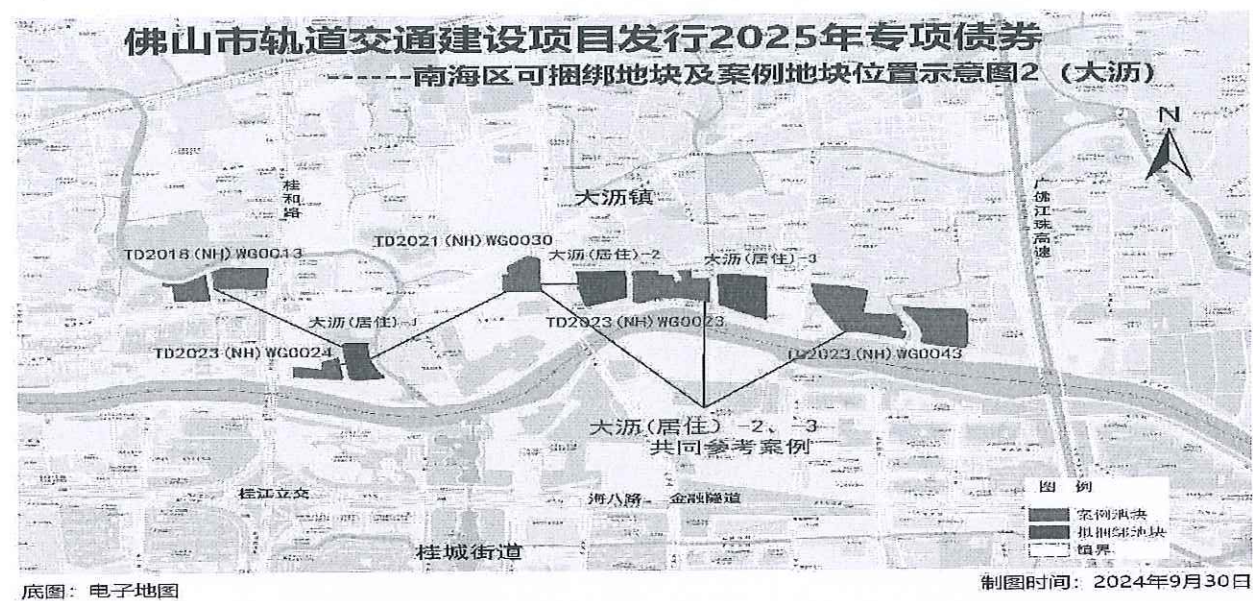
狮山范围地块位置示意图：



桂城范围地块位置示意图：



大沥范围地块位置示意图：



狮山镇黄洞村地块测算表：

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	TD2018(NH)WG0005	南海区狮山镇狮山农场（土名）“大狮岗、小狮岗”	城镇住宅用地（兼容批发零售、商务金融、住宿餐饮及其他商服用地）	城镇住宅用地70年，零售商业用地、商务金融用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地及其他商服用地40年	72699.47	1.92	8052.56	0.25	1.00	1.00	1.00	2013	9,300
2	TD2018(NH)WG0041	佛山市南海区狮山镇兴业路东洞地块	城镇住宅用地（兼容零售商业用地、商务金融用地、餐饮用地、旅馆用地、其他商服用地及城镇村道路用地）	城镇住宅用地70年，城镇村道路用地50年，零售商业用地、商务金融用地、餐饮用地、旅馆用地及其他商服用地40年	74599.70	2.0	9849.97	0.40	1.01	1.00	1.00	3901	
3	TD2020(NH)WG0004	佛山市南海区狮山镇南油基地“洗马井岗”地段	城镇住宅用地（兼容餐饮用地，零售商业用地，旅馆用地，批发市场用地，商务金融用地，文化设施用地，娱乐用地）	城镇住宅用地为70年，零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地为肆拾年，文化设施用地为50年，车位使用权年限为40年	67582.22	2.5	9769.70	0.35	1.01	1.00	1.00	3386	

桂城街道平南工业区地段地块 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	TD2023(NH)WG0030	佛山市南海区桂城街道佛平路南侧，深海路东侧	城镇住宅用地	居住 70 年	17840.43	2.5	57729	12943.41	0.40	1.05	1.03	0.97	4644	12,562

