

## 始兴县韶赣高速出口 3 号地块项目 收益与融资自求平衡财务评估报告

报告文号：韶中一其字[2025]24009250062号

始兴县财政局：

我们接受贵单位委托，对始兴县韶赣高速出口 3 号地块项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的评估是在项目单位提供的相关资料基础上进行的，项目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核查和验证，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。

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，实际结果可能与项目预测的收益存在差异。

经核查和验证，我们认为，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的始兴县韶赣高速出口 3 号地块项目，预期项目平衡资金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。

总体评估结果如下：

一、应付本息情况

本项目在全生命周期计划申请专项债券资金合计 1130 万元，其中：

1、本项目以前年度融资债券 0 万元。

2、本项目本年债券计划融资 1130 万元，按期限 7 年，发行利率 2.28%进行测算。

3、本项目以后年度计划融资 0 万元。

以上债券均为每年支付一次利息，债券到期偿还本金，应还本付息情况如下：

项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

年度		期初本金余额	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 融资	第1年	1,130.00		1,130.00	2.28%	25.76	25.76
	第2年	1,130.00		1,130.00	2.28%	25.76	25.76
	第3年	1,130.00		1,130.00	2.28%	25.76	25.76
	第4年	1,130.00		1,130.00	2.28%	25.76	25.76
	第5年	1,130.00		1,130.00	2.28%	25.76	25.76
	第6年	1,130.00		1,130.00	2.28%	25.76	25.76
	第7年	1,130.00	1,130.00		2.28%	25.76	1,155.76
2025年融资小计		1,130.00	1,130.00			180.32	1,310.32
以后年度融资							
合计		1,130.00	1,130.00			180.32	1,310.32

二、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一)基本假设条件

根据项目目前实施情况及未来预测的出让情况，结合债券发行期限，本次测算周期取 7 年，从本年起，前 1 年为实施期，第 2-7 年为出让期。

此次预测按韶关市近三年全市生产总值(GDP)平均增速进行测算。经查询韶关市政府公开信息，韶关市 2022 年-2024 年全市生产总值(GDP)增速分别为 0.20%、4.60%和 2.20%，平均增速为 2.33%。

假设项目预期平衡收益能全额用来偿还融资本金和利息。

(二) 项目收入

项目收入为土地出让收入，主要通过商服用地出让收入实现。

(1) 商服用地出让收入

根据《始兴县 2025 年第一批地方政府专项债券用于土地储备情况统计表》，本项目实施后，拟出让商住用地约 18.86 亩，设定在测算周期第 2-7 年平均出让，则每年出让面积为 3.14 亩。经查询中国土地市场网、韶关市公共资源交易服务平台土地出让信息，选取近期韶关市始兴县出让成交的 3 宗其他商服用地作为比较案例，得到其他商服用地土地出让地面单价为 4242.43 元/平方米，则运营期第 1 年商服用地出让收入=3.14×666.67×4242.43÷10000=888.09 万元。

其他商服用地成交案例									
序号	地块	成交时间	占地面积 (m²)	中标总地 价(万元)	地面单价 (元/m²)	权重	计算权重 (元/m²)	修正系数	修正后金 额(元/平 米)
1	始兴县太平镇江口村国道323	2024/4/16	12790.00	4188.00	3274.43	0.40	1309.77	1.00	1309.77
2	武深高速公路联络线始兴东	2024/2/8	9512.00	7098.00	7462.15	0.30	2238.65	1.00	2238.65
3	始兴县建筑工程公司零售商	2023/6/2	8680.00	2008.00	2313.36	0.30	694.01	1.00	694.01
综合地面地价						1.00			4242.43

经测算，运营期第一年各项收入 888.09 万元。假设此后收入按当地近三年 GDP 平均增长速度 2.33%递增，本项目在计算运营期内可

实现收入总额约为 5648.71 万元。具体如下：

项目收入情况预估表

单位：万元

项目内容	商服用地出让收入	合计
第1年	0.00	0.00
第2年	888.09	888.09
第3年	908.78	908.78
第4年	929.95	929.95
第5年	951.62	951.62
第6年	973.79	973.79
第7年	996.48	996.48
合计	5648.71	5648.71

