

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

关于

海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）

财务评估咨询报告



## 深圳市方智会计师事务所(普通合伙)

FANGZHI (SHEN ZHEN) CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

地址：深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元 1506

邮政编码：518034 电话：0755-28195660

---

### 深方智专评价字[2025]第 106 号

海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）

#### 财务评估咨询报告

海丰县财政局：

我们接受海丰县财政局委托，对海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项咨询报告。

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。

此报告的分析依据是基于各方提供给我们所有资料，我们假定其可信而未进行验证，因此我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。此报告是基于与业务约定书有关的所有服务，仅供贵方参考及内部使用。此报告所有内容不构成我们的投资建议。任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的咨询意见、报告、或其他服务，我们不会对任何第三方承担任何义务和责任。

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，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为本期债券的项目收益预测在其所依据的各项假设前提下，本次评估的本期债券项目预期收益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。正文如下：



## 一、项目概况

| 地块名称/宗地位置                    | 收储面积（平方米） | 土地规划性质 | 规划出让面积 |
|------------------------------|-----------|--------|--------|
| 海丰县城东镇名园片<br>HFCB-02-1008 地块 | 14610     | 零售商业用地 | 14610  |

## 二、评估要素

《中华人民共和国预算法》第三十五条提出：经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。

根据 2017 年财政部公布的《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）文件相关要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。此外，财政部 2018 年印发的《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开。其中，财务评估报告重点是项目预期收入和融资平衡情况。

《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）要求各财政厅（局）：合理把握专项债券发行节奏、科学合理确定专项债券期限、优化新增专项债券资金投向、依法合规调整新增专项债券用途、严格新增专项债券使用负面清单、加快新增专项债券资金使用进度、依法加大专项债券信息公开力度、健全通报约谈机制和监督机制。

《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）明确了运用专项债券资金收回收购存量闲置土地的规范要求以及应当产生的社会效益。



《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）为更好发挥专项债强基础、补短板、惠民生、扩投资等积极作用，提出了扩大专项债券投向领域和用作项目资本金范围、完善专项债券项目预算平衡、优化专项债券项目审核和管理机制、加快专项债券发行使用、强化专项债券全流程管理、加强专项债券监督问责、强化保障措施等意见。

2025年1月，为加强和规范土地储备管理，根据相关法律法规和国务院有关文件的规定，自然资源部、财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局联合修订了《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号），从总体要求、储备计划、入库储备标准、前期开发和管护与供应、资金管理、监管责任和其他要求更新了相关管理规定。

我们根据国家和地方相关政策文件，以真实、客观、完整、有效为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析如下：

（一）、应付本息情况

1. 项目本年度计划安排专项债券资金 4,000.00 万元，假设融资利率 2.28%，每年支付利息，期限为七年，第七年末偿还本金，应还本付息情况如下：

项目还本付息计算表

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    | 0.00     |          |          |       | 0.00   | 0.00     |
| 2025 年 | 4,000.00 |          | 4,000.00 | 2.28% | 91.20  | 91.20    |
| 2026 年 | 4,000.00 |          | 4,000.00 | 2.28% | 91.20  | 91.20    |
| 2027 年 | 4,000.00 |          | 4,000.00 | 2.28% | 91.20  | 91.20    |
| 2028 年 | 4,000.00 |          | 4,000.00 | 2.28% | 91.20  | 91.20    |
| 2029 年 | 4,000.00 |          | 4,000.00 | 2.28% | 91.20  | 91.20    |
| 2030 年 | 4,000.00 |          | 4,000.00 | 2.28% | 91.20  | 91.20    |
| 2031 年 | 4,000.00 | 4,000.00 |          | 2.28% | 91.20  | 4,091.20 |
| 合计     |          | 4,000.00 |          |       | 638.40 | 4,638.40 |

2. 本年融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

（二）、净现金流入

1. 基本假设条件及依据

为了建设海丰县的基础建设，完善海丰县基础配套设施，提升地块的价值，根据海丰县土地储备中心的评估，本次海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（回



收存量闲置土地）对海丰县城东镇名园片 HFCB-02-1008 地块的价值提升能起到较大作用。鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用海丰县城东镇名园片 HFCB-02-1008 地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

根据海丰县城镇净地出让基准地价和项目地块附近近三年同用途地块出让价格，同时考虑海丰县整体发展规划、未来土地供应数量以及该地块地理位置、周边环境等因素进行预测。海丰县 2021-2023 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 13.5%、3.8%和 3.9%，近三年平均增速 7.07%，在海丰县政府工作报告中报告的 2024 年 GDP 预测增速为 6.5%，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的增长，即增速为 6.5%。

