



惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

收回（收购）存量闲置国有建设用地

收益与融资自求平衡测算评价报告

（2025）青华专评字 153 号

惠州市惠城区财政局：

我们接受惠州市惠城区财政局委托，对收回（收购）存量闲置国有建设用地土地储备专项债券项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项测算评价报告。

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》。相关单位对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。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。而且我们认为项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，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。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

项目计划总融资金额 262,600.00 万元，假设融资利率 2.28%，期限 7（5+2）年，假设融资利率 2.28%，每年支付利息，到期一次性偿还本金，应还本付息情况如下：

表 1 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限（年）	融资金额	应付利息	本息合计
2025 年	7（5+2）年	262,600	41,910.96	304,510.96
合计		262,600	41,910.96	304,510.96

表 2 项目融资还本付息分年汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息和
2025 年以前					
2025 年	-	262,600.00	-	262,600.00	2,993.64
2026 年	262,600.00	-		262,600.00	5,987.28
2027 年	262,600.00	-		262,600.00	5,987.28
2028 年	262,600.00	-		262,600.00	5,987.28
2029 年	262,600.00	-		262,600.00	5,987.28
2030 年	262,600.00	-		262,600.00	5,987.28
2031 年	262,600.00	-		262,600.00	5,987.28
2032 年	262,600.00	-	262,600.00	-	265,593.64
合计		262,600.00	262,600.00		304,510.96

2. 项目预期产生的净现金流入

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，因项目实施单位预测的土地挂牌计划均为分阶段实施，收入分年流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。

据惠州市统计局公布，2021 年全市生产总值（GDP）同比增速为 10.1%，2022 年同比增长 4.2%，2023 年同比增长 5.6%，2024 年同比增长 4.2%。据此测算平均增长率为 6%，综合考虑其他因素后，采用

2021-2024 年期间增长率的中位数作为本项目中预测土地价格的年平均增长率，即为 5.6%。

假设项目实施单位预测的土地出让计划均能实现，按照项目实施单位拟出让时间预测土地挂牌交易时间和预测现金流入情况，并进行敏感性分析，分别以预测的土地价格的年平均增长率 5.6% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的年增长，以项目实施单位拟出让时间预测土地挂牌交易时间和预测现金流入情况，考虑扣除四项政策基金和其他政策性成本项目的情况，按照保守性原则估计拟出让土地挂牌交易收入。具体测算请见“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表，根据上述预测表的数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 3 项目预估收益表

项目	按预测增速 5.6%的 100%	按预测增速 5.6%的 90%	按预测增速 5.6%的 80%
收回（收购）存量闲置国有建设用地	407,660.16	394,368.77	380,587.41

本项目预期产生的现金流入如下：

表 4 可用于资金平衡的收益预测表

金额单位：人民币万元

时间	土地收益	其他收益	可用于资金平衡的收益
2025 年以前			
2025 年			
2026 年			
2027 年			
2028 年			
2029 年			
2030 年			
2031 年			
2032 年	407,660.16	0	407,660.16
合计	407,660.16	0	407,660.16

预计过程详见评价说明。

3.项目预期产生的收益与偿还融资本金和利息情况

结合上表，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，本息覆盖倍数为 1.34。本项目的专项债券融资本息覆盖倍数情况如下：

表 5 项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	407,660.16
2025 年		2,993.64	2,993.64	
2026 年		5,987.28	5,987.28	
2027 年		5,987.28	5,987.28	
2028 年		5,987.28	5,987.28	
2029 年		5,987.28	5,987.28	
2030 年		5,987.28	5,987.28	
2031 年		5,987.28	5,987.28	
2032 年	262,600.00	2,993.64	265,593.64	
合计	262,600.00	41,910.96	304,510.96	
本息覆盖倍数	1.34			

基于谨慎性考虑，本次还分别以增速(5.6%)的 90%、80%比例计算土地价格的增长。本息覆盖倍数详见下表：

表 6 本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

借贷本息支付	项目收益		
	按预测增速 5.6%的 100%土地相关收益	按预测增速 5.6%的 90%土地相关收益	按预测增速 5.6%的 80%土地相关收益
土地相关收益	407,660.16	394,368.77	380,587.41
本息覆盖倍数	1.34	1.30	1.25