### (三)项目支出

项目支出内容主要为土地出让业务支出、计提农田水利建设资金、计提教育资金、计提国有土地收益基金等。

#### (1)土地出让业务支出

主要包括土地出让前发生的测绘费、航拍费、评估费等。根据《测绘生产成本费用定额》2009版，测绘费（含宗地图纸制作费）一般为105-350元/亩；根据《广东省工程勘察设计收费导则（第二版）》（2021），航拍费约25-80元/亩；根据《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》（计价格〔1994〕2017号），土地评估费按评估值累进计费。结合项目规模，本次测算，土地出让业务支出综合按出让收入0.5%暂估，则运营期第1年土地出让业务支出=888.09×0.5%=4.44万元。

#### (2)计提农田水利建设资金

根据《广东省财政厅关于进一步落实从土地出让收益中及时足额计提农田水利建设资金、教育资金工作的通知》（粤财资环函〔2021〕11号），农田水利建设资金计提比例为10%，计提基数按扣除相关支



出后的土地收益考虑。年计提基数=年土地出让收入-对应投资成本-土地出让业务支出=888.09-1625÷6-4.44=61.28 万元。则运营期第 1 年计提农田水利建设资金=612.82×10%=61.28 万元。

### (3) 计提教育资金

根据《广东省财政厅关于进一步落实从土地出让收益中及时足额计提农田水利建设资金、教育资金工作的通知》（粤财资环函〔2021〕11 号），教育资金计提比例为 10%，计提基数按扣除相关支出后的土地收益考虑。年计提基数=年土地出让收入-对应投资成本-土地出让业务支出=888.09-1625÷6-4.44=61.28 万元。则运营期第 1 年计提教育资金=612.82×10%=61.28 万元。

### (4) 计提国有土地收益基金

参考《关于明确市本级国有土地收益基金计提比例的通知》（韶财综〔2018〕37 号），国有土地收益基金计提比例为 2%，计提基数为土地出让总价款，则运营期第 1 年计提国有土地收益基金=888.09×2%=17.76 万元。

经测算，第一年项目各类支出合计 144.76 万元。假设此后成本按当地近三年 GDP 平均增长速度 2.33%递增，则本项目在计算运营期内总支出约为 920.75 万元。具体如下：

## 项目成本预估表

单位：万元

项目内容	土地出让业务支出	计提农田水利建设资金	计提教育资金	计提国有土地收益基金	合计
第1年					
第2年	4.44	61.28	61.28	17.76	144.76
第3年	4.54	62.71	62.71	18.17	148.13
第4年	4.65	64.17	64.17	18.59	151.58
第5年	4.76	65.67	65.67	19.02	155.12
第6年	4.87	67.20	67.20	19.46	158.73
第7年	4.98	68.77	68.77	19.91	162.43
合计	28.24	389.8	389.8	112.91	920.75

### (四)项目结余

根据上述预测计算，项目建成后第一年预计项目收入 888.09 万元，预计成本及相关税费为 144.76 万元，收支结余 743.33 万元。经测算，预计本项目在计算期内累计盈余资金为 4727.96 万元。具体如下：

## 项目收支结余预估表

单位：万元

项目内容	项目收入	项目成本			项目收益
		成本	税费	小计	
第1年					
第2年	888.09	144.76		144.76	743.33
第3年	908.78	148.13		148.13	760.65
第4年	929.95	151.58		151.58	778.37
第5年	951.62	155.12		155.12	796.50
第6年	973.79	158.73		158.73	815.06
第7年	996.48	162.43		162.43	834.05
合计	5648.71	920.75		920.75	4727.96

### (五)项目融资平衡情况

项目收入为土地出让收入，项目用于资金平衡收益对本息情况为：

按债券存续期间项目收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 3.61；

按债券存续期间项目收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 3.25；

按债券存续期间项目收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 2.89。

各种情况下本息覆盖倍数计算如下：

**项目覆盖债券还本付息情况**  
(项目平衡收益100%的情况下)

单位：人民币万元

年度		借贷本息支付			项目资金平衡收益
		本金	利息	本息合计	
以前年度融资小计					
2025年 融资	第1年		25.76	25.76	
	第2年		25.76	25.76	743.33
	第3年		25.76	25.76	760.65
	第4年		25.76	25.76	778.37
	第5年		25.76	25.76	796.50
	第6年		25.76	25.76	815.06
	第7年	1130.00	25.76	1155.76	834.05
2025年融资小计		1130.00	180.32	1310.32	
以后年度融资					
合计		1130.00	180.32	1310.32	4727.96
本息覆盖倍数		3.61			