2. 地块出让产生的净现金流入

海丰县城东镇名园片 HFCB-02-1008 地块，假设自融资开始日起第 7 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据相关预测的审核，分别以近三年 GDP 平均增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第 7 年末土地挂牌交易的现金流入，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：

资金平衡土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

| 项目地块名称                       | 按 GDP 增速孰低值的 100% | 按 GDP 增速孰低值的 90% | 按 GDP 增速孰低值的 80% |
|------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| 海丰县城东镇名园片<br>HFCB-02-1008 地块 | 6,720.94          | 6,438.60         | 6,166.48         |
| 合计                           | 6,720.94          | 6,438.60         | 6,166.48         |

（三）、预期项目形成的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金



收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第 7 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 100%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    | 0.00       | 0.00   | 0.00     | 6,720.94 |
| 2025 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2026 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2027 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2028 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2029 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2030 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2031 年 | 4,000.00   | 91.20  | 4,091.20 |          |
| 合计     | 4,000.00   | 638.40 | 4,638.40 |          |
| 本息覆盖倍数 | 1.45       |        |          |          |

（四）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来项目收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。

土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 90%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    | 0.00       | 0.00   | 0.00     | 6,438.60 |
| 2025 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2026 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2027 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2028 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2029 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2030 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2031 年 | 4,000.00   | 91.20  | 4,091.20 |          |
| 合计     | 4,000.00   | 638.40 | 4,638.40 |          |
| 本息覆盖倍数 | 1.39       |        |          |          |



土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 80%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    | 0.00       | 0.00   | 0.00     | 6,166.48 |
| 2025 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2026 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2027 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2028 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2029 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2030 年 |            | 91.20  | 91.20    |          |
| 2031 年 | 4,000.00   | 91.20  | 4,091.20 |          |
| 合计     | 4,000.00   | 638.40 | 4,638.40 |          |
| 本息覆盖倍数 | 1.33       |        |          |          |

经测算：土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 90%比例计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.39；土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 80%比例计算计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.33。因此，项目具有较强的抗风险能力。

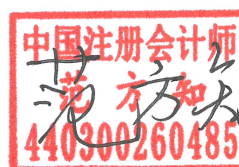


附件：项目收益及现金流入评价说明  
(以下无正文)

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 19 日



附件

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）的海丰县城东镇名园片 HFCB-02-1008 地块出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、海丰县近三年 GDP 的增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）对应海丰县城东镇名园片 HFCB-02-1008 地块出让收益汇总预测表（GDP 增速孰低值 6.5% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）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；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- （四）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；
- （五）项目营运收费价格在正常范围内变动；
- （六）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。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

- （一）海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）情况说明

#### 1. 项目组织实施机构

根据海丰县征地服务中心持有的《事业单位法人证书》显示，海丰县征地服务中心的基本信息如下：



|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 名称       | 海丰县征地服务中心             |
| 统一社会信用代码 | 124415217740116945    |
| 宗旨和业务范围  | 负责土地储备工作，负责全县征地业务性工作。 |
| 住所       | 广东省汕尾市海丰县红城大道自然资源局四楼  |
| 法定代表人    | 陈炜元                   |
| 经费来源     | 财政补助二类                |
| 开办资金     | 人民币 690 万元            |
| 举办单位     | 海丰县自然资源局              |
| 登记管理机关   | 海丰县事业单位登记管理局          |

## 2. 项目情况

|                  |  |
|------------------|--|
| 项目名称             | 海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）   |
| 项目内容与规模          | 项目地块名称：海丰县城东镇名园片 HFCB-02-1008 地块。<br>收储面积：14610 平方米。<br>土地规划用途：零售商业用地。                     |
| 项目本年度申请的专项债券融资金额 | 4,000.00 万元  |
| 预计完成收储日期         | 2025 年 12 月  |
| 预计出让日期           | 2031 年 12 月  |
| 项目获批情况           | 2025 年 1 月 23 日，海丰县人民政府出具《关于同意海丰县 2025 年第一批地方政府土地储备专项债券项目清单的批复》（海府办函〔2025〕10 号）同意了本土地储备项目。 |

## 3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 4,000.00 万元，2025 年度申请专项债券共 4,000.00 万元。

### （二）项目对应地块概况及地块收益测算

#### 1. 项目内容与规模

海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）融资涉及 1 个土地储备地块：

地块名称：海丰县城东镇名园片 HFCB-02-1008 地块



面积：14610 平方米

设定容积率：3.5

计容总建筑面积：51135 平方米

土地用途（用地性质）：零售商业用地

## 2. 投资估算与资金筹措方式

### （1）投资估算

海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）本次融资涉及 1 个储备地块，项目总投资为 4,000.00 万元。