综上所述，项目本身产生的预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，项目整体能够实现项目收益和融资自求平衡。



惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

附件：项目收益及现金流入评价说明

惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

2025年2月19日



附件

项目收益及现金流入评价说明

2017 年财政部公布财预〔2017〕62 号《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（以下简称“通知”），提出发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

一、项目收益及现金流入预测假设

（一）一般假设

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收政策、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.债券存续期间，政府制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；；
- 4.债券存续期间，土地出让价格在正常范围内变动；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目基本假设

- 1.根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；
- 2.土地出让前需偿还的债券利息由财政先行垫付。

二、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目土地出让收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

据惠州市统计局公布，2021 年全市生产总值（GDP）同比增速为 10.1%，2022 年同比增长 4.2%，2023 年同比增长 5.6%，2024 年同比增长 4.2%。据此测算平均增长率为 6%，综合考虑其他因素后，采用 2021-2024 年期间增长率的中位数作为本项目中预测土地价格的年平均增长率，即为 5.6%。

假设本次融资项目涉及的地块自融资开始日起按照土地出让计划挂牌交易，出让计划均能完成且于挂牌当年内出让完毕。根据实施单位填报的数据，基于谨慎性原则，本次还分别以增速(5.6%)的 90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起按照土地出让计划实施的土地挂牌交易产生的现金流入，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、考虑扣除四项政策基金和其他扣除项目，按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附件“项目收益及现金流入预测编制说明”中土地出让收入预测表的数据计算可用于资金平衡土地相关收益。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目基本情况

表 7 项目基本情况表

项目	项目实施单位	项目概况
收回（收购）存量闲置国有建设用地土地储备专项债券项目	惠州市惠城区土地房屋盘整中心	项目情况：本项目拟收回存量闲置国有建设用地 15 宗，土地使用权面积合计为 61.38 万 m ² 。位于惠城区马安镇、水口街道、汝湖镇、三栋镇、江南街道、河南岸街道内。
		投资计划：项目总投资 262,600 万元，计划通过土地储备专项债券融资 262,600 万元。
		资金筹措方式：项目资金筹措方式为政府债券。本项目拟于 2025 年发行土地储备专项债券 262,600 万元

(二) 资金平衡

根据《关于贯彻落实国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的通知》（财综〔2007〕53 号）、《广东省财政厅、广东省教育厅转发财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（粤财综〔2011〕291 号）、《广东省财政厅、广东省水利厅转发财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农〔2011〕276 号）、《广东省财政厅、广东

省国土资源厅关于印发<广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法>的通知》（粤财综〔2004〕186号）等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除上述四项政策基金。

根据各项目实施单位核实后提供的各项目地块征地成本和相关税费预测金额作为保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育资金三项政策基金的计提依据。三项政策基金具体计算公式均为：

计提金额=（土地出让收入-土地投资成本）*10%。

农业土地开发资金根据广东省各县区登记计提标准计算。具体计算公式为：

计提金额=当地县区标准*可出让的土地面积*20%

惠州市各县区计提标准如下：

表 8 计提标准

区域	等级	标准（万元/平方米）
惠城区	六等	0.0065
惠阳区	九等	0.0047
惠东县	十等	0.0041
博罗县	十一等	0.0035
龙门县	十二等	0.003

注：仲恺高新区按惠城区等级计算，大亚湾区按惠阳区等级计算。

另外基于保守谨慎性原则，我们预设了扣减土地投资成本后的土地出让收益的5%作为其他政策性成本，计算公式为：

计提金额=（土地出让收入-土地投资成本）*5%。

由于土地投资成本由债权融资及政府自有资金采集，故以上地块出让收入扣除四项政策基金和其他政策性成本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该地块前期融资本息。

（三）项目收益及净现金流入预测项目说明

本项目预期会产生土地出让收益，假设上述收入对应的政府性基金收入等能够合理保障偿还融资本金和利息。

1.项目收入测算

(1) 政府性基金收入

①基本假设及条件依据

鉴于预期土地出让收益对应的政府性基金收入均划入财政资金，由地方财政统筹使用，所以本项目主要用地块出让收益进行自求平衡评价。

②基期土地价格预测

经查询土地交易中心土地出让信息，项目所在的基准地价水平，近几年项目周边地块成交情况，结合项目的实际情况，对基期（2024年12月31日）土地价格进行预测，具体如下表所示：

