

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

收回中山榄菊艺术品投资有限公司存量闲置土地

收益与融资自求平衡测算评价报告





# 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN HENGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区新安街道兴东社区 67 区留芳路 2 号凌云研发楼 401

电话：0755-27220563

---

中山市财政局：

我们接受中山市财政局委托，对收回中山榄菊艺术品投资有限公司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：中山市自然资源局；项目实施单位为：中山市土地储备中心；资产持有单位为：中山市土地储备中心。

### 2. 项目情况

本项目包含 2 宗地块，相关信息如下：

序号	地块名称	位置	面积（单位：公顷）
1	地块1：粤(2020)中山市不动产权第0398200号	东、南、西均为空地，北侧为在建道路	2.73
2	地块2：粤(2020)中山市不动产权第0398205号	东、南、西均为空地，北侧为在建道路	1.69
合计			4.42

## 二、应付本息情况

### 1. 存量债券资金列式

收回中山榄菊艺术品投资有限公司存量闲置土地，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 7500.00 万元。期限为七年，假设融资利率 2.50%，每年支付利息，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
2025年			7,500.00	2.50%	0.00	0.00
2026年	7,500.00		7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2027年	7,500.00		7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2028年	7,500.00		7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2029年	7,500.00		7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2030年	7,500.00		7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2031年	7,500.00		7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2032年	7,500.00	7,500.00	0.00	2.50%	187.50	7,687.50
合计		7,500.00			1,312.50	8,812.50

3. 本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

## 三、净现金流入

### （一）项目自身收益





### 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《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权收支管理办法〉的通知（财综〔2006〕68号）和《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）的有关规定，本项目收入来自国有土地使用权出让收入，参考我市历年度的土地出让市场价格，并结合翠亨新区未来5-7年经济发展形势及项目区位发展潜力，对项目所在区位的地块进行合理的出让价格估算。本项目实施范围共4.42公顷土地，出让时间预计在2032年左右。根据《中山市人民政府常务会议决定事项通知》（〔2013〕10号），我市自2013年11月22日起以楼面地价的竞价方式实施经营性土地出让，其中地块1文化设施用地（非经营性用地）按120万元/亩进行测算，出让收入为4914.00万元；地块2商业用地按照容积率3.5，楼面地价3000元/平方米进行测算，出让收入按出让面积×容积率×楼面地价进行计算，出让收入为17745.00万元。项目用地总出让预计收入为22659.00万元。具体情况如下表：

**拟出让土地情况表（单位：万元）**

地块序号	用地面积(公顷)	规划用途	综合容积率	综合楼面价 (元/平方米)	出让收入
地块1	2.73	文化用地	/	/	4914.00
地块2	1.69	商业用地	3.5	3000.00	17745.00
合计	4.42	/	/	/	22659.00

经测算，本项目对应的土地出让收入为22659.00万元。根据《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）、《中山市人民政府办公室关于印发中山市水利防灾减灾工程

建设资金筹集使用办法的通知》（中府办函〔2019〕112号）、《中山市人民政府关于印发中山市干线公路投融资模式改革方案的通知》（中府〔2016〕57号）、《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）、《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》（财综〔2011〕48号）、《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》（粤财农〔2011〕291号）、《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》（财综〔2011〕62号）、《关于印发〈广东省廉租住房保障资金管理实施办法〉的通知》（粤财综财综〔2008〕62号12号）、《中山市人民政府关于印发中山市市与镇街财政管理体制调整方案的通知》（中府函〔2022〕155号）等政策文件，确定各计提项目及计提比例。具体测算过程以及扣除各项计提资金后可用于资金平衡的项目收益情况详见下表。

**地块1收益测算表（单位：万元）**

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	4914.00
1	可出让的土地面积	公顷	2.73
2	楼面价	元/平方米	/
二	土地扣减项目（计提资金）	万元	1064.29
1	计提农业土地开发资金（出让面积 $\times 75$ 元/ $m^2 \times 20\%$ ）	万元	40.95
2	计提交通建设、防灾减灾、农田水利、教育、廉租房、新增交通建设等资金【（出让收入-农业土地开发资金） $\times 21\%$ 】	万元	1023.34
三	用于资金平衡相关收益	万元	3849.71