### （2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政性资金、建设单位自筹和地方政府专项债券。

## 3. 资金平衡

海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）专项融资债券涉及 1 个土地储备地块，根据《财政部、住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工作资金加快预算执行进度的通知》（财综[2011]41 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[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）、《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政策基金。根据项目实施单位的预测，征地成本和相关税费一般占土地出让收入的 30%-40%之间，基于保守谨慎性原则，预测土地扣除征地成本和税费后的收益为土地出让收入的 60%，并以此作为上述政策资金的计提依据。以上土地出让收入扣除提取的政策基金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。

## 4. 地块收益预测说明

### （1）土地出让收入预测



海丰县 1 个地块出让收入预测分析参考海丰县城镇净地出让基准地价和项目地块附近近三年同用途地块出让价格，同时考虑海丰县整体发展规划、未来土地供应数量以及该地块地理位置、周边环境等因素，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

海丰县城东镇名园片 HFCB-02-1008 地块

土地地价测算表一（估价对象地价定义一览表）

| 位置                        | 估价期日的用地性质 | 估价设定的用途 | 设定使用年限（年） | 设定容积率 | 估价期日的实际开发程度       | 估价设定的开发程度         | 设定土地使用权类型 | 备注 |
|---------------------------|-----------|---------|-----------|-------|-------------------|-------------------|-----------|----|
| 海丰县城东镇名园片 HFCB-02-1008 地块 | 商业        | 商业      | 40        | 3.5   | 宗地红线外“五通”及红线内场地平整 | 宗地红线外“五通”及红线内场地平整 | 出让        |    |

地价测算表二

| 位置                        | 设定土地使用权年限（年） | 用地面积（m <sup>2</sup> ） | 计容建筑面积（m <sup>2</sup> ） | 单位面积地价（元/m <sup>2</sup> ） | 单位楼面地价（元/m <sup>2</sup> ） | 总地价（万元）  | 备注   |
|---------------------------|--------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|----------|------|
| 海丰县城东镇名园片 HFCB-02-1008 地块 | 40           | 14610                 | 51135                   | 4235                      | 1210                      | 6,187.34 | 全部出让 |

（2）现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①. 根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以项目所在地 GDP 增速孰低值（6.5%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。



项目土地出让收入表

测算表一：预计土地价格增速为海丰县近三年 GDP 增速孰低值（6.5%）

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目              | 融资当年       | 第一年        | 第二年        | 第三年        | 第四年        | 第五年        | 第六年        | ... | 第七年        |
|----|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----|------------|
| 1  | 海丰县城东镇名园片<br>地块 | 6, 187. 34 | 6, 589. 51 | 7, 017. 83 | 7, 473. 99 | 7, 959. 80 | 8, 477. 19 | 9, 028. 20 | ... | 9, 615. 04 |
|    | 土地出让收入          | 6, 187. 34 | 6, 589. 51 | 7, 017. 83 | 7, 473. 99 | 7, 959. 80 | 8, 477. 19 | 9, 028. 20 | ... | 9, 615. 04 |

测算表二：预计土地价格增速为海丰县近三年 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 5.85%

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目              | 融资当年       | 第一年        | 第二年        | 第三年        | 第四年        | 第五年        | 第六年        | ... | 第七年        |
|----|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----|------------|
| 1  | 海丰县城东镇名园片<br>地块 | 6, 187. 34 | 6, 549. 29 | 6, 932. 43 | 7, 337. 97 | 7, 767. 25 | 8, 221. 63 | 8, 702. 60 | ... | 9, 211. 70 |
|    | 土地出让收入          | 6, 187. 34 | 6, 549. 29 | 6, 932. 43 | 7, 337. 97 | 7, 767. 25 | 8, 221. 63 | 8, 702. 60 | ... | 9, 211. 70 |

测算表三：预计土地价格增速为海丰县近三年 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 5.2%

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目                               | 融资当年       | 第一年        | 第二年        | 第三年        | 第四年        | 第五年        | 第六年        | ... | 第七年        |
|----|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----|------------|
| 1  | 海丰县城东镇名园<br>片 HFCB-02-1008<br>地块 | 6, 187. 34 | 6, 509. 08 | 6, 847. 55 | 7, 203. 62 | 7, 578. 21 | 7, 972. 28 | 8, 386. 83 | ... | 8, 822. 95 |
|    | 土地出让收入                           | 6, 187. 34 | 6, 509. 08 | 6, 847. 55 | 7, 203. 62 | 7, 578. 21 | 7, 972. 28 | 8, 386. 83 | ... | 8, 822. 95 |



