



广东德赞会计师事务所（普通合伙）

Guangdong Dezan Certified Public Accountants (General Partnership)

龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘 CK-02-19A
地块商住用地项目收益与融资
自求平衡财务评价报告

报告文号：广德赞专审字（2025）31号

报告日期：2025年2月18日

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：粤25U5TPW3XQ



**龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘 CK-02-19A
地块商住用地项目收益与融资
自求平衡财务评价报告**

报告号：广德赞专审字（2025）31 号

河源市财政局：

我们接受河源市财政局委托，对龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘 CK-02-19A 地块商住用地项目土地储备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》。龙川县土地储备中心对龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘 CK-02-19A 地块商住用地项目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龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘 CK-02-19A 地块商住用地项目，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河源市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，除本报告“五、保留事项”所述收入、成本存在重大不利因素外（详见“五、保留事项”，报告使用者应慎重考虑该事项可能产生的影响），在龙川县土地储备中心对龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘 CK-02-19A 地块商住用地项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘 CK-02-19A 地块商住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土地储备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土地储备专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



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〕189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为政府性基金收入、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。

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，对龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘CK-02-19A地块商住用地项目收益与融资自求平衡情况进行评价：

（一）实施单位

龙川县土地储备中心。

（二）项目概况

1.现状及规划利用条件

龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘CK-02-19A地块商住用地土地现状为空地，已取得《不动产权证书》[粤(2022)龙川县不动产权第0003477号]，土地面积为37,716.84平方米，根据《龙川县西出口片区XCK-02-19A地块规划条件》(TJ2021-021)等资料，土地用途为城镇住宅用地商业，其中配套商业用地建筑面积不大于计容总建筑面积的5%，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，计容建筑面积为94,292.10平方米，建筑容积率不高于2.5。

2、土地使用权年限

根据《不动产权证书》[粤(2022)龙川县不动产权第0003477号]记载使用年限终止日期为2092年01月10日(住宅)、2062年01月10日(商



业)。

3、项目预计回收价格及土地储备专项债券发债情况

根据河源易思房地产土地估价有限公司提供的《土地估价报告》(河易思评(估)字第 QT20241128004 号)，对龙川县土地储备中心拟土地收储事宜涉及的位于龙川县老隆镇涧洞村鹅陂塘 CK-02-19A 地块商住用地 37,716.84 平方米城镇住宅用地商业国有出让土地使用权进行市场价值评估，评估价值为 9,994.96 万元，具体发债安排如下：

表 1：龙川县回购老隆镇涧洞村鹅陂塘闲置土地项目情况

项目概况			项目总投资 (万元)	计划发行 债券规模 (万元)	2024 年及 以前年度 专项债券 规模(万 元)	计划 2025 年专项债 券规模 (万元)	计划以后 年度专项 债券规模 (万元)
项目 位置	项目内容	项目 类型					
项目位于广东省河源市龙川县。	项目建设内容包括：拟收储龙川县老隆镇涧洞村鹅陂塘 CK-02-19A 地块商住用地，用地面积合计 37716.84 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。	土地储备	9,994.96	9,900.00	—	9,900.00	—

(三) 项目总投资

本项目总投资为 9,994.96 万元。

(四) 项目资金安排

本项目总投资 9,994.96 万元，计划发行土地储备专项债券资金 9,900.00 万元，占项目总投资的 99.05%。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。剩余资金 94.96 万元由地方财政部门根据项目进度计划统筹安排。

表 2：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	发行期限	计划后续发行债券	合计
1	0.00	9,900.00	7	0.00	9,900.00



本项目 2025 年计划发行专项债券资金 9,900.00 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。本项目土地储备专项债券应还本付息情况如下：

表 3：2025 年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	9,900.00	—	9,900.00	3.30%	326.70	326.70
第二年	9,900.00	—	9,900.00	3.30%	326.70	326.70
第三年	9,900.00	—	9,900.00	3.30%	326.70	326.70
第四年	9,900.00	—	9,900.00	3.30%	326.70	326.70
第五年	9,900.00	—	9,900.00	3.30%	326.70	326.70
第六年	9,900.00	—	9,900.00	3.30%	326.70	326.70
第七年	9,900.00	9,900.00	—	3.30%	326.70	10,226.70
合计		9,900.00			2,286.90	12,186.90

2025 年申请的债券，还本付息总金额为 12,186.90 万元。

二、项目收益与支出预测评价

龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘 CK-02-19A 地块商住用地项目土地出让收入作为专项债券还本付息资金来源。

（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

1.项目收入测算

根据财务评价的计价原则，结合本行业的现状及未来发展预测，本项目主要依靠项目土地出让收入。经测算，项目债券存续期间内总收入为 16,493.78 万元。

（1）土地市场情况

根据土地出让信息，自 2018 年至今，选取河源市龙川县周边综合开发商住用地地块 4 宗。评价参考河源市龙川县周边 4 宗商住用地地块出让情况进行预测。具体如下表所示：