注：1. 土地出让收入详见拟出让土地情况表相关内容。

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（计提资金）。

3. 根据前文所依据的政策文件，计提资金包括以下7项：（1）农业土地开发资金=出让面积 $\times 75$ 元/ $m^2 \times 20\%$ ；（2）水利防灾减灾资金=（成交价-农业土地开发资金） $\times 2\%$ ；（3）市交通专项资金=（成交价-农业土地开发资金） $\times 8\%$ ；（4）农田水利资金=（市交通专项资金+水利防灾减灾） $\times 10\%$ ；（5）教育资金=（市交通专项资金+水利防灾减灾） $\times 10\%$ ；（6）廉租住房资金=（市交通专项资金+水利防灾减灾） $\times 10\%$ ；（7）新增交通建设资金=（成交价-农业土地开发资金） $\times 8\%$ 。其中第（2）～（7）经数学公式合并计算后，等价于（出让收入-农业土地





开发资金) × 21%。

**地块2收益测算表 (单位: 万元)**

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	17745.00
1	可出让的土地面积	公顷	1.69
2	楼面价	元/平方米	3000.00
二	土地扣减项目	万元	3746.48
1	计提农业土地开发资金(出让面积×75元/m <sup>2</sup> ×20%)	万元	25.35
2	计提交通建设、防灾减灾、农田水利、教育、廉租房、新增交通建设等资金【(出让收入-农业土地开发资金)×21%】	万元	3721.13
三	用于资金平衡相关收益	万元	13998.52

注: 1. 土地出让收入详见拟出让土地情况表相关内容。

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(计提资金)。

3. 根据前文所依据的政策文件, 计提资金包括以下7项: (1) 农业土地开发资金=出让面积×75元/m<sup>2</sup>×20%; (2) 水利防灾减灾资金=(成交价-农业土地开发资金)×2%; (3) 市交通专项资金=(成交价-农业土地开发资金)×8%; (4) 农田水利资金=(市交通专项资金+水利防灾减灾)×10%; (5) 教育资金=(市交通专项资金+水利防灾减灾)×10%; (6) 廉租住房资金=(市交通专项资金+水利防灾减灾)×10%; (7) 新增交通建设资金=(成交价-农业土地开发资金)×8%。其中第(2)~(7)经数学公式合并计算后, 等价于(出让收入-农业土地开发资金)×21%。

## 2. 项目成本及融资成本

**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	7500	1312.5	8,812.5
合计		7500	1312.5	8,812.5

## 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

项目偿付拟发行债券的资金来源为项目对应土地出让收入形成的专项收入。

而项目建设期需支付的专项债券利息由项目建设资本金偿付。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	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年	0.00	0.00	0.00	3849.71+13998.52 =17848.23
2026 年	0.00	187.50	187.50	
2027 年	0.00	187.50	187.50	
2028 年	0.00	187.50	187.50	
2029 年	0.00	187.50	187.50	
2030 年	0.00	187.50	187.50	
2031 年	0.00	187.50	187.50	
2032 年	7500.00	187.50	7687.50	
合计	7500.00	1312.50	8812.50	
本息覆盖倍数	17848.23/8812.50=2.03。			

本项目本息覆盖倍数为：8812.50；具体是：专项债券融资本金 7500.00 万元，利息 1312.50 万元，本息合计 8812.50 万元，土地相关收益 17848.23 万元。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。

#### 四、总体评价

经上述测算，在收回中山榄菊艺术品投资有限公司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，本次评价的收回中山榄菊艺术品投资有限公司存量闲置土地，在项目预对应土地挂牌出让价格分别以中山市 2024 年 GDP 增速孰低值的比例增长时，预期收回中山榄菊艺术品投资有限公司存量闲置土地的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。

#### 五、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：《土地评估报告》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 2024 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52 号）、2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）、2024 年 5 月 14 日，自然资源部 国家发展改革委发布《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 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。

#### 六、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 年广东省土地储备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。



中国注册会计师：

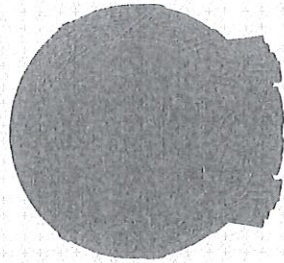


中国注册会计师：



中国•深圳

2025 年 2 月 19 日



会计师事务所

执业证书

名称：深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

伙

首席合伙人：李建均

主任会计师：

经营场所：

深圳市宝安区新安街道兴东社区67  
区留芳路2号凌云研发楼401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470338

批准执业文号：深财会（2021）2号

批准执业日期：2021年1月13日

证书序号：0021207

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》。



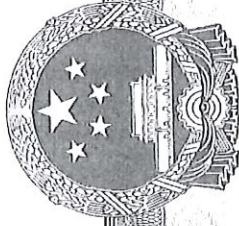
发证机关：深圳市财政局

2024年1月29日

中华人民共和国财政部制







# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300MA5GDUGR6Q



(副本)

名称 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 李建均

成立日期 2020年09月29日

主要经营场所 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401



**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



2024年01月23日