



广东德赞会计师事务所（普通合伙）

Guangdong Dezan Certified Public Accountants (General Partnership)

收回河源市国润住房租赁投资有限公司
存量闲置建设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）28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25HSAC8137



收回河源市国润住房租赁投资有限公司 存量闲置建设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）28号

河源市财政局：

我们接受河源市财政局委托，对收回河源市国润住房租赁投资有限公司存量闲置建设用地项目土地储备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》。河源市土地储备中心对收回河源市国润住房租赁投资有限公司存量闲置建设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收回河源市国润住房租赁投资有限公司存量闲置建设用地项目，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，在河源市土地储备中心对收回河源市国润住房租赁投资有限公司存量闲置建设用地项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的收回河源市国润住房租赁投资有限公司存量闲置建设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。



(此页无正文)



广东德正会计师事务所(普通合伙)

广东·河源

中国注册会计师:



中国注册会计师:



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，对收回河源市国润住房租赁投资有限公司存量闲置建设用地项目收益与融资自求平衡情况进行评价：

（一）实施单位

河源市土地储备中心。

（二）项目概况

2025年度拟收回河源市国润住房租赁投资有限公司存量建设用地3宗，收回面积28.88万平方米。各地块基本情况如下：

表1：拟收回存量闲置建设用地基本信息

单位：公顷

权属人	地块位置	地块名称	土地用途	地块面积
河源市国润住房租赁投资有限公司	严子松路北边、子园路西边	粤（2022）河源市不动产权第0037102号	住宅兼容商服用地	6.38
	桂山迎客大道南面、工业大道东边	钓鱼台A地块	住宅兼容商服用地	12.18
	桂山迎客大道南边、工业大道东面	钓鱼台B地块	住宅兼容商服用地	10.32



3.项目实施情况

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）要求，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。

（1）在2025年1月21日前完成对土地估价机构、成本核算的会计师事务所的采购工作，1月22日完成土地价格评估报告初评。

（2）1月24日前完成穿透式系统填报、资料上传。

（3）1月24日前完成土地市场监测监管系统的备案。

（4）1月24日前完成粤政易报送《指引》中所有前期准备材料。

（5）1月24日前市发展改革局、市自然资源局、市财政局汇总审核债券申报项目清单，按照项目成熟度、资金使用计划排序报市政府同意后，联合发文报省发展改革委、省自然资源厅、省财政厅。

（6）2月8日前按照债券发行要求编制“一案两书”。

（7）2月8日前取得正式的地价评估报告。

（8）2月8日前编制完成好土地收回方案征求被收回企业、相关职能部门意见。

（9）2月10日前根据各方反馈意见修改土地收回方案报市区建设用地审批。

（10）2月12日前市政府完成土地收回方案的审批。

（11）2月20日前完成“一案两书”的编制并报省财政厅。

（12）河源市自然资源局在政府批准收地后发出国有建设用地收回决定书。

（13）河源市自然资源局在发出收回决定书10个月内，由市自然资源局、原土地权属人、市土地储备中心签订国有建设用地收回合同。按收地合同约定时间支付收地补偿款，注销原产权证，交付土地纳入市级土地储备库。



（三）项目总投资

本项目总投资为 115,249.99 万元。

（四）项目资金安排

本项目总投资 115,249.99 万元，计划发行土地储备专项债券资金 115,249.00 万元，占项目总投资的 100%。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 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	115,249.00	7	0.00	115,249.00

本项目 2025 年计划发行专项债券资金 115,249.00 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	115,249.00	—	115,249.00	3.30%	3,803.22	3,803.22
第二年	115,249.00	—	115,249.00	3.30%	3,803.22	3,803.22
第三年	115,249.00	—	115,249.00	3.30%	3,803.22	3,803.22
第四年	115,249.00	—	115,249.00	3.30%	3,803.22	3,803.22
第五年	115,249.00	—	115,249.00	3.30%	3,803.22	3,803.22
第六年	115,249.00	—	115,249.00	3.30%	3,803.22	3,803.22
第七年	115,249.00	115,249.00	—	3.30%	3,803.22	119,052.22
合计		115,249.00			26,622.52	141,871.52