表 4：项目周边土地出让情况表（商业、居住）

序号	区位	占地面积 (㎡)	容积率	建筑面积 (㎡)	中标总地 价(万元)	楼面地 价(元/ ㎡)	出让日期	用途
1	龙川县老隆镇下泡水地段	4779.00	4.00	19116.00	2097.98	1098.00	2021/11/22	普通商品住房用地
2	龙川县老隆镇下泡水、龙川县老隆镇水贝开发区万隆酒店侧	10931.91	2.00	21863.82	2171.17	993.00	2021/10/8	零售商业用地
3	老隆镇共和路华光路地段棚户区 B 地块	2660.00	6.00	15960.00	1645.46	1031.00	2019/9/12	普通商品住房用地
4	老隆镇隆南村地段 A2 地块	8079.00	4.00	32316.00	6077.38	1881.00	2018/11/7	其他普通商品住房用地

（2）项目区土地出让价格及出让金收入预测



根据龙川县土地储备中心提供的实施方案，自 2018 年至今，选取龙川县周边综合开发商住用地地块 4 宗。项目土地价格评价参考龙川县周边 4 宗商住用地地块土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表 5：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)	建筑面积 (m^2)	中标总 地价(万 元)	楼面地价 (元/ m^2)	权重	金额(元/ m^2)
1	龙川县老隆镇下泡水地段	4779.00	19116.00	2097.98	1098.00	0.20	219.60
2	龙川县老隆镇下泡水、龙川县老隆镇水贝开发区万隆酒店侧	10931.91	21863.82	2171.17	993.00	0.10	99.30
3	老隆镇共和路华光路地段棚户区 B 地块	2660.00	15960.00	1645.46	1031.00	0.20	206.20
4	老隆镇隆南村地段 A2 地块	8079.00	32316.00	6077.38	1881.00	0.50	940.50
-		26449.91	-	-	-	1	1465.60

项目可出让商住用地土地面积 37,716.84 m^2 ，容积率为 2.5。

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楼面地价为 1,465.60 元/ m^2 。

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% 计算，现预测项目出让区土地价格如下：

表 6：项目区域出让土地价格预测表

地区	性质	单位	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
河源市龙川县	商住用地	楼面价(元/ m^2)	1,465.60	1,509.57	1,554.86	1,601.50	1,649.55	1,699.03	1,750.00



(3) 土地出让收入预测

该宗地预计在 2031 年完成出让，容积率 2.5，预计 2031 年土地单方价格为 4,375 元/m²。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）

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	16,493.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16,493.78
2	出让面积 (万 m ²)	3.77							3.77
3	土地单方价格 (容积率 2.5)								4,375.00

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 16,493.78 万元的 5%提取政府国有土地收益基金 824.69 万元。

表 8：土地出让成本预测表

单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	16,493.78
2	政策性基金 (1*5.00%)	824.69

3.项目收益情况

根据上述预测计算，本项目预测收入 16,493.78 万元，扣除预测成本 824.69 万元，净收益为 15,669.09 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。

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 15,669.09 万元，能够覆盖债券本息金额 12,186.90 万元，债券本息偿付保障倍数为 1.29 倍。同时，项目存续期间不存在资金缺口，可实现正常本息偿付的自求平衡。

表 9：2025 年度项目专项债券还本付息保障倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	2025 年发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		326.70	326.70	15,669.09
2	第二年		326.70	326.70	
3	第三年		326.70	326.70	
4	第四年		326.70	326.70	
5	第五年		326.70	326.70	
6	第六年		326.70	326.70	
7	第七年	9,900.00	326.70	10,226.70	
合计		9,900.00	2,286.90	12,186.90	
本息覆盖倍数				1.29	

(二) 项目全周期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，在计划发债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 15,669.09 万元，能够覆盖债券本息金额 12,186.90 万元，债券本息偿付保障倍数为 1.29 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表 10：全周期项目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	全周期发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		326.70	326.70	15,669.09
2	第二年		326.70	326.70	
3	第三年		326.70	326.70	
4	第四年		326.70	326.70	



5	第五年		326.70	326.70	
6	第六年		326.70	326.70	
7	第七年	9,900.00	326.70	10,226.70	
合计		9,900.00	2,286.90	12,186.90	
本息覆盖倍数				1.29	

四、风险分析

(一) 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。在诸多不确定性因素中，未来收入变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对收入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 1.16 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 1.03 倍。同时，项目存续期间不存在金缺口，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 11：项目收入预测下降 10.00% 计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	2025 年发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		326.70	326.70	14,102.18
2	第二年		326.70	326.70	
3	第三年		326.70	326.70	
4	第四年		326.70	326.70	
5	第五年		326.70	326.70	
6	第六年		326.70	326.70	
7	第七年	9,900.00	326.70	10,226.70	
合计		9,900.00	2,286.90	12,186.90	
本息覆盖倍数				1.16	