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)
2	TD2022(NH)WG0076	佛山市南海区桂城街道夏平路南侧、南港路北侧、东信北路西侧	城镇住宅用地	居住 70 年	36166.69	3.0	183655.00	16926.72	0.30	1.15	1.06	0.97	4041	
3	TD2020(NH)WG0058	佛山市南海区桂城街道夏平路北侧、东信北路西侧地块	城镇住宅用地兼容零售商业、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地	商服 40 年, 居住 70 年	133521.73	3.5	775000	16583.71	0.30	1.15	1.06	0.95	3877	

桂城街道平南工业区地段地块 2 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	TD2023(NH)WG0030	佛山市南海区桂城街道佛平路南侧, 深海路东侧	城镇住宅用地	居住 70 年	17840.43	2.5	57729	12943.41	0.40	1.05	1.03	0.97	4644	12,562
2	TD2022(NH)WG0076	佛山市南海区桂城街道夏平路南侧、南港路北侧、东信北路西侧	城镇住宅用地	居住 70 年	36166.69	3.0	183655.00	16926.72	0.30	1.15	1.06	0.97	4041	
3	TD2020(NH)WG0058	佛山市南海区桂城街道夏平路北侧、东信北路西侧地块	城镇住宅用地兼容零售商业、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地	商服 40 年, 居住 70 年	133521.73	3.5	775000	16583.71	0.30	1.15	1.06	0.95	3877	

桂城石碓一村东地块地块测算表:

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/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	1.05	0.97	4477	11,407

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)
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	

大沥镇河西社区地段地块测算表:

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	TD2023(NH)WG0043	佛山市南海区大沥镇佛山水道以北、陆边涌两侧	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、娱乐用地、教育用地	商服40年, 居住70年	102772.86	2.8	472300.00	16471.58	0.40	1.05	1.05	0.97	5797	15,584
2	TD2021(NH)WG0030	南海区大沥镇河西穗盐路岳利沙地段 01-28、01-29 地块	商住用地	商服40年, 居住70年	25200.31	3.4	127500.00	14919.79	0.40	1.03	1.05	0.96	5297	
3	TD2023(NH)WG0023	佛山市南海区大沥镇桂澜路两侧	商住用地	商服40年, 居住70年	43636.15	2.5	265636.00	24350.09	0.20	1.00	1.05	0.97	4490	

通过上述过程计算, 南海区可出让地块出让净收入为 403,966 万元, 具体情况如下:

(此页以下空白)

序号	地块名称	地块位置	拟出让净用地面积 (m²)	土地用途	A、土地出让收入	需扣减项目			计提合计	土地出让净收益	区镇分成净收益 (万元)	预计出让时间
						B.计提1.875%“三金”B=A*1.875%	C.计提农发金(每平方米9.4元)	D、国有土地收益基金 D=A*1%(根据明财基费【2018】6号文扣除)				
1	狮山镇黄洞村地块	南海区狮山镇黄洞村“烧瓦岗、大勘岗、密岗”地段	31916.04	城镇住宅用地、商服用地	53,427	1,002	30	534	1,566	51,861	51,861	2028
2	桂城街道平南工业区地段地块1	佛山市南海区桂城街道平南“沙基”、“鸡心塘”工业地段	55,808.90	居住或商业混合用地	210,321	3,944	52	2,103	6,099	204,222	102,111	2025
3	桂城街道平南工业区地段地块2	佛山市南海区桂城街道平南“沙基”、“鸡心塘”工业地段	86,158.67	居住或商业混合用地	324,698	6,088	81	3,247	9,416	315,282	157,641	2025
4	桂城石碓一村东地块	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，西至教有路，北至季华东路	14658.04	居住或商业混合用地	50,161	941	14	502	1,456	48,705	24,353	2025
5	大沥镇河西社区地段地块	佛山市南海区大沥镇河西社区岳一、岳二、岳三、岳利沙、黎边、陆西、新桂股份合作经济社、河西社区河西经济联合社地段	32097.28	二类居住用地	140,057	2,626	30	1,401	4,057	136,000	68,000	2025
	合计				778,665	14,600	207	7,787	22,594	756,071	403,966	

(三) 项目完成后运营净收益

项目开始运营从2028年直至债券最后一期还本的前一年限止，即2052年，项目收益期限25年，项目运营总收入为1,488,175万元，

项目运营总成本为491,243万元，项目完成后运营净收益996,933元。具体计算过程如下表：

单位：万元

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
客运周转量(万人·公里)	20,823	25,677	31,663	39,044	48,146	59,370	73,211	90,278	111,324	118,454	126,041	134,113	142,702
线路票务收入	12,494	15,406	18,998	23,426	28,888	35,622	43,927	54,167	66,794	71,072	75,625	80,468	85,621