①工业用地

表4 周边出让工业用地情况表

序号	地块	区位	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	地面价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	马安中心区北部片区 JD37-09-08-02 地块	惠城区	3400.07	1.6-2.5	7840~12250(其中配套设施面积≥35)	520	1529	2023年5月10日	工业用地
2	水口青塘湖 JD-106-13-01 地块	惠城区	7276	1.8-2.5	18929-26290(其中配套设施面积≥100)	1090	1498	2023年3月28日	工业用地
3	马安南园01单元 MAN01-03-02 地块	惠城区	248873.47	1.6-2.5	443009~692200(其中配套设施建筑面积≥470)	44733.85	1797	2023年11月24日	工业用地
4	江南大道沿线 梅湖片区 JNDD06-05-01 地块	惠城区	54178.62	2.0-2.5	135826~169782(其中配套设施面积≥165)	6810	1257	2022年12月15日	工业用地
5	汝湖中心区北部工业 区 JBD92-01-01 地块	惠城区	18044.18	1.2-2.0	28451-47418(其中配套设施面积≥95)	2420	1341	2023年5月31日	工业用地

表5 项目土地价格预测

序号	地块	区位	占地面积 (m^2)	容积率	建筑面积 (m^2)	中标总价 (万元)	地面价格 (元/ m^2)	出让日期	综合修正 系数	修正后楼面 价格 (元/ m^2)	计算单价权 重	预测综合 楼面价格 (元/ m^2)
1	马安中心区北部片区 JD37-09-08-02 地块	惠城区	3400.07	1.6-2.5	7840~12250 (其中配套设施面积 ≥ 35)	520	1529	2023 年 5 月 10 日	1.0243	1600	35%	1500
2	水口青塘湖 JD-106-13-01 地块	惠城区	7276	1.8-2.5	18929-26290 (其中配套设施面积 ≥ 100)	1090	1498	2023 年 3 月 28 日	1.0255	1500	35%	
3	马安南园 01 单元 MAN01-03-02 地块	惠城区	248873.47	1.6-2.5	443009~692200 (其中配套设施建筑面积 ≥ 470)	44733.85	1797	2023 年 11 月 24 日	1.0157	1800	10%	
4	江南大道沿线梅湖片区 JND06-05-01 地块	惠城区	54178.62	2.0-2.5	135826~169782 (其中配套设施面积 ≥ 165)	6810	1257	2022 年 12 月 15 日	1.0304	1300	10%	
5	汝湖中心区北部工业区 JBD92-01-01 地块	惠城区	18044.18	1.2-2.0	28451~47418 (其中配套设施面积 ≥ 95)	2420	1341	2023 年 5 月 31 日	1.0230	1400	10%	

②一类物流仓储用地

表6 周边出让一类工业用地（兼容一类物流仓储用地）情况表

序号	地块	区位	占地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总价（万元）	地面价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	惠城区新民洛塘片区 JD127-03-06 地块	惠城区	20729.23	1.6-2.5	40000~62500（其中配套设施面积≥95）	2610	1259	2023年8月3日	一类工业用地（兼容一类物流仓储用地）
2	惠城区水口街道新民洛塘片区 JD127-02 地块	惠城区	6335.57	1.6-2.5	13784~21537（其中配套设施面积≥95）	900	1421	2023年4月4日	一类工业用地（兼容一类物流仓储用地）
3	惠城区新民洛塘片区 JD127-03-04 地块	惠城区	22485.09	1.6-2.5	40160-62750（其中配套设施面积≥95）	2640	1174	2023年4月4日	一类工业用地（兼容一类物流仓储用地）

4	惠城区新民洛塘片区 JD131-14 地块	惠城区	28704.74	1.6-2.5	52770-82452（其中配套设施面积≥130）	3460	1205	2023 年 1 月 13 日	一类工业用地（兼容一类物流仓储用地）
5	惠城区水口新民洛塘片区 JD127-06-01 地块	惠城区	10093.46	1.6-2.5	21042-32877（其中配套设施面积≥95）	1370	1357	2023 年 1 月 10 日	一类工业用地（兼容一类物流仓储用地）