表 12：项目收入预测下降 20.00% 计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	2025 年发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		326.70	326.70	12,535.27



2	第二年		326.70	326.70	
3	第三年		326.70	326.70	
4	第四年		326.70	326.70	
5	第五年		326.70	326.70	
6	第六年		326.70	326.70	
7	第七年	9,900.00	326.70	10,226.70	
合计		9,900.00	2,286.90	12,186.90	
本息覆盖倍数				1.03	

(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，对未来的收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对收入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 1.16 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 1.03 倍。同时，项目存续期间不存在金缺口，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 13：项目收入预测下降 10.00% 计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	全周期发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		326.70	326.70	14,102.18
2	第二年		326.70	326.70	
3	第三年		326.70	326.70	
4	第四年		326.70	326.70	
5	第五年		326.70	326.70	
6	第六年		326.70	326.70	
7	第七年	9,900.00	326.70	10,226.70	
合计		9,900.00	2,286.90	12,186.90	
本息覆盖倍数				1.16	

表 14：项目收入预测下降 20.00% 计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	全周期发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	



1	第一年		326.70	326.70	12,535.27
2	第二年		326.70	326.70	
3	第三年		326.70	326.70	
4	第四年		326.70	326.70	
5	第五年		326.70	326.70	
6	第六年		326.70	326.70	
7	第七年	9,900.00	326.70	10,226.70	
合计		9,900.00	2,286.90	12,186.90	
本息覆盖倍数				1.03	

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、保留事项

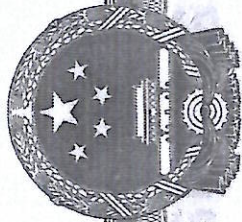
龙川县老隆镇润洞村鹅陂塘 CK-02-19A 地块商住用地项目，本项目收支测算依据项目实施方案，其收支计算依据存在以下值得关注之处：土地出让价格预测所依据的权重分配比例，未明确分配规则，如权重变动对土地出让单价测算结果产生不确定性影响。

六、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

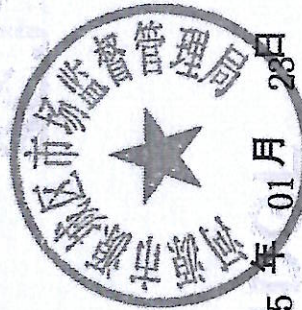
主要经营场所

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

2025年01月28日

<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

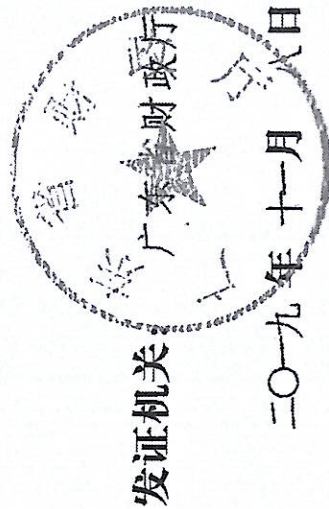
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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

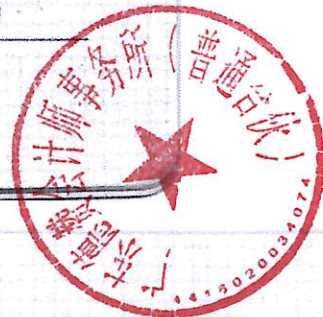
执业证书编号: 44160012

批准执业文号: 粤财会[2019]54号

批准执业日期: 2019年11月8日

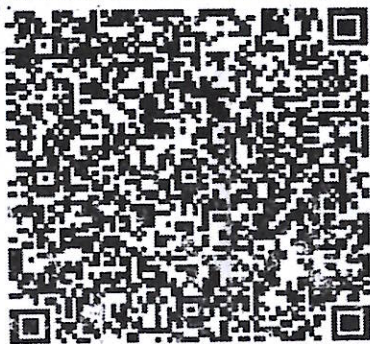


姓名 林尧
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1987-02-03
Date of birth
工作单位 河源市南宏会计师事务所
Working unit
身份证号码 440582198702031531
Identity card No.



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
/y /m /d

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
/y /m /d



姓名 邹岱霖
Full name 邹岱霖
性别 男
Sex 男
出生日期 1986-12-30
Date of birth 1986-12-30
工作单位 广东翔龙会计师事务所
Working unit 广东翔龙会计师事务所
身份证号码 441602198612300237
Identity card No. 441602198612300237



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.



邹岱霖 441600050001

2024 年 9 月 29 日

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.

年 月 日
/y /m /d