

连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块（回购存量闲置土地）
收益和融资自求平衡测算评价报告
广大会师专审字[2025]第 061 号

广东大川会计师事务所（普通合伙）

目 录

一、项目基本情况 2

 （一）项目名称： 2

 （二）实施单位： 2

 （三）项目概况： 2

 （四）项目总投资 3

 （五）项目资金安排 3

二、项目收益与支出预测评价 4

 （一）数据预测的前提假设及评价 4

 （二）项目收益及现金流入预测 5

三、项目融资平衡情况 8

 （一）本次及已发行项目债券融资还本付息保障系数 8

四、风险分析 9

 （一）本次及已发行项目债券融资风险分析 9

五、总体评价结论 10

连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块（回购存量闲置土地） 收益和融资自求平衡测算评价报告

报告号：广大会师专审字[2025]第 061 号

河源市财政局：

我们接受河源市财政局委托，对连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块（回购存量闲置土地）专项债券项目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》。连平县土地储备中心对连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块（回购存量闲置土地）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。

本期债券募集资金计划用于连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块（回购存量闲置土地），已通过广东东江勤诚律师事务所合法性审核。

编制财务评价报告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，包括有关未来事项和连平县土地储备中心管理层推测性假设，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，在连平县土地储备中心对连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块（回购存量闲置土地）的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块（回购存量闲置土

地) 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。

一、项目基本情况

(一) 项目名称:

连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块 (回购存量闲置土地)。

(二) 实施单位:

连平县土地储备中心。

(三) 项目概况:

1. 建设地点

项目选址于连平县忠信镇柘陂村。

2. 主要建设内容及规模

建设内容: 收储广东省河源市连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块, 用地面积合计 76893.00 平方米。项目收益来源主要为土地出让收入, 是具有一定收益的公益性项目。

3. 项目实施情况

2025 年 1 月 20 日, 取得广东致诚土地房地产资产评估与规划设计有限公司提供的《土地估价报告》(粤致评初评报字〔2025〕3 号), 对连平县土地储备中心拟土地收储事宜涉及的位于连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块 76893.00 平方米土地使用权进行市场价值评估, 评估价值为 10,380.56 万元。

2025 年 1 月 21 日，连平县旅游实业投资有限公司提交《关于使用专项债券资金收回存量闲置土地的申请》，因无力开发连平县忠信镇柘陂村 B1-1 号地块、连平县忠信镇柘陂村 B1-2 地块，同意由县土地储备中心开展土地收回工作。

2025 年 1 月 21 日，连平县发展和改革局、连平县自然资源局、连平县财政局联合报送《关于报送连平县 2025 年土地储备专项债券项目需求的请示》连自然资〔2025〕1 号。

2025 年 1 月 21 日，已取得《连平县人民政府关于申请专项债券资金回收收购我县存量闲置土地的批复》（连府函〔2025〕8 号）文件，同意以申请专项债券的方式回收收购连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块共 76893 平方米的用地。

（四）项目总投资

本项目总投资为 10,380.56 万元，土地回购收地款。

（五）项目资金安排

项目总投资 10,380.56 万元，其中申请地方政府专项债券 10,380.56 万元，申请地方政府专项债券占项目总投资的 100.00%。以前年度已安排专项债券资金 0.00 万元，本年拟发行政府专项债券资金 10,380.56 万元。

表 1：项目债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	已发行债券	2025 年申请发行债券	发行期限	计划后续发行债券	合计
1	0.00	10,380.56	7	0.00	10,380.56

本项目本年发行专项债券资金 10,380.56 万元，债券期限为 7 年，假设债券年利率为 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情况如下：

表 2：本年发行专项债券还本付息明细表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	10,380.56		10,380.56	3.30%	342.56	342.56
第二年	10,380.56		10,380.56	3.30%	342.56	342.56
第三年	10,380.56		10,380.56	3.30%	342.56	342.56
第四年	10,380.56		10,380.56	3.30%	342.56	342.56
第五年	10,380.56		10,380.56	3.30%	342.56	342.56
第六年	10,380.56		10,380.56	3.30%	342.56	342.56
第七年	10,380.56	10,380.56	0.00	3.30%	342.56	10,723.12
合计		10,380.56			2,397.91	12,778.47

