



广东德赞会计师事务所（普通合伙）

Guangdong Dezan Certified Public Accountants (General Partnership)

河源市江东新区公用事业有限公司
28,423.85 平方米用地土地储备专项
债券项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

报告文号：广德赞专审字（2025）29号

报告日期：2025年2月18日



**河源市江东新区公用事业有限公司 28,423.85 平
方米用地土地储备专项债券项目
收益与融资自求平衡财务评价报告**

报告号：广德赞专审字〔2025〕29 号

河源市财政局：

我们接受河源市财政局委托，对河源市江东新区公用事业有限公司 28,423.85 平方米用地土地储备专项债券项目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。

我们的审核依据是《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》。河源市江东新区公用事业有限公司对河源市江东新区公用事业有限公司 28,423.85 平方米用地项目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。

本期债券募集资金计划用于收回河源市江东新区公用事业有限公司 28,423.85 平方米用地项目，已通过广东卓献律师事务所合法性审核。

编制财务评价报告的目的是为了评价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，包括关于未来事项和河源市江东新区公用事业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，是对项目预测情况的合理性、有效性的评价，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。

经审核，我们认为，在河源市江东新区公用事业有限公司对河源市江东新区公用事业有限公司 28,423.85 平方米用地项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的河源市江东新区公用事业有限公司 28,423.85 平方米用地项目在预测事项未发生重大变化的情况下，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



(此页无正文)

广东德信会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



广东·河源

二〇二五年二月十八日



评价说明

一、评价内容

2017年财政部公布《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，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预[2017]89号、财预[2018]161号，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映政府性基金收入、国有土地使用权出让收入或自身经营产生的现金流入，且现金流入应当能够覆盖专项债券还本付息的规模。

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，对河源市江东新区公用事业有限公司 28,423.85 平方米用地土地储备专项债券项目债券收益与融资自求平衡情况进行评价：

（一）实施单位

河源市江东新区公用事业有限公司

（二）项目概况

1.项目实施地点

本项目位于广东省河源市江东新区。

2.现状及规划利用条件

拟收储的河源市江东新区公用事业有限公司用地，面积为 28,423.85 平方米。位于河源江东新区城市建设起步区东环路东边、双下路北面的 28,423.85 平方米其他商服用地，土地现状为空地，出让合同编号为 441602-2020-000466，出让土地面积为 28,423.85 平方米。该地块办理了两本不动产权证，分别为：粤(2020)河源市不动产权第 0051651 号，土地面积 10,523.85 平方米，粤(2020)河源市不动产权第 0051652 号，土地面积为 17,900.00 平方米，合计 28,423.85 平方米。根据《建设用地规划许可证》（地字第 441600202030374 号、地字第 441600202030375 号），宗地建设规模：1.0<容积率≤2.5，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。

3.项目预计回收价格情况

根据广东启恒土地房地产资产评估咨询有限公司河源市分公司提供



的《土地评估报告》，对拟收储的位于河源江东新区城市建设起步区东环路东边、双下路北面地块 28,423.85 平方米进行市场价值评估，评估价值为 11,341.00 万元。

同时根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242 号）第五条，土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。在约定期限内未完成收回收购的，应当按照上述程序重新确定价格。

根据出让合同（编号 441602-2020-000466），土地出让价款为 10,943.00 万元，本次收储价格孰低确定为 10,943.00 万元。

（三）项目总投资

本项目投资估算总额为 10,943.00 万元。

（四）项目资金安排

本项目投资估算总额为 10,943.00 万元，计划发行土地储备专项债券 10,943.00 万元，占总投资 100.00%。项目资金计划由申请政府债券资金解决，拟全部用于收地补偿。

表 1：项目债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	已发行债券	2025 年申请发行债券	计划后续发行债券	合计
1	0.00	10,943.00	0.00	10,943.00

2025 年发行专项债券资金 10,943.00 万元，债券期限 7 年，假设债券年利率 3.30%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。本项目专项债券应还本付息总额 13,470.83 万元，情况如下：