**项目覆盖债券还本付息情况**  
(项目平衡收益90%的情况下)

单位：人民币万元

年度		借贷本息支付			项目资金平衡收益
		本金	利息	本息合计	
以前年度融资小计					
2025年 融资	第1年		25.76	25.76	
	第2年		25.76	25.76	669.00
	第3年		25.76	25.76	684.59
	第4年		25.76	25.76	700.53
	第5年		25.76	25.76	716.85
	第6年		25.76	25.76	733.55
	第7年	1130.00	25.76	1155.76	750.65
2025年融资小计		1130.00	180.32	1310.32	
以后年度融资					
合计		1130.00	180.32	1310.32	4255.17
本息覆盖倍数		3.25			

项目覆盖债券还本付息情况  
(项目平衡收益80%的情况下)

单位：人民币万元

年度		借贷本息支付			项目资金平衡收益
		本金	利息	本息合计	
以前年度融资小计					
2025年 融资	第1年		25.76	25.76	
	第2年		25.76	25.76	594.66
	第3年		25.76	25.76	608.52
	第4年		25.76	25.76	622.70
	第5年		25.76	25.76	637.20
	第6年		25.76	25.76	652.05
	第7年	1130.00	25.76	1155.76	667.24
2025年融资小计		1130.00	180.32	1310.32	
以后年度融资					
合计		1130.00	180.32	1310.32	3782.37
本息覆盖倍数		2.89			

附件：项目收益及现金流入评估说明

韶关中一会计师事务所有限公司



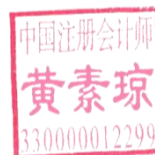
中国注册会计师：

邱治华



中国注册会计师：

黄素琼



二〇二五年二月十九日

附件：

## 项目收益及现金流入评估说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以始兴县韶赣高速出口 3 号地块项目自身情况为基础，结合项目收入及成本费用情况、韶关市近三年 GDP 的平均增速，对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，编制项目现金流量表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 预测数据参考项目《拟收回收购存量闲置土地项目清单》，假设项目能够按照《拟收回收购存量闲置土地项目清单》中的基本信息和规模顺利实施。

(二) 预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测，即收益预测情况选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

(三) 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；

(四) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(五) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(六) 发行人预测的各项收入能够顺利执行；

(七) 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；

(八) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的核查和验证，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，该项目收入、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收入、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一)项目概况

##### 1. 本项目组织实施机构

项目主管单位为始兴县自然资源局，项目实施单位为始兴县土地储备中心，资产持有单位为始兴县自然资源局。项目主体基本信息如下：

#### 主管部门基本信息

单位名称	始兴县自然资源局
统一社会信用代码	11440222MB2D103196
单位性质	机关
单位负责人	陈尚福
主要职能	履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水等自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责。贯彻执行国家有关土地、矿产、森林、湿地、测绘管理的方针、政策和法律、法规，拟订本县有关自然资源、国土空间规划和测绘信息管理相关的规章制度和部门规范性文件并组织实施。

#### 实施单位基本信息

单位名称	始兴县土地储备中心
统一社会信用代码	12440222324836867R
单位性质	事业单位
法定代表人	张德东
主要职能	贯彻执行土地储备法律法规，负责土地储备工作，代表县政府持有储备土地。会同有关部门组织编制年度

	土地储备计划和储备土地出让计划。依法对辖区土地实施征收、收购（含优先购买）、收回、置换等储备工作。办理储备土地审批手续，组织实施储备土地征地、房屋拆除、补偿、安置、基础配套建设等前期工作。负责政府储备、开发土地的经营和管理。负责土地储备、开发资金的筹措和管理。完成县委、县政府及上级部门交办的其他工作。
--	---

## 2. 本项目情况

项目名称	始兴县韶赣高速出口 3 号地块项目
项目总投资	1625 万元
建设范围	本项目拟使用专项债资金用于收回收购始兴县 2025 年拟收储项目相关地块，土地总面积约 1.26 公顷，资金总需求约 1625 万元。始兴县韶赣高速出口 3 号地块收回及收购。
本年度发债金额	1130 万元
项目情况	2024 年 1 月 3 日，始兴县人民政府出具《拟回收收购存量闲置土地项目清单》，同意立项实施项目。 项目进度：已立项审批，正准备前期的工作。 本项目于 2025 年 4 月 1 日开工，计划于 2025 年 12 月 31 日完工。

## 3、项目投资估算及资金筹措方案

本项目总投资额为 1625 万元。

本项目通过非融资资金安排 495 万元，主要为财政性资金；

本项目通过地方政府专项债券融资 1130 万元。其中：以前年度专项债券发行金额 0 万元，本年度专项债券发行金额 1130 万元（用于项目资本金 0 万元），以后年度计划发行专项债券金额 0 万元；

