

收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地土地储备专项债券项目收益与融资资金平衡测算评价报告

普兴债评第[2025]022 号

揭阳市土地资源储备开发中心：

我们接受揭阳市土地资源储备开发中心委托，对后附的收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地土地储备专项债券项目收益与融资资金平衡测算报告（以下简称“资金平衡测算报告”）进行评价。揭阳市土地资源储备开发中心对该资金平衡测算报告及其所依据的各项假设负责，这些假设已在资金平衡测算报告中披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具评价报告。经我们对支持这些假设的证据的评价，在工程项目能够按期建成的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地土地项目能够按期收回并预期出让和假设条件未发生重大变化的前提下，本次测算的收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地土地储备专项债券项目，在债券的存续期内，预期项目的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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于收回商议阶段，在编制资金测算平衡测算报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项假设预期在未来未曾必定



发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

普宁市普兴会计师事务所

(普通合伙)

广东·普宁



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 18 日

收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地 土地储备专项债券项目收益与融资 资金平衡测算报告

重要提示：本项目收益与融资资金平衡测算报告是我们基于推测性假设和最佳估计假设的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性。

一、编制基础

收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地土地储备专项债券项目，根据揭阳市土地资源储备开发中心的评估，该项目涉及土地收回后，该地块在债券存续期内进行出让，形成的土地出让收入由财政统筹使用，用于平衡融资本息。

本次预测以揭阳市土地资源储备开发中心提供的土地收回价格评估报告、项目实施方案及其他资料，对项目收入、成本费用作出估算为基础，结合项目实施对投资环境的改善，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地土地储备专项债券项目收益与融资资金平衡测算报告。

二、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

- 1、国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

- 3、本项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、本项目所在地政府和出资人对本项目的资本金投入承诺能如期兑现；
- 5、本项目发行债券还清本息前，不向股东支付股利，不上缴除现行法律法规需缴纳的之外的各项税费、政府性基金和专项收益；
- 6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；
- 7、本次项目专项收入预测取揭阳市近三年 GDP 的平均值 4.10%作为增长率。

三、项目实施单位基本情况

项目主管单位为：揭阳市自然资源局，项目实施单位为：揭阳市土地资源储备开发中心。资产持有单位为：揭阳市土地资源储备开发中心。

主要的工作职能是：

- 1、根据土地利用总体规划和城市总体规划及市场要求，适量储备土地，增强政府对土地供应的调控力度。
- 2、接收土地收购储备资料，展开项目调查，进行可行性分析，拟定收购方案。
- 3、建立土地收购储备库，对市区需盘活的存量土地及其他需调整的存量土地适时进行收购，并做好储备土地的前期开发和日常管理。
- 4、管理由市政府依法没收和依法收回的闲置、抛荒及其他无力继续开发的土地，并纳入储备土地范围。

5、管理好由市财政全额拨付的土地储备资金和做好有关统计工作。

6、完成市政府交办的其他任务。

四、项目概况

(一) 项目基本情况

1、项目情况

本项目拟对位于空港经济区渔湖片区中心路以东、渔十五路以北的揭阳空港新城投资开发有限公司宗地进行收回。面积 20.8224 公顷，用途为商务金融用地。相关地块信息如下：

序号	地块名称	权利性质	规划用途	土地使用年期(年)	土地开发程度	容积率 (设定)	土地面积 (公顷)	地面地价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地	国有出让	商务金融用地	商服40年	三通一平	≤2.0	20.8224	6828.46	142185.00

2、项目立项情况或实施依据

根据市政府常务会议纪要七届 102 次【2025】4 号，同意收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地事项。并在揭阳

市自然资源局网站公示收回项目宗地信息。

(二) 项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

根据揭阳市自然资源局关于揭阳市 2025 年第一批土地储备申报地方专项债券项目用地收储价格的公示，收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地收储价格为 86,500.00 万元。

2、项目资金筹措

(1) 政府财政资金：0.00 万元，占总投资额的 0%。

(2) 地方政府债券资金筹措：86,500.00 万元占总投资额的 100%。

2025 年计划申请专项债券资金 86,500.00 万元，将全部用于收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地闲置土地。

项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目 投资 额	已 到 位 金 额	非融资资金				地方政府专项债券融资	
			财政性资 金	其中：已到 位金额	其他	其中：已到 位金额	本次发行金额	计划以后发行 金额
合计	86500						86500	
2025 年	86500						86500	
2026 年								