二、项目收益与支出预测评价

（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. 预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测即收益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. 国家及地方现行的法律法规、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）项目收益及现金流入预测

根据国家有关技术经济政策和本项目所在地区社会经济发展规划，建设方案以及投资估算等方面的研究基础上，对该工程项目的经济可、行性及合理性进行分析、论证和评价，为项目方案比选和投资决策提供理论依据。

1. 收入预测

（1）土地市场情况

根据土地出让信息，自 2020 年至今，选取河源市连平县周边综合开发商住用地地块 4 宗。评价参考河源市连平县周边 4 宗商住用地地块出让情况进行预测。具体如下表所示：

表 3：项目周边土地出让情况表（商业、居住）

序号	区位	占地面积 (m²)	中标总地 价 (万元)	地面价 格 (元/ m²)	出让日期	用途
1	连平县城第一初级中学东侧 地段	14649.68	2058.28	1405.00	2024/7/16	居住用地
2	连平县油溪镇茶新村（连公 易土（出）（2020）9 号）	2888.22	335.03	1160.00	2020/11/10	零售商业用地
3	连平县生态工业园（连公易 土（出）（2021）5 号	400.00	57.04	1426.00	2021/11/30	住宅用地
4	连平县元善镇西片区	60802.13	12038.82	1980.00	2020/11/10	普通商品住房用地

(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、当地基准地价和项目用地的实际情况进行预测，但由于中国土地交易网成交地价信息和实际情况偏低，所以在确定最终项目地块价格时按实际情况、土地储备地块所在地理位置及土地出让时间取不同权重计算确定，具体计算如下表：

表 4：项目区域土地价格预测表（商业、居住）

序号	地块	占地面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	地面价格 (元/m ²)	权重	金额 (元/ m ²)
1	连平县城第一初级中学东侧地段	14649.68	2058.28	1405.00	0.2	281.00
2	连平县油溪镇茶新村（连公易土（出）〔2020〕9号）	2888.22	335.03	1160.00	0.1	116.00
3	连平县生态工业园（连公易土（出）〔2021〕5号	400.00	57.04	1426.00	0.2	285.20
4	连平县元善镇西片区	60802.13	12038.82	1980.00	0.5	990.00
		78740.03	-	-		1672.20

项目可出让土地面积合 76893.00 m²，按以上成交实例，河源市人民政府文件《河源市人民政府关于公布实施河源市城镇基准地价的通知》结合项目当地实际情况，预测该项目 2025 年商住用地可出让土地地面单价为 1672.20 元/m²。

根据上述近期土地市场情况、公布的基准地价及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率，根据过去五年河源市 GDP 平均增长率为 6.10%，为保守估计，按增长率 5.00%逐年递增进行测算，现预测项目出让区土地价格如下：

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 连平县	地面价 (元 / m ²)	1672.20	1755.81	1843.60	1935.78	2032.57	2134.20	2240.91

(3) 土地出让收入预测

2026 年至 2031 年计划出让土地情况如下：

表 6：土地出让情况表（单位：m²）

序号	土地类型	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	旅馆用地	76893.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	76893.00

根据上述近期土地市场情况、公布的基准地价及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（根据过去五年河源市 GDP 平均增长率为 6.10%，为保守估计，按增长率 5.00%逐年递增进行测算），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

表 7：项目土地出让收入预测表（单位：万元）

地区	可用于资金平衡的土地		合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	地块	性质							
河源市 连平县	连平县忠信镇 柘陂村 B1-1、 B1-2 号地块	旅馆用 地	17231.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17231.01
合计			17231.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17231.01

(4) 土地出让收益预测

用于平衡的土地，计算时都扣除了自身的成本部分，所以本报告中未计算成本，假设按计划出让时间 2031 年开始土地挂牌交易，一次性出让。

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。据此，以上地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息之后，剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

表 8：土地出让收益预测表（单位：万元）

序号	项目	收益
一	出让土地回款	17,231.01
1	土地出让收入	17,231.01
2	政府收益（1*5%）	861.55
3	政策性基金（1*5%）	861.55
4	可返还土地成本（1-2）	16,369.46
5	可返还政府收益（2-3）	0.00
6	用于资金平衡土地相关收益	16,369.46