表7 项目土地价格预测

序号	地块	区位	占地面积 (㎡)	容积率	建筑面积 (㎡)	中标总价 (万元)	地单价 (元/㎡)	出让日期	综合修正系数	修正后楼面价格 (元/㎡)	计算单价权重	预测综合楼面价格 (元/㎡)
1	惠城区新民洛塘片区 JD127-03-06 地块	惠城区	20729.23	1.6-2.5	40000~62500（其中配套设施面积≥95）	2610	1259	2023 年 8 月 3 日	1.0206	1400	10%	1500
2	惠城区水口街道新民洛塘片区 JD127-02 地块	惠城区	6335.57	1.6-2.5	13784~21537（其中配套设施面积≥95）	900	1421	2023 年 4 月 4 日	1.0255	1600	35%	
3	惠城区新民洛塘片区 JD127-03-04 地块	惠城区	22485.09	1.6-2.5	40160-62750（其中配套设施面积≥95）	2640	1174	2023 年 4 月 4 日	1.0255	1300	10%	
4	惠城区新民洛塘片区 JD131-14 地块	惠城区	28704.74	1.6-2.5	52770-82452（其中配套设施面积≥130）	3460	1205	2023 年 1 月 13 日	1.0292	1400	10%	

5	惠城区水口新民洛塘片区 JD127-06-01 地块	惠城区	10093.46	1.6-2.5	21042-32877（其中配套设施面积≥95）	1370	1357	2023 年 1 月 10 日	1.0292	1500	35%	
---	----------------------------	-----	----------	---------	--------------------------	------	------	-----------------	--------	------	-----	--

③三栋商住用地

表8 周边出让商住用地情况表

序号	地块	区位	占地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总价（万元）	地面价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	惠州市新民洛塘片区 JD131-15-01-01 地块	惠城区	22526	2.5	56315	24060	4272	2025 年 1 月 6 日	商业、住宅
2	水口青塘湖 JD-105-15-01 地块	惠城区	3869.17	3	11607	6050	5212	2024 年 1 月 29 日	商业、住宅
3	惠州市惠城区江北金鸡地区 JBX21-04 地块	惠城区	41604.84	3	124815	65000	5208	2023 年 9 月 28 日	商业、住宅

4	惠州市惠城区 激流坑片区 JLK06-01-05-0 2、JLK06-01-07 地块	惠城区	30778.95	3	92334	46800	5069	2023年5月5日	商业、住宅
5	惠州市惠城区 鹿江沥南岸 LJL-46-26-01 地块	惠城区	72972.26	3	218916	120320	5496	2022年7月4日	商业、住宅

表9 项目土地价格预测

序 号	地 块	区 位	占 地 面 积 (m^2)	容 积 率	建 筑 面 积 (m^2)	中 标 总 价 (万元)	楼 面 价 格 (元/ m^2)	出 让 日 期	综 合 修 正 系 数	修 正 后 楼 面 价 格 (元 / m^2)	计 算 单 价 权 重	预 测 综 合 楼 面 价 格 (元/ m^2)
1	惠州市新民洛塘片 区 JD131-15-01-01 地块	惠城区	22526	2.5	56315	24060	4272	2025年1月6日	0.9717	4200	40%	4900
2	水口青塘湖 JD-105-15-01 地块	惠城区	3869.17	3	11607	6050	5212	2024年1月29日	1.0124	5300	15%	

3	惠州市惠城区江北 金鸡地区 JBX21-04 地块	惠城区	41604.84	3	124815	65000	5208	2023 年 9 月 28 日	1.0114	5300	15%	
4	惠州市惠城区巖流 坑片区 JLK06-01-05-02、 JLK06-01-07 地块	惠城区	30778.95	3	92334	46800	5069	2023 年 5 月 5 日	1.0014	5100	15%	
5	惠州市惠城区鹿江 沥南岸 LJL-46-26-01 地块	惠城区	72972.26	3	218916	120320	5496	2022 年 7 月 4 日	0.9919	5500	15%	

④水口商住地

表10 周边出让商住用地情况表

序号	地块	区位	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	地面价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	惠州市新民洛塘片区 JD131-15-01-01 地块	惠城区	22526	2.5	56315	24060	4272	2025 年 1 月 6 日	商业、住宅