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
佛山市票务收入	8,505	10,487	12,932	15,946	19,664	24,248	29,901	36,871	45,467	48,379	51,478	54,774	58,282
线路运营成本	11,377	12,057	12,895	13,928	15,202	16,774	18,712	21,101	24,047	25,046	26,108	27,238	28,440
佛山市运营成本	7,744	8,207	8,777	9,481	10,348	11,418	12,737	14,363	16,369	17,049	17,772	18,541	19,359
运营净收益	760	2,280	4,154	6,465	9,316	12,830	17,164	22,508	29,098	31,330	33,706	36,234	38,923

续表

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	合计
客运周转量(万人.公里)	151,841	161,566	171,914	182,924	194,640	207,106	220,370	234,484	249,502	265,482	282,485	300,577	3,643,737
线路票务收入	91,105	96,940	103,148	109,754	116,784	124,264	132,222	140,690	149,701	159,289	169,491	180,346	2,186,242
佛山市票务收入	62,015	65,987	70,213	74,710	79,495	84,586	90,004	95,768	101,902	108,428	115,373	122,762	1,488,175
线路运营成本	29,720	31,081	32,530	34,071	35,712	37,457	39,314	41,290	43,392	45,629	48,010	50,543	721,673
佛山市运营成本	20,230	21,157	22,143	23,192	24,309	25,497	26,761	28,106	29,537	31,060	32,680	34,404	491,243
运营净收益	41,785	44,830	48,070	51,517	55,186	59,089	63,243	67,662	72,365	77,368	82,692	88,357	996,933

说明：1、票务收入=客运周转量*运价率(运价率：0.6元/人公里)；

2、运营成本=客运有关支出率*客运周转量+无关成本支出率*运营长度(有关成本：1400元/万人公里，无关成本：180万元/正线公里，运营长度：47.011公里)；

3、根据可行性研究报告 359 页：按广州、佛山线路长度比例(31.93%:68.07%)。

（四）项目净收益

根据上述预测，该项目净收益为 1,400,899 万元，即：403,966 万元+996,933 万元
=1,400,899 万元

三、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算项目 2021 年至 2053 年现金流量情况。

（此页以下空白）

单位：万元

项目/年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、经营活动产生的现金流量净额	-	-	-	-	-	-	-	-	2,280	4,154	6,465	9,316	12,830	17,164	22,508	29,098
1、经营活动中收到的现金								8,505	10,487	12,932	15,946	19,664	24,248	29,901	36,871	45,467
2、经营活动中支付的现金								7,744	8,207	8,777	9,481	10,348	11,418	12,737	14,363	16,369
3、缴纳税金																
二、投资活动产生的现金流量净额	-3,658	-80,000	-170,402	-260,000	-275,540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、收回投资收到的现金																
2、支付项目建设资金	3,658	80,000	170,402	260,000	275,540											
三、融资活动产生的现金流量净额	3,658	79,508	167,083	250,507	257,955	-22,545	-22,545	-22,545	-22,545	-22,545	-22,545	-22,545	-23,145	-279,396	-286,843	-6,344
1、收到项目自筹资金	3,658	50,000														
2、收到债券融资款		30,000	170,402	260,000	275,540											
3、支出债券发行费																
4、偿还债券本金													600	260,000	275,540	
5、支付债券利息		492	3,319	9,493	17,585	22,545	22,545	22,545	22,545	22,545	22,545	22,545	22,545	19,396	11,303	6,344
四、土地收益净额	-	-	-	-	352,193	-	-	51,861	-	-	-	-	-	-	-	-
1、土地出让收益					352,193			53,427								
2、土地出让过程中成本								1,566								
五、现金及现金等价物净增加额	-	-492	-3,319	-9,493	334,608	-22,545	-22,545	30,076	-20,265	-18,391	-16,080	-13,230	-10,315	-262,232	-264,335	22,754
1、现金的期初余额		-	-492	-3,811	-13,304	321,304	298,759	276,214	306,290	286,025	267,634	251,555	238,325	228,010	-34,222	-298,558
2、现金的期末余额	-	-492	-3,811	-13,304	321,304	298,759	276,214	306,290	286,025	267,634	251,555	238,325	228,010	-34,222	-298,558	-275,803