五、应付本息情况

本项目计划在 2025 年融资 86,500.00 万元，期限 7 年，

预计利率 2.28%，每年付息一次，到期一次还本，则在债券存续期内本息合计如下表：

项目专项债券融资还本付息汇总表（金额单位：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	86500	13,805.40	100,305.40
合计		86500	13,805.40	100,305.40

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

1、项目收益情况预估。

（1）土地出让收入预测

根据土地评估价格，揭阳空港新城投资开发有限公司宗地面积 20.8224 公顷，用途为商务金融用地，出让价格为 6,828.46 万元/公顷，按揭阳市近三年的 GDP 平均增长比例 4.10%为预计增长率，则上述宗地的债券存续期内的预测出让收入如下表：（金额单位：万元）

年份	面积（公顷）	现时评估价格	增长率	预计到期出让价格
第 1 年	20.8224	142,185.00		142,185.00
第 2 年	20.8224		4.10%	148,014.59
第 3 年	20.8224		4.10%	154,083.18
第 4 年	20.8224		4.10%	160,400.59
第 5 年	20.8224		4.10%	166,977.02

第 6 年	20.8224		4.10%	173,823.08
第 7 年	20.8224		4.10%	180,949.82

(2) 土地出让成本预测

按照土地出让成本约占收入的 10% 计, 则宗地的债券存续期内的预测出让成本为 18,094.98 万元。

(3) 项目收益

宗地在债券存续期到期后出让收益为 162,854.84 万元。详见下表:

项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	180,949.82
1	可出让的土地面积	公顷	20.8224
2	土地均价	万元/公顷	8,690.15
二	土地扣减项目	万元	18,094.98
1	四项基本政策成本	万元	-
2	其他政策性成本	万元	18,094.98
三	用于资金平衡相关收益	万元	162,854.84

(二) 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：1.62。专项债券融资本金 86,500.00 万元，利息 13,805.40 万元，本息合计 100,305.40 万元，土地相关收益 162,854.84 万元，本息覆盖倍数为 1.62。各年还本付息情况见下表（单位：万元）

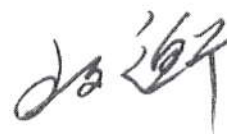
年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年		1,972.20	1,972.20	162,854.84
2026 年		1,972.20	1,972.20	
2027 年		1,972.20	1,972.20	
2028 年		1,972.20	1,972.20	
2029 年		1,972.20	1,972.20	
2030 年		1,972.20	1,972.20	
2031 年	86,500.00	1,972.20	88,472.20	
合计	86,500.00	13,805.40	100,305.40	
本息覆盖倍数	1.62			

七、融资平衡分析结论

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、成本预测等进行的分析评价，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，本次评价的收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地土地储备专项债券项目，在实现收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地土地储备专项债券项目在土地出

让后专项收入等以预测收入能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

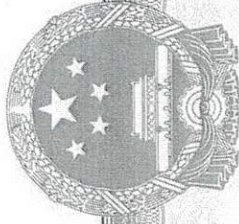
单位负责人：



揭阳市土地资源储备开发中心

二〇二五年二月





统一社会信用代码
91445281MA51N4TB85

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 普宁市普兴会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 吴锦佳

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，出具有关报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；承办会计咨询、会计服务业务；工商登记代理服务，税务咨询服务。（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）

出资额 人民币伍拾万元

成立日期 2018年05月10日

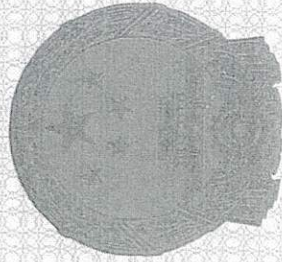
主要经营场所 普宁市流沙西街道平湖村玉华南路148号首层

南起第一间（自主申报）

登记机关



2023



会计师事务所 执业证书

名称：普宁市普兴会计师事务所（普通合伙）

伙）

首席合伙人：吴锦佳

主任会计师：

经营场所：普宁市流沙西街道平湖村玉华南路
148号首层南起第一间（自主申报）

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44520001

批准执业文号：粤财会[2018]43号

批准执业日期：2018年06月12日

证书序号：0016259

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：广东省财政厅

二〇二二年十二月七日

中华人民共和国财政部制



姓名 吴锦佳

性别 男

出生日期

1974-02-08

工作单位

北京中永千福田会计师事务所有限公司

身份证号码

440823197402085919



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 吴时刚

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1963-10-15

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码 422121196310151213

Identity card No.

麻城正大会计师事务所有限公司



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2023 年 1 月 28 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2023 年 2 月 14 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d