2	水口青塘湖 JD-105-15-01 地块	惠城区	3869.17	3	11607	6050	5212	2024 年 1 月 29 日	商业、住宅
3	惠州市惠城区 江北金鸡地区 JBX21-04 地块	惠城区	41604.84	3	124815	65000	5208	2023 年 9 月 28 日	商业、住宅
4	惠州市惠城区 激流坑片区 JLK06-01-05-0 2、JLK06-01-07 地块	惠城区	30778.95	3	92334	46800	5069	2023 年 5 月 5 日	商业、住宅
5	惠州市惠城区 鹿江沥南岸 LJL-46-26-01 地块	惠城区	72972.26	3	218916	120320	5496	2022 年 7 月 4 日	商业、住宅

表11 项目土地价格预测

序 号	地 块	区 位	占 地 面 积 (m²)	容 积 率	建 筑 面 积 (m²)	中 标 总 价 (万 元)	楼 面 价 格 (元/m²)	出 让 日 期	综 合 修 正 系 数	修 正 后 楼 面 价 格 (元/ m²)	计 算 单 价 权 重	预 测 综 合 楼 面 价 格 (元/m²)
1	惠州市新民洛塘片 区 JD131-15-01-01 地块	惠城区	22526	2.5	56315	24060	4272	2025 年 1 月 6 日	0.9911	4200	10%	5300
2	水口青塘湖 JD-105-15-01 地块	惠城区	3869.17	3	11607	6050	5212	2024 年 1 月 29 日	1.0327	5400	35%	
3	惠州市惠城区江北 金鸡地区 JBX21-04 地块	惠城区	41604.84	3	124815	65000	5208	2023 年 9 月 28 日	1.0527	5500	10%	
4	惠州市惠城区激流 坑片区 JLK06-01-05-02、 JLK06-01-07 地块	惠城区	30778.95	3	92334	46800	5069	2023 年 5 月 5 日	1.0214	5200	10%	
5	惠州市惠城区鹿江 沥南岸 LJL-46-26-01 地块	惠城区	72972.26	3	218916	120320	5496	2022 年 7 月 4 日	1.0114	5600	35%	

⑤河南岸商住地

表12 周边出让商住用地情况表

序号	地块	区位	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	地面价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	惠州市新民洛塘片区 JD131-15-01-01 地块	惠城区	22526	2.5	56315	24060	4272	2025 年 1 月 6 日	商业、住宅
2	水口青塘湖 JD-105-15-01 地块	惠城区	3869.17	3	11607	6050	5212	2024 年 1 月 29 日	商业、住宅
3	惠州市惠城区江北金鸡地区 JBX21-04 地块	惠城区	41604.84	3	124815	65000	5208	2023 年 9 月 28 日	商业、住宅
4	惠州市惠城区激流坑片区 JLK06-01-05-02、JLK06-01-07 地块	惠城区	30778.95	3	92334	46800	5069	2023 年 5 月 5 日	商业、住宅

5	惠州市惠城区 鹿江沥南岸 LJL-46-26-01 地块	惠城区	72972.26	3	218916	120320	5496	2022 年 7 月 4 日	商业、住宅
---	---------------------------------------	-----	----------	---	--------	--------	------	----------------	-------

表13 项目土地价格预测

序 号	地 块	区 位	占 地 面 积 (m²)	容 积 率	建 筑 面 积 (m²)	中 标 总 价 (万元)	楼 面 价 格 (元/m²)	出 让 日 期	综 合 修 正 系 数	修 正 后 楼 面 价 格 (元 /m²)	计 算 单 价 权 重	预 测 综 合 楼 面 价 格 (元/ m²)
1	惠州市新民洛塘片 区 JD131-15-01-01 地块	惠城区	22526	2.5	56315	24060	4272	2025 年 1 月 6 日	0.9504	4100	5%	5100
2	水口青塘湖 JD-105-15-01 地块	惠城区	3869.17	3	11607	6050	5212	2024 年 1 月 29 日	0.9901	5200	30%	
3	惠州市惠城区江北 金鸡地区 JBX21-04 地块	惠城区	41604.84	3	124815	65000	5208	2023 年 9 月 28 日	1.0093	5300	30%	
4	惠州市惠城区漱流 坑片区 JLK06-01-05-02、 JLK06-01-07 地块	惠城区	30778.95	3	92334	46800	5069	2023 年 5 月 5 日	0.9793	5000	30%	

