

深圳市福圣会计师事务所（普通合伙）
关于
广东李冠成房地产开发有限公司商住项目用地
（回收存量闲置土地）
收益与融资自求平衡测算评价报告



深圳市福圣会计师事务所（普通合伙）
SHENZHEN FUSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

地址：深圳市宝安区沙井街道沙头社区民主九九工业城福源电子厂厂房3栋201

深福圣土储专评字[2025]第015号

封开县财政局：

我们接受封开县财政局委托，对广东李冠成房地产开发有限公司商住项目用地（回收存量闲置土地）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关单位对本期债券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，该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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。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所发生，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。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，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项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：

一、项目基本情况

1. 项目组织实施机构

项目主管单位为：封开县自然资源局；项目实施单位为：封开县土地储备中心；资产持有单位为：封开县土地储备中心。

2. 项目情况

本项目包含 1 宗地块，相关信息如下：

序号	地块名称	位置	面积(单位：公顷)
1	广东李冠成房地产开发有限公司商住用地项目（回收存量闲置土地）	江口镇封州一路（大垠垌）	6.66
合计			6.66

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

广东李冠成房地产开发有限公司商住项目用地（回收存量闲置土地），以前年度已安排专项债券资金共计 0.00 万元。

2. 还本付息测算

本年度计划融资金额为 4,300.00 万元。期限为七年，假设融资利率 2.28%，每半年支付利息，第七年末偿还本金，应还本付息情况如下：

项目还本付息测算汇总表

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
已融资						
第一年	4,300.00		4,300.00	2.28%	98.04	98.04
第二年	4,300.00		4,300.00	2.28%	98.04	98.04
第三年	4,300.00		4,300.00	2.28%	98.04	98.04
第四年	4,300.00		4,300.00	2.28%	98.04	98.04
第五年	4,300.00		4,300.00	2.28%	98.04	98.04
第六年	4,300.00		4,300.00	2.28%	98.04	98.04
第七年	4,300.00	4,300.00		2.28%	98.04	4,398.04
合计		4,300.00			686.28	4,986.28

3. 本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

二、净现金流入

（一）项目自身营运收益

1. 基本假设条件及依据

(1) 国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 项目营运收费价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(二) 项目收益与融资平衡情况

1. 收入预测

根据广东永辉资产评估与土地房地产估价有限公司对本地块出具的土地估价报告，以 2024 年 8 月 2 日为估价期评估的总地价为 7,660.84 万元。封开县 2021-2023 年地区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 10.05%、2.40% 和 6.30%，近三年平均增速 6.40%，在政府工作报告中报告的 2024 年 GDP 预测增速为 6.30%，基于谨慎性原则，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2024 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速为 6.30%。

2、地块出让产生的净现金流入

广东李冠成房地产开发有限公司商住用地项目（回收存量闲置土地），假设自融资开始日起第 7 年开始土地挂牌交易，以融资开始日起第 7 年末土地挂牌交易的现金流入，不考虑土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附 “项目收益及现金流入评价说明” 中土地出让收入预测表 7 年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

肇庆市土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	7,660.84
1	可出让的土地面积	公顷	6.66
2	土地均价	万元/公顷	1,150.28
二	用于资金平衡相关收益	万元	7,660.84

2. 项目成本及融资成本

表 4 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	4,300.00	686.28	4,986.28
合计		4,300.00	686.28	4,986.28

3. 预期项目对应土地出让收入形成的专项收入偿还融资本金和利息情况

预期由项目自融资开始日起在未来债券存续期内土地出让收入形成的专项收入偿还融资本金和利息。

土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的比例计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				7,660.84
第一年		98.04	98.04	
第二年		98.04	98.04	
第三年		98.04	98.04	
第四年		98.04	98.04	
第五年		98.04	98.04	
第六年		98.04	98.04	
第七年	4,300.00	98.04	4,398.04	
合计	4,300.00	686.28	4,986.28	
本息覆盖倍数	1.54			

本息覆盖倍数为 1.54，具体是：专项债券融资本金 4,300.00 万元，利息 686.28 万元，本息合计 4,986.28 万元，土地相关收益 7,660.84 万元，本息覆盖倍数为 1.54。

三、总体评价

经上述测算，在广东李冠成房地产开发有限公司商住项目用地（回收存量闲置土地）营运收益与相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东李冠成房地产开发有限公司商住项目用地（回收存量闲置土地），在项目预对应土地挂牌出让价格分别以封开县 2024 年 GDP 增速孰低值的比例增长时，预期广东李冠成房地产开发有限公司商住项目用地（回收存量闲置土地）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。

四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

（一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

（2）风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（三）管理风险及控制措施

（1）风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

（2）风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）政策风险及控制措施

（1）风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

五、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2025 年广东省政府地方专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。

(以下无正文)



中国 · 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年二月十九日



会计师事务所 执业证书

名称：深圳市福圣会计师事务所
(普通合伙)
首席合伙人：
主任会计师：陈全云
经营场所：深圳市宝安区沙井街道沙头社区民主九九工
业城福源电子厂厂房3栋201

组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470412
批准执业文号：深财会[2023]85号
批准执业日期：2023年10月12日



证书序号：0020731

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：深圳市财政局
二〇二三年十月十二日

中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

91440300MACQC5FFX9

营业执照

(副本)



名称 深圳市福圣会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 陈全云

成立日期 2023年08月03日

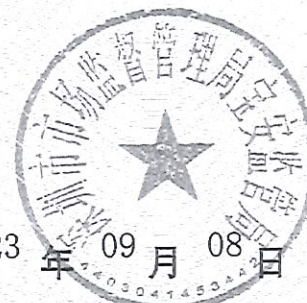
主要经营场所 深圳市宝安区沙井街道沙头社区民主九九工业城福源电子厂厂房3栋201



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2023年09月08日