表 2：项目本年度专项债券还本付息明细表

单位：人民币万元

项目 计算期	期初 本金金额	本期 偿还本金	期末 本金金额	融资 年利率	应付 利息	还本 付息合计
第一年	10,943.00	—	10,943.00	3.30%	361.12	361.12
第二年	10,943.00	—	10,943.00	3.30%	361.12	361.12



第三年	10,943.00	—	10,943.00	3.30%	361.12	361.12
第四年	10,943.00	—	10,943.00	3.30%	361.12	361.12
第五年	10,943.00	—	10,943.00	3.30%	361.12	361.12
第六年	10,943.00	—	10,943.00	3.30%	361.12	361.12
第七年	10,943.00	10,943.00	0.00	3.30%	361.12	11,304.12
合计		10,943.00			2,527.83	13,470.83

表 3：项目全周期专项债券还本付息明细表

单位：人民币万元

项目 计算期	期初 本金金额	本期 偿还本金	期末 本金金额	融资 年利率	应付 利息	还本 付息合计
第一年	10,943.00	—	10,943.00	3.30%	361.12	361.12
第二年	10,943.00	—	10,943.00	3.30%	361.12	361.12
第三年	10,943.00	—	10,943.00	3.30%	361.12	361.12
第四年	10,943.00	—	10,943.00	3.30%	361.12	361.12
第五年	10,943.00	—	10,943.00	3.30%	361.12	361.12
第六年	10,943.00	—	10,943.00	3.30%	361.12	361.12
第七年	10,943.00	10,943.00	0.00	3.30%	361.12	11,304.12
合计		10,943.00			2,527.83	13,470.83

二、项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的收入主要为：土地出让收入。

（一）数据预测的前提假设及评价

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《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通知》（以下简称“通知”），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，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

1. 预测数据按照谨慎原则（少估收益多估成本）进行预测，即预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

2. 国家及地区现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 发行人预测的各项收入能够顺利执行；



6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

7.项目收入和支出预测数据均以收付实现为基础。

根据我们对支持上述假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）项目收益预测

1.收入预测

项目根据河源市土地储备中心提供的相关资料，本项目收储土地28,423.85平方米，未来规划用途为其他商服用地，容积率分别为2.5，计容总建筑面积为71,059.63平方米。

项目收益情况预估

（1）土地市场情况

根据土地出让信息，选取最近年份河源市江东新区周边综合开发商住用地地块4宗。评价参考河源市江东新区周边4宗商住用地地块出让情况进行预测。具体如下表所示：

表4：项目周边土地出让情况表（商业、居住）

序号	区位	成交公告	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地 价(万元)	楼面地价 (元/平 米)	出让 年限	用途
1	河源市江东新区总部 经济区14号地块	河公易土 [2021]22号	2,382.60	2.38	1,408.11	2,483.18	2021年	商业 用地
2	河源市江东新区总部 经济区15号地块	河公易土 [2021]23号	2,009.48	2.83	1,411.45	2,481.97	2021年	商业 用地
3	河源市江东新区总部 经济区17号地块	河公易土 [2021]25号	1,890.93	3.00	1,407.47	2,481.08	2021年	商业 用地
4	河源市江东新区总部 经济区18号地块	河公易土 [2021]26号	2,348.64	2.22	1,352.72	2,594.40	2021年	商业 用地
加权平均楼面地价						2,510.00		

（2）项目区土地出让价格及出让金收入预测

本项目土地出让价格参照上述住宅、商住用地出让情况，该区域



2021 年度加权平均楼面地价为 2,510.00 元/m²，以此作为 2025 年度基准地价。

依据国家统计局发布的党的十八大以来经济社会发展成就系列报告显示，2013 年至 2021 年，我国国内生产总值（GDP）年均增加 6.6%；国家统计局近期发布的国民经济和社会发展统计公报显示，2022 年，我国国内生产总值（GDP）同比增加 3%，2023 年度，我国国内 GDP 同比增长 5.2%，2024 年度我国国内 GDP 同比增长 5%，河源市 2024 年度地区 GDP 同比增长 2.2%；出于谨慎性原则，每年的增长率按 3.00%进行测算，预测土地出让楼面地价如下：

表 5：项目区域出让土地价格预测表

地区	单位	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
河源市江东新区	楼面地价 (元/m ²)	2,510.00	2,585.30	2,662.86	2,742.75	2,825.03	2,909.78	2,997.07