5	惠州市惠城区鹿江 沥南岸	惠城区	72972.26	3	218916	120320	5496	2022年7月4日	0.9698	5300	5%	
	LJL-46-26-01 地块											

⑥水口商业地

表14 周边出让商业用地情况表

序号	地块	区位	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	地面价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	惠州市新民洛塘片区 JD131-15-01-01 地块	惠城区	22526	2.5	56315	24060	4272	2025年1月6日	商业、住宅
2	水口青塘湖 JD-105-15-01 地块	惠城区	3869.17	3	11607	6050	5212	2024年1月29日	商业、住宅
3	惠州市惠城区江北金鸡地区 JBX21-04 地块	惠城区	41604.84	3	124815	65000	5208	2023年9月28日	商业、住宅
4	惠州市惠城区漱流坑片区 JLK06-01-05-02、JLK06-01-07 地块	惠城区	30778.95	3	92334	46800	5069	2023年5月5日	商业、住宅

5	惠州市惠城区鹿江 沥南岸 LJL-46-26-01 地块	惠城区	72972.26	3	218916	120320	5496	2022 年 7 月 4 日	商业、住宅
---	------------------------------------	-----	----------	---	--------	--------	------	----------------	-------

表15 项目土地价格预测

序 号	地 块	区 位	占 地 面 积 (m^2)	容 积 率	建 筑 面 积 (m^2)	中 标 总 价 ($万元$)	楼 面 价 格 ($元/m^2$)	出 让 日 期	综 合 修 正 系 数	修 正 后 楼 面 价 格 ($元/m^2$)	计 算 单 价 权 重	预 测 综 合 楼 面 价 格 ($元/m^2$)
1	惠州市新民洛塘片 区 JD131-15-01-01 地块	惠城区	22526	2.5	56315	24060	4272	2025 年 1 月 6 日	1.0668	4600	10%	5600
2	水口青塘湖 JD-105-15-01 地块	惠城区	3869.17	3	11607	6050	5212	2024 年 1 月 29 日	1.0713	5600	25%	
3	惠州市惠城区江北 金鸡地区 JBX21-04 地块	惠城区	41604.84	3	124815	65000	5208	2023 年 9 月 28 日	1.0491	5500	15%	
4	惠州市惠城区激流 坑片区 JLK06-01-05-02、 JLK06-01-07 地块	惠城区	30778.95	3	92334	46800	5069	2023 年 5 月 5 日	1.0581	5400	15%	
5	惠州市惠城区鹿江 沥南岸 LJL-46-26-01 地块	惠城区	72972.26	3	218916	120320	5496	2022 年 7 月 4 日	1.0921	6000	35%	

③土地出让收入的预测

据惠州市统计局公布，2021 年全市生产总值（GDP）同比增速为 10.1%，2022 年同比增长 4.2%，2023 年同比增长 5.6%，2024 年同比增长 4.2%。据此测算平均增长率为 6%，综合考虑其他因素后，采用 2021-2024 年期间增长率的中位数作为本项目中预测土地价格的年平均增长率，即为 5.6%。

以 2024 年 12 月作为基期，在按基期及期后土地价格的年预测平均增长率 5.6%的 100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

表 21 土地价格指数估算表（100%）

基期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
100%	105.60%	111.51%	117.76%	124.35%	131.32%	138.67%	146.44%	154.64%

以 2024 年 12 月作为基期，在按基期及期后土地价格的年预测平均增长率 5.6%的 90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

表 22 土地价格指数估算表（90%）

基期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
100%	105.04%	110.33%	115.89%	121.74%	127.87%	134.32%	141.09%	148.20%

以 2024 年 12 月作为基期，在按基期及期后土地价格的年预测平均增长率 5.6%的 80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

表 23 土地价格指数估算表（80%）

基期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
100%	104.48%	109.16%	114.05%	119.16%	124.50%	130.08%	135.90%	141.99%

以 2024 年 12 月作为基期，在按 2025 年及期后土地价格的年预测平均增长率 5.6%的 100%作为土地价格增长率时，项目土地出让金收入预测如下：

表 24 项目土地出让金收入预测表

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1.1 用途								商住、工业	
1.2 出让土地面积（m ² ）	0	0	0	0	0	0	0	613,800	613,800
1.3 预测地价（元/m ² ）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,799.20	