2025 年申请的债券，还本付息总金额为 141,871.52 万元。

二、项目收益与支出预测评价

收回河源市国润住房租赁投资有限公司存量闲置建设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）项目收益预测

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 196,450.45 万元。

（1）土地出让收入

项目根据河源市土地储备中心提供的数据，可供出让的商住用地约 28.88 万平方米。项目计划于 2031 年开始出让全部土地，出让收入用于偿还专项债券本息。土地信息如下：

表 4：拟收回存量闲置建设用地基本信息



单位：万平方米

权属人	地块位置	地块名称	土地用途	地块面积	计划出让时间
河源市国润住房租赁投资有限公司	严子松路北边、子园路西边	粤(2022)河源市不动产权第0037102号	住宅兼容商服用地	6.38	2031年
	桂山迎客大道南面、工业大道东边	钓鱼台A地块	住宅兼容商服用地	12.18	2031年
	桂山迎客大道南边、工业大道东面	钓鱼台B地块	住宅兼容商服用地	10.32	2031年

①土地出让价格预测

根据河源市土地储备中心提供的土地出让信息，自2019年至今，选取河源市周边综合开发商住用地地块2宗。评价参考河源市周边2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：项目周边土地出让情况表（商住）

项目	地块	交易公告编号	占地面积(平方米)	容积率	中标总地价(万元)	地面地价(元/平方米)	楼面地价(元/平方米)	交易时间	用途
1	河源市源城区风光纵一路东边、迎客大道南边、滨江大道西边	河公易土【2019】50号	61,945.00	2.5	27,159.79	4,384.50	1,753.80	2019/11/19	住宅兼容商业服务业设施用地
2	河源市源城区风光纵一路东边、迎客大道南边、滨江大道西边	河公易土【2019】51号	23,782.40	2.5	12,269.50	5,159.07	2,063.63	2019/11/19	住宅兼容商业服务业设施用地

上述参照地块容积率均为2.5，因此2019年度该地区土地成交均价为算术平均数4,771元/平方米。

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。预测项目出让土地价格如下：

表 6：项目区域出让土地价格预测表

地区	性质	单位	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
河源市	商住	地面价 (元/平方米)	4,771.00	4,914.13	5,061.55	5,213.40	5,369.80	5,530.90	5,696.82

续上表

地区	性质	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
河源市	商住	地面价 (元/平方米)	5,867.72	6,043.76	6,225.07	6,411.82	6,604.18	6,802.30

②土地出让收入预测

该项目预计收地完成时间为 2025 年 12 月，于 2031 年挂牌出让，项目收入总额 196,450.45 万元。出让土地情况如下：

表 7：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	196,450.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	196,450.45
2	出让面积(万㎡)	28.88							28.88
3	土地单方价格								6,802.30

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196,450.45万元的5%提取政府国有土地收益基金



9,822.52万元

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	196,450.45
2	政策性基金（1*5.00%）	9,822.52

3.项目收益情况

根据上述预测计算，本项目预测收入 196,450.45 万元，扣除预测成本 9,822.52 万元，净收益为 186,627.93 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 186,627.93 万元，能够覆盖债券本息金额 141,871.52 万元，债券本息偿付保障倍数为 1.32 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	—	3,803.22	3,803.22	186,627.93
2	第二年	—	3,803.22	3,803.22	
3	第三年	—	3,803.22	3,803.22	
4	第四年	—	3,803.22	3,803.22	
5	第五年	—	3,803.22	3,803.22	
6	第六年	—	3,803.22	3,803.22	
7	第七年	115,249.00	3,803.22	119,052.22	
合计		115,249.00	26,622.52	141,871.52	
本息覆盖倍数				1.32	