(3) 土地出让收入预测

根据上述测算数据，预计 2031 年出让土地，计容总建筑面积为 71,059.63 平方米，则出让收入为 21,297.07 万元。

表 6：项目土地出让收入预测表

单位：人民币万元

序号	项目收入名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	出让土地使用权收入	21,297.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21,297.07
2	出让面积 (万 m ²)	7.11							7.11
3	土地单方价格								2,997.07

2.项目成本

财政根据相关文件规定从缴入本级国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中按 5.00%比例安排，用于建立政府国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要



用于县区土地收购储备。

项目成本按 21,297.07 万元的 5%提取政府国有土地收益基金 1,064.85 万元

表 7：土地出让收益预测表（单位：万元）

序号	项目	金额
1	土地出让收入	21,297.07
2	政策性基金（1*5.00%）	1,064.85

根据上述测算，本项目可用于资金平衡土地相关收益为 20,232.22 万元。

3.项目收益情况

根据上述预测计算，本项目预测收入 21,297.07 万元，扣除预测成本 1,064.85 万元，净收益为 20,232.22 万元。

三、项目融资平衡情况

（一）项目债券融资还本付息保障系数

债券融资项目收益为土地出让收入。

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。经测算，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 20,232.22 万元，能够覆盖债券本息金额 13,470.83 万元，债务本息偿付保障倍数 1.50 倍。

表 8：本年债券融资还本付息保障倍数测算表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			土地相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		361.12	361.12	20,232.22
2	第二年		361.12	361.12	
3	第三年		361.12	361.12	
4	第四年		361.12	361.12	
5	第五年		361.12	361.12	
6	第六年		361.12	361.12	
7	第七年	10,943.00	361.12	11,304.12	
合计		10,943.00	2,527.83	13,470.83	
本息覆盖倍数				1.50	

（二）项目全周期债券融资还本付息保障系数

债券融资项目收益为土地出让收入。



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 20,232.22 万元，能够覆盖债券本息金额 13,470.83 万元，债务本息偿付保障倍数 1.50 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表 9：计划专项债券还本付息保障倍数测算表

单位：人民币万元

序号	年度	整体发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		361.12	361.12	20,232.22
2	第二年		361.12	361.12	
3	第三年		361.12	361.12	
4	第四年		361.12	361.12	
5	第五年		361.12	361.12	
6	第六年		361.12	361.12	
7	第七年	10,943.00	361.12	11,304.12	
合计		10,943.00	2,527.83	13,470.83	
本息覆盖倍数				1.50	

四、风险分析

（一）本年项目债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定因素中，土地出让收入的变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，下面对土地出让收入向下波动进行敏感性分析。

经测算，土地出让收入预测下降 10.00% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.35 倍；土地出让收入预测下降 20.00% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.20 倍。项目可实现正常本息偿付的自求平衡。收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表 10：项目收入预测下降 10% 计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	本年发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		361.12	361.12	18,209.00
2	第二年		361.12	361.12	
3	第三年		361.12	361.12	
4	第四年		361.12	361.12	
5	第五年		361.12	361.12	
6	第六年		361.12	361.12	
7	第七年	10,943.00	361.12	11,304.12	



合计	10,943.00	2,527.83	13,470.83	
本息覆盖倍数			1.35	

表 11：项目收入预测下降 20%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	本年发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		361.12	361.12	16,185.78
2	第二年		361.12	361.12	
3	第三年		361.12	361.12	
4	第四年		361.12	361.12	
5	第五年		361.12	361.12	
6	第六年		361.12	361.12	
7	第七年	10,943.00	361.12	11,304.12	
合计		10,943.00	2,527.83	13,470.83	
本息覆盖倍数				1.20	

（二）项目全周期债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据，对土地出让收入的变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，下面对土地出让收入向下波动进行敏感性分析。

经测算，土地出让收入预测下降 10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.35 倍；土地出让收入预测下降 20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.20 倍。项目可实现正常本息偿付的自求平衡。收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表 12：收入预测下降 10%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	整体发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		361.12	361.12	18,209.00
2	第二年		361.12	361.12	
3	第三年		361.12	361.12	
4	第四年		361.12	361.12	
5	第五年		361.12	361.12	
6	第六年		361.12	361.12	
7	第七年	10,943.00	361.12	11,304.12	
合计		10,943.00	2,527.83	13,470.83	
本息覆盖倍数				1.35	