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1.4 预测收入（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	478,714.59	478,714.59

④土地出让收益预测

根据《关于贯彻落实国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的通知》（财综〔2007〕53号）、《广东省财政厅、广东省教育厅转发财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（粤财综〔2011〕291号）、《广东省财政厅、广东省水利厅转发财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农〔2011〕276号）、《广东省财政厅、广东省国土资源厅关于印发〈广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法〉的通知》（粤财综〔2004〕186号）等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除上述四项政策基金。另外基于保守谨慎性原则，对于我们预设了扣减土地投资成本后的土地出让收益的5%作为其他政策性成本。

由于土地投资成本由债权融资及政府自有资金筹集，故以上地块出让收入扣除四项政策基金和其他政策性成本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，可专项用于资金平衡。

表 25 预计土地价格增速为 5.6%的 100%收益测算表

项目	单位	合计
土地出让收入 A	万元	487,751.54
可出让的土地面积 a	平方米	613,800.00
土地均价 b	万元/平方米	-
土地扣减项目 C	万元	80,091.38
四项基本政策成本 f	万元	68,763.74
保障性住房建设资金 g	万元	22,655.27
农田水利建设资金 h	万元	22,655.27
教育资金 i	万元	22,655.27
农业土地开发资金 j	万元	797.94
其他政策性成本 k	万元	11,327.63
用于资金平衡相关收益 D	万元	407,660.16

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

3. 本项目土地投资成本为 262,600.00 万元

根据土地价格预测数据，本项目对应的土地出让收入为487,751.54万元，扣除80,091.38万元后，可用于资金平衡的项目收益为407,660.16万元。具体为：

序号	地块名称	土地出让收入（万元）	扣除成本（万元）	用于资金平衡收益（万元）	拟出让年份
1	惠州市惠城区惠益投资发展有限公司地块	12,177.61	1,005.41	11,172.19	2032 年
2	惠州市惠城区惠科投资发展有限公司地块	1,136.58	19.17	1,117.40	2032 年
3	惠州市高盛产业发展有限公司地块	5,798.86	32.50	5,766.36	2032 年
4	惠州市科实汇商科技发展有限公司地块	25,955.70	5,274.96	20,680.73	2032 年
5	惠州市恒立科技有限公司	17,651.73	3,617.04	14,034.69	2032 年
6	惠州市惠城区城市建设投资有限公司地块 2	12,200.80	2,483.66	9,717.14	2032 年
7	惠州市惠粮房产开发有限公司地块	15,749.70	3,220.67	12,529.04	2032 年
8	惠州市鑫慧城实业发展有限公司地块 1	8,350.36	2,164.43	6,185.93	2032 年
9	惠州市鑫慧城实业发展有限公司地块 2	83,159.52	10,087.90	73,071.62	2032 年
10	惠州市鑫慧城实业发展有限公司地块 3	12,210.08	2,249.64	9,960.44	2032 年
11	惠州市惠威房地产开发有限公司地块 1	9,871.98	1,920.13	7,951.85	2032 年
12	惠州市惠威房地产开发有限公司地块 2	13,855.41	2,582.71	11,272.70	2032 年
13	惠州市惠城区城市建设投资有限公司地块 1	62,902.17	10,015.67	52,886.50	2032 年
14	惠州市惠城区惠益投资发展有限公司地块	162,480.19	25,786.16	136,694.03	2032 年
15	惠州市惠城区惠科投资发展有限公司地块	44,250.87	9,631.33	34,619.53	2032 年
合计		487,751.54	80,091.38	407,660.16	

另外，同理计算，在按预测增长率 5.6%的 90%和 80%作为土地价格增长率时，用于资金平衡土地收益的计算结果如下：

表 26 预计土地价格增速为 5.6%的 90%收益测算表

项目	单位	合计
土地出让收入 A	万元	467,439.06
可出让的土地面积 a	平方米	613,800.00
土地均价 b	万元/平方米	-
土地扣减项目 C	万元	73,070.30
四项基本政策成本 f	万元	62,745.68
保障性住房建设资金 g	万元	20,649.25
农田水利建设资金 h	万元	20,649.25
教育资金 i	万元	20,649.25
农业土地开发资金 j	万元	797.94
其他政策性成本 k	万元	10,324.62
用于资金平衡相关收益 D	万元	394,368.77