（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 186,627.93 万元，能够覆盖债券本息金额 141,871.52 万元，债券本息偿付保障倍数为 1.32 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表 10：全周期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	—	3,803.22	3,803.22	186,627.93
2	第二年	—	3,803.22	3,803.22	
3	第三年	—	3,803.22	3,803.22	
4	第四年	—	3,803.22	3,803.22	
5	第五年	—	3,803.22	3,803.22	
6	第六年	—	3,803.22	3,803.22	
7	第七年	115,249.00	3,803.22	119,052.22	
合计		115,249.00	26,622.52	141,871.52	
本息覆盖倍数				1.32	

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，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 1.18 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 1.05 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。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% 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	—	3,803.22	3,803.22	167,965.14
2	第二年	—	3,803.22	3,803.22	
3	第三年	—	3,803.22	3,803.22	



4	第四年	—	3,803.22	3,803.22	
5	第五年	—	3,803.22	3,803.22	
6	第六年	—	3,803.22	3,803.22	
7	第七年	115,249.00	3,803.22	119,052.22	
合计		115,249.00	26,622.52	141,871.52	
本息覆盖倍数				1.18	

表 12：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	2025 年发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	—	3,803.22	3,803.22	149,302.34
2	第二年	—	3,803.22	3,803.22	
3	第三年	—	3,803.22	3,803.22	
4	第四年	—	3,803.22	3,803.22	
5	第五年	—	3,803.22	3,803.22	
6	第六年	—	3,803.22	3,803.22	
7	第七年	115,249.00	3,803.22	119,052.22	
合计		115,249.00	26,622.52	141,871.52	
本息覆盖倍数				1.05	

（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 1.18 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 1.05 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。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	—	3,803.22	3,803.22	167,965.14
2	第二年	—	3,803.22	3,803.22	



3	第三年	—	3,803.22	3,803.22	
4	第四年	—	3,803.22	3,803.22	
5	第五年	—	3,803.22	3,803.22	
6	第六年	—	3,803.22	3,803.22	
7	第七年	115,249.00	3,803.22	119,052.22	
合计		115,249.00	26,622.52	141,871.52	
本息覆盖倍数				1.18	

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	—	3,803.22	3,803.22	149,302.34
2	第二年	—	3,803.22	3,803.22	
3	第三年	—	3,803.22	3,803.22	
4	第四年	—	3,803.22	3,803.22	
5	第五年	—	3,803.22	3,803.22	
6	第六年	—	3,803.22	3,803.22	
7	第七年	115,249.00	3,803.22	119,052.22	
合计		115,249.00	26,622.52	141,871.52	
本息覆盖倍数				1.05	

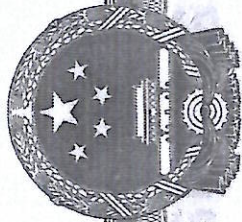
由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

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)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 林尧

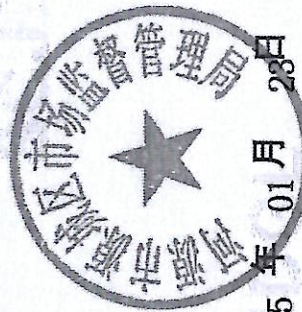
出资额 人民币伍佰万元

成立日期 2019年10月16日

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

鸿大城10栋101号-3室

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，出具有关的审计报告；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）



登记机关

<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

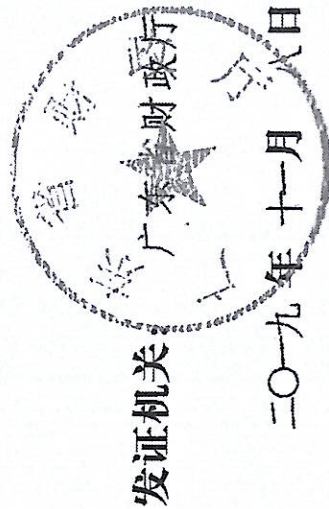
国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

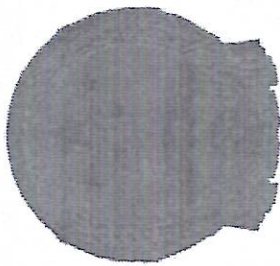
证书序号: 0005122

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



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