本项目计划通过市场化融资 0 万元。

## (二)项目收益及现金流入预测项目说明

1、根据项目目前实施情况及未来预测的出让情况，结合债券发行期限，本次测算周期取7年，从本年起，前1年为实施期，第2-7年为出让期。

2、此次预测按韶关市近三年全市生产总值(GDP)平均增速进行测算。经查询韶关市政府公开信息，韶关市2022年-2024年全市生产总值(GDP)增速分别为0.20%、4.60%和2.20%，平均增速为2.33%。

3、假设项目预期相关收益能全额用来偿还融资本金和利息。

4、经测算，项目土地出让收入通过商服用地出让收入实现。运营期内累计盈余资金可用于平衡资金。项目建成后第一年预计项目收入888.09万元，预计成本及相关税费为144.76万元，收支结余743.33万元。经测算，预计本项目在计算期内累计盈余资金为4727.96万元。按债券存续期间项目收入100%的情况下，本息覆盖倍数为3.61；按债券存续期间项目收入90%的情况下，本息覆盖倍数为3.25；按债券存续期间项目收入80%的情况下，本息覆盖倍数为2.89。

5、根据专项债券存续期内项目收入、成本、相关税费以及还本付息情况，预计项目的现金流能够实现总体平衡，现金流量情况如下：

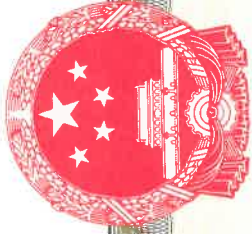
## 现金流量表

单位：万元

年度	现金流入			现金流出			净现金流量	期末现金结存额
	资本金流入	债券资金流入	运营期现金流入	建设期现金流出	运营期现金流出	债券还本付息		
2025年	495.00	1,130.00		1,599.24		25.76		
2026年			888.09		144.76	25.76	717.57	717.57
2027年			908.78		148.13	25.76	734.89	1,452.46
2028年			929.95		151.58	25.76	752.61	2,205.07
2029年			951.62		155.12	25.76	770.74	2,975.81
2030年			973.79		158.73	25.76	789.30	3,765.11
2031年			996.48		162.43	1,155.76	-321.71	3,443.40
合计	495.00	1,130.00	5,648.71	1,599.24	920.75	1,310.32	3,443.40	

### 四、项目财务评估意见

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的始兴县韶赣高速出口3号地块项目预期相关收益，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。



# 营业执照

(副本)  
(1-1)

统一社会信用代码  
914402001915200248



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 韶关中一会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 邱治华

经营范围

审查行政、企业、事业单位会计报表，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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、企业管理咨询；法律、行政法规规定的其他审计业务。（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）

注册资本 人民币贰佰万元

成立日期 2000年01月14日

住所 韶关市武江区工业西路26号富康山水华府旭月园  
1幢八层804房

登记机关

2024

09 月 09 日



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

<http://www.gsxt.gov.cn>

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





# 会计师事务所 执业证书

名称:韶关中一会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师:邱治华

经营场所:韶关市武江区工业西路26号富康山  
水华府旭月园1幢八层804房

组织形式:有限责任

执业证书编号:44020001

批准执业文号:粤财注协[99]265号

批准执业日期:1999年12月13日

证书序号:0016100

## 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  
二〇二三年十一月三日

中华人民共和国财政部制



邱治华执业证书

证书编号: 440200010002  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 04 月 03 日  
Date of Issuance /y /m /d

2020 年 8 月换发

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

姓名: 邱治华  
Full name

性别: 男  
Sex

出生日期: 1963-11-17  
Date of birth

工作单位: 广东正中珠江会计师事务所 (特殊普通合伙) 韶关分所  
Working unit

身份证号码: 440202196311170051  
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 this renewal.

邱治华  
会员编号: 440200010002

2023 年 2023-07-11

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

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

黄素琼执业证书

证书编号: 330000012299  
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2011 年 09 月 21 日  
Date of Issuance

2022 年 7 月换发

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

姓名: 黄素琼  
Full name

性别: 女  
Sex

出生日期: 1987-08-23  
Date of birth

工作单位: 韶关中一会计师事务所有限公司  
Working unit

身份证号码: 440223198708234720  
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 this renewal.

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.

年度检验证  
黄素琼  
会员编号 330000012299  
2023年07月  
历史记录  
2022年  
2022-06-13 10:51:06  
通过

年度检验证  
黄素琼  
会员编号 330000012299  
2024年09月  
历史记录  
2023年  
2023-07-11  
通过