续表

项目/年份	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	2053年
一、经营活动产生的现金流量净额	31,330	33,706	36,234	38,923	41,785	44,830	48,070	51,517	55,186	59,089	63,243	67,662	72,365	77,368	82,692	88,357	-
1、经营活动中收到的现金	48,379	51,478	54,774	58,282	62,015	65,987	70,213	74,710	79,495	84,586	90,004	95,768	101,902	108,428	115,373	122,762	
2、经营活动中支付的现金	17,049	17,772	18,541	19,359	20,230	21,157	22,143	23,192	24,309	25,497	26,761	28,106	29,537	31,060	32,680	34,404	
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	-6,344	-24,844	-5,796	-5,796	-5,796	-35,304	-20,939	-4,321	-4,321	-4,321	-4,321	-4,321	-4,321	-4,321	-4,321	-4,321	-137,162
1、收到项目自有资金																	
2、收到债券融资款																	
3、支出债券发行费																	
4、偿还债券本金		18,500				30,000	16,352										134,950
5、支付债券利息	6,344	6,344	5,796	5,796	5,796	5,304	4,587	4,321	4,321	4,321	4,321	4,321	4,321	4,321	4,321	4,321	2,212
四、土地收益净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、土地出让收益																	
2、土地出让过程中成本																	
五、现金及现金等价物净增加额	24,987	8,863	30,438	33,127	35,989	9,526	27,131	47,196	50,865	54,768	58,921	63,341	68,043	73,047	78,371	84,036	-137,162
1、现金的期初余额	-275,803	-250,816	-241,954	-211,516	-178,389	-142,400	-132,874	-105,743	-58,547	-7,682	47,085	106,007	169,347	237,391	310,437	388,808	472,844
2、现金的期末余额	-250,816	-241,954	-211,516	-178,389	-142,400	-132,874	-105,743	-58,547	-7,682	47,085	106,007	169,347	237,391	310,437	388,808	472,844	335,682

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 1,400,899 万元，能够覆盖债券本息金额 1,065,305 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	偿还债券本金	应付利息	还本付息合计	项目净收益
2022		492	492	-
2023		3,319	3,319	-
2024		9,493	9,493	-
2025		17,585	17,585	352,105
2026		22,545	22,545	-
2027		22,545	22,545	-
2028		22,545	22,545	52,621
2029		22,545	22,545	2,280
2030		22,545	22,545	4,154
2031		22,545	22,545	6,465
2032		22,545	22,545	9,316
2033	600	22,545	23,145	12,830
2034	260,000	19,396	279,396	17,164
2035	275,540	11,303	286,843	22,508
2036		6,344	6,344	29,098
2037		6,344	6,344	31,330
2038	18,500	6,344	24,844	33,706
2039		5,796	5,796	36,234
2040		5,796	5,796	38,923
2041		5,796	5,796	41,785
2042	30,000	5,304	35,304	44,830
2043	16,352	4,587	20,939	48,070
2044		4,321	4,321	51,517
2045		4,321	4,321	55,186
2046		4,321	4,321	59,089
2047		4,321	4,321	63,243
2048		4,321	4,321	67,662
2049		4,321	4,321	72,365
2050		4,321	4,321	77,368
2051		4,321	4,321	82,692

年度	偿还债券本金	应付利息	还本付息合计	项目净收益
2052		4,321	4,321	88,357
2053	134,950	2,212	137,162	-
合计	735,942	329,363	1,065,305	1,400,899
本息覆盖倍数			1.32	

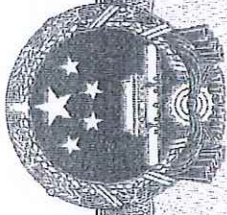
五、总体评价结论

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

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

六、使用限制

- 1.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 2.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



营业执照

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。



统一社会信用代码

9144060058471994XU

(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

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》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
佛山分所

负责人: 王乐栋

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

分所执业证书编号:

310000064406

批准执业文号:

粤财会(2011) 62 号

批准执业日期:

2011 年 9 月 20 日



发证机关:



中华人民共和国财政部制



姓名	何其瑞
性别	男
出生日期	1974-11-28
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	430722197411290089



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

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/

最后年检时间
2024年09月

年检结果
年检通过

事务所
CPAs

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

年 月 日
/ /



中国注册会计师协会



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



年度检验登
Annual Renewal Regist



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

年检凭证

中国注册会计师协会

梁洁怡

会员编号 310000063599

310000063599

证书编号:
No. of Certificate

广东省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of

2023 02 06

发证日期:
Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d

最后年检时间

2024年09月

年检结果

年检通过

年 /y 月 /m 日 /d