表 13：收入预测下降 20%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	整体发债本息	项目相关收益
----	----	--------	--------



		本金	利息	本息合计	
1	第一年	—	361.12	361.12	16,185.78
2	第二年	—	361.12	361.12	
3	第三年	—	361.12	361.12	
4	第四年	—	361.12	361.12	
5	第五年	—	361.12	361.12	
6	第六年	—	361.12	361.12	
7	第七年	10,943.00	361.12	11,304.12	
合计		10,943.00	2,527.83	13,470.83	
本息覆盖倍数				1.20	

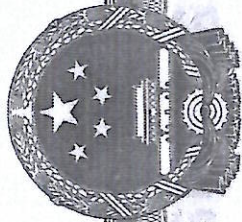
由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

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。





统一社会信用代码
91441602MA53WTKF4C

营业执照

(副本)(1-1)

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



名称 广东德赞会计师事务所(普通合伙)

出资额 人民币伍佰万元

类型 普通合伙企业

成立日期 2019年10月16日

执行事务合伙人 林尧

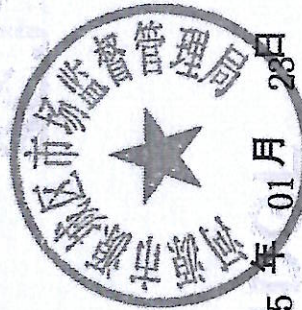
主要经营场所

河源市东城四片区文昌路东边、纬十二路南边

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；代理记账、会计咨询、税务筹划、税务鉴证报告；税务咨询；PPP相关业务的设计及咨询。一般项目：业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

鸿大城10栋101号-3室



登记机关

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

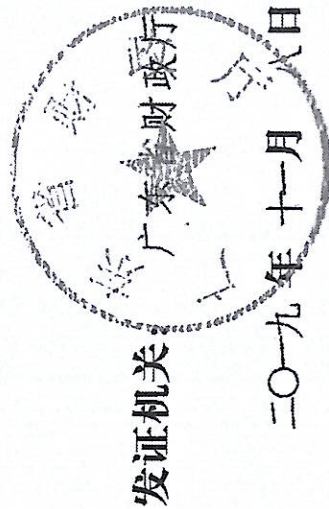
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0005122

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 广东德赞会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 林尧

主任会计师:

经营场所: 河源市东城西片区文昌路东边、纬十二路南边鸿大城10栋101号-3室

组织形式: 普通合伙

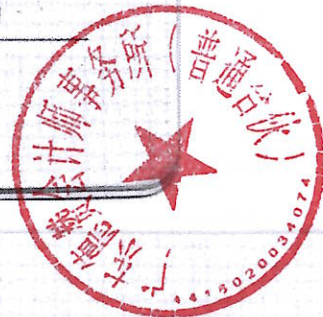
执业证书编号: 44160012

批准执业文号: 粤财会[2019]54号

批准执业日期: 2019年11月8日

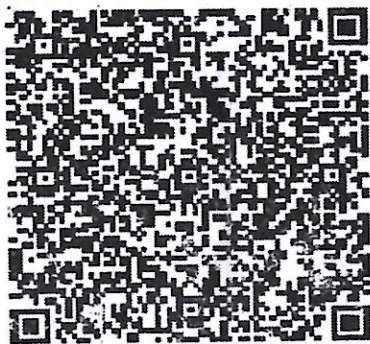


姓名 林尧
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1987-02-03
Date of birth
工作单位 河源市南宏会计师事务所
Working unit
身份证号码 440582198702031531
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2022年 9月 5日
ly hm fd

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



林尧 441600040012

2024年 9月 29日
ly hm fd



姓名 马皎民
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1984-05-21
Date of birth
工作单位 广东德赞会计师事务所
Working unit (普通合伙)
身份证号码 410526198405216461
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 441600120004
No. of Certificate

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

发证日期: 2024 年 05 月 06 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d