综上，预测本项目未来土地出让收入为 16,369.46 万元。

2. 项目成本

本项目支出用于收储闲置土地的成本，土地收储期间无费用。

3. 项目损益情况

根据上述测算，本项目收入共计 16,369.46 万元，扣除支出成本部分 0.00 万元，净收益为 16,369.46 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

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内可用于还本付息金额的现金净流量 16,369.46 万元，能够覆盖债券本息金额 12,778.47 万元，本次债券本息偿付保障倍数为 1.28 倍。同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

表 9：项目发行专项债券还本付息保障倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		342.56	342.56	16,369.46
第二年		342.56	342.56	
第三年		342.56	342.56	
第四年		342.56	342.56	
第五年		342.56	342.56	
第六年		342.56	342.56	
第七年	10,380.56	342.56	10,723.12	
合计	10,380.56	2,397.91	12,778.47	
本息覆盖倍数				1.28

四、风险分析

（一）发行项目债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益进行预测，存在较大的不确定性。本着谨慎性原则，对收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算，在收入预测下降 10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.15 倍；当收入预测下降 20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约 1.02 倍。同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。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 10.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		342.56	342.56	14,732.51
第二年		342.56	342.56	
第三年		342.56	342.56	
第四年		342.56	342.56	
第五年		342.56	342.56	
第六年		342.56	342.56	
第七年	10,380.56	342.56	10,723.12	
合计	10,380.56	2,397.91	12,778.47	

本息覆盖倍数	1.15
--------	------

表 11：项目收入预测下降 20.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		342.56	342.56	13,095.57
第二年		342.56	342.56	
第三年		342.56	342.56	
第四年		342.56	342.56	
第五年		342.56	342.56	
第六年		342.56	342.56	
第七年	10,380.56	342.56	10,723.12	
合计	10,380.56	2,397.91	12,778.47	
本息覆盖倍数				1.02

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。

(此页无正文)

广东大川会计师事务所(普通合伙) 中国注册会计师:



中国·河源

中国注册会计师:



2025 年 02 月 19 日



统一社会信用代码
91441602684406123B

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 广东大川会计师事务所（普通合伙）

出资额 人民币叁佰万元

类型 普通合伙企业

成立日期 2009年01月09日

执行事务合伙人 朱仁华

主要经营场所

河源市新市区中山大道1号河源广场C栋509A

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询（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）

登记机关



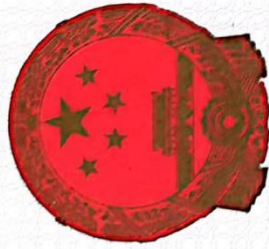
2024年01月3日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：广东大川会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱仁华

主任会计师：

经营场所：河源市新市区中山大道1号河源广场C栋509号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44160007

批准执业文号：粤财会[2009]8号

批准执业日期：2009年01月04日

证书序号：0018440

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



姓名 朱仁华

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1973-10-15

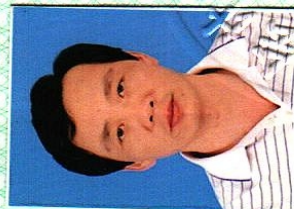
Date of birth

工作单位 广东大川会计师事务所

Working unit

身份证号码 362329197310150077

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: 361100030003
No. of Certificate

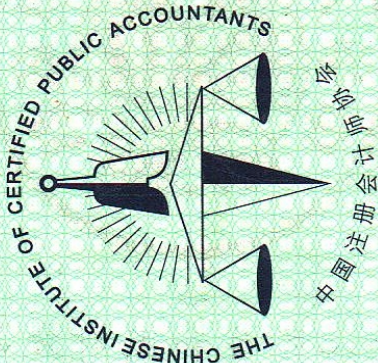
批准注册协会: 江西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 2 月 13 日
Date of Issuance

2018年3月换发



朱仁华 361100030003



姓名 吴志奎

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1979-03-23

Date of birth

工作单位 广东大川会计师事务所

Working unit

身份证号码 441623197903233721

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:
No. of Certificate

441600070004

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

发证日期:
Date of Issuance

2018 年 02 月 13 日
/y /m /d



吴志奎 441600070004