- 注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价
 2. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目
 3. 本项目土地投资成本为 262,600.00 万元

表 27 预计土地价格增速为 5.6%的 80%收益测算表

项目	单位	合计
土地出让收入 A	万元	447,870.66
可出让的土地面积 a	平方米	613,800.00
土地均价 b	万元/平方米	-
土地扣减项目 C	万元	67,283.25
四项基本政策成本 f	万元	66,485.31
保障性住房建设资金 g	万元	18,720.23
农田水利建设资金 h	万元	18,720.23
教育资金 i	万元	18,720.23
农业土地开发资金 j	万元	10,324.62
其他政策性成本 k	万元	797.94
用于资金平衡相关收益 D	万元	380,587.41

- 注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价
 2. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目
 3. 本项目土地投资成本为 262,600.00 万元

2.项目成本

本项目总投资262,600万元，自有资金0万元，项目融资262,600万元。按照资金募集计划，本期债券83,600万元，期限7（5+2）年，假设融资利率2.28%，每年支付利息，到期一次性偿还本金。预计债券存续期本息累计304,510.96万元。

表 28 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限（年）	融资金额	应付利息	本息合计
2025 年	7（5+2）年	262,600	41,910.96	304,510.96
合计		262,600	41,910.96	304,510.96

表 29 项目融资还本付息分年汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息和
2025 年以前					
2025 年	-	262,600.00	-	262,600.00	2,993.64
2026 年	262,600.00	-		262,600.00	5,987.28
2027 年	262,600.00	-		262,600.00	5,987.28
2028 年	262,600.00	-		262,600.00	5,987.28
2029 年	262,600.00	-		262,600.00	5,987.28
2030 年	262,600.00	-		262,600.00	5,987.28
2031 年	262,600.00	-		262,600.00	5,987.28
2032 年	262,600.00	-	262,600.00	-	265,593.64
合计		262,600.00	262,600.00		304,510.96

四、融资收益平衡情况

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。本息覆盖倍数为1.34。具体测算详见《附表2 项目现金流量表》。

表 30 项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年		2,993.64	2,993.64	407,660.16
2026 年		5,987.28	5,987.28	
2027 年		5,987.28	5,987.28	
2028 年		5,987.28	5,987.28	
2029 年		5,987.28	5,987.28	
2030 年		5,987.28	5,987.28	
2031 年		5,987.28	5,987.28	
2032 年	262,600.00	2,993.64	265,593.64	

合计	262,600.00	41,910.96	304,510.96	
本息覆盖倍数	1.34			

基于谨慎性考虑，本次还分别以增速(5.6%)的 90%、80%比例计算土地价格的增长。本息覆盖倍数详见下表：

表 31 本次覆盖倍数表

借贷本息 支付	项目收益		
	按预测增速 5.6%的 100%土地相关收益	按预测增速 5.6%的 90%土 地相关收益	按预测增速 5.6%的 80% 土地相关收益
土地相关 收益	407,660.16	394,368.77	380,587.41
本息覆盖 倍数	1.34	1.30	1.25

综上所述，在本期债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

五、总体评价

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，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，我们预期项目本身产生的土地出让收益能够合理保障偿还融资本金和利息，最终收回（收购）存量闲置国有建设用地土地储备专项债券项目整体能够实现项目收益和融资自求平衡。



统一社会信用代码
91441302MABMX5CB7Y

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



名称 惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

出资额 人民币壹佰万元

类型 普通合伙企业

成立日期 2022年05月20日

执行事务合伙人 邓中青

主要经营场所 惠州市惠城区下埔路23号金融大厦23层02号

经营范围 一般项目：破产清算服务；财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会稳定风险评估；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济调查；市场调查；会议及展览服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）。（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）许可项目：代理记账；注册会计师业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



登记机关

2022 年 12 月 02 日



会计师事务所 执业证书

名称：惠州惠正青华会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓中青

主任会计师：

经营场所：惠州市惠城区下埔路23号金融大厦23层02号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44130044

批准执业文号：粤财惠函[2022]14号

批准执业日期：2022年12月19日

证书序号：0016140

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》。



发证机关：

2022年12月19日

中华人民共和国财政部制