②. 土地出让收益预测：按自融资开始日起第 7 年全部完成土地挂牌交易

测算表一：预计土地价格增速为海丰县近三年 GDP 增速孰低值（6.5%）

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目                | 海丰县城东镇名园片<br>HFCB-02-1008 地块 | 合计       |
|----|-------------------|------------------------------|----------|
| 一  | 土地出让收入            | 9,615.04                     | 9,615.04 |
| 二  | 相关成本              | 2,894.09                     | 2,894.09 |
| 1  | 土地开发成本            |                              |          |
| 2  | 基本政策成本            | 2,894.09                     | 2,894.09 |
| 三  | 用于资金平衡土地<br>的相关收益 | 6,720.94                     | 6,720.94 |



基本政策成本

金额单位:人民币万元

| 序号 | 项目                      | 1、土地出让预测收入 | 2、提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】 | 3、提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),粤财农(2011)276号(1*10%) | 4、提取保障安居工程资金(土地出让收入的10%),穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】 | 5、提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准为41元/m²),财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*41元) | 6、基本政策成本(2+3+4+5) |
|----|-------------------------|------------|---|---|---|--|-------------------|
| 1  | 海丰县城东镇名园片HFCB-02-1008地块 | 9,615.04   | 960.31                                      | 961.50  | 960.31  | 11.98  | 2,894.09          |
|    | 合计                      | 9,615.04   | 960.31                                      | 961.50  | 960.31  | 11.98  | 2,894.09          |



测算表二：预计土地价格增速为海丰县近三年 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 5.85%。

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目                | 海丰县城东镇名园片<br>HFCB-02-1008 地块 | 合计       |
|----|-------------------|------------------------------|----------|
| 一  | 土地出让收入            | 9,211.70                     | 9,211.70 |
| 二  | 相关成本              | 2,773.09                     | 2,773.09 |
| 1  | 土地开发成本            |                              |          |
| 2  | 基本政策成本            | 2,773.09                     | 2,773.09 |
| 三  | 用于资金平衡土地<br>的相关收益 | 6,438.60                     | 6,438.60 |



基本政策成本

金额单位:人民币万元

| 序号 | 项目                              | 1、土地出让预测收入 | 2、提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综(2012)6号<br>【(1-5)*10%】 | 3、提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),穗财农(2011)276号<br>(1*10%) | 4、提取保障安居工程资金(土地收入的10%),穗府办(2011)3号<br>【(1-5)*10%】 | 5、提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准为41元/m²),财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*41元) | 6、基本政策成本<br>(2+3+4+5) |
|----|---------------------------------|------------|---|---|---|--|-----------------------|
| 1  | 海丰县城东镇名园片<br>HFCB-02-1008<br>地块 | 9,211.70   | 919.97  | 921.17  | 919.97  | 11.98  | 2,773.09              |
|    | 合计                              | 9,211.70   | 919.97  | 921.17  | 919.97  | 11.98  | 2,773.09              |



测算表三：预计土地价格增速为海丰县近三年 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 5.2%。

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目                | 海丰县城东镇名园片<br>HFCB-02-1008 地块 | 合计       |
|----|-------------------|------------------------------|----------|
| 一  | 土地出让收入            | 8,822.95                     | 8,822.95 |
| 二  | 相关成本              | 2,656.47                     | 2,656.47 |
| 1  | 土地开发成本            |                              |          |
| 2  | 基本政策成本            | 2,656.47                     | 2,656.47 |
| 三  | 用于资金平衡土地<br>的相关收益 | 6,166.48                     | 6,166.48 |



基本政策成本

金额单位:人民币万元

| 序号 | 项目                      | 1、土地出让预测收入 | 2、提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】 | 3、提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),粤财农(2011)276号(1*10%) | 4、提取保障安居工程资金(土地收入的10%),穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】 | 5、提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准为41元/m²),财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*41元) | 6、基本政策成本(2+3+4+5) |
|----|-------------------------|------------|---|---|---|--|-------------------|
| 1  | 海丰县城东镇名园片HFCB-02-1008地块 | 8,822.95   | 881.10                                      | 882.29  | 881.10  | 11.98  | 2,656.47          |
|    | 合计                      | 8,822.95   | 881.10                                      | 882.29  | 881.10  | 11.98  | 2,656.47          |



根据上述测算，在按海丰县近三年 GDP 增速孰低值（6.5%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 6,720.94 万元；

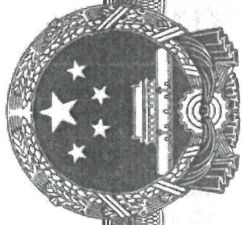
同理计算，海丰县近三年 GDP 增速孰低值的 90%即 5.85%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 6,438.60 万元；

同理计算，在按海丰县近三年 GDP 增速孰低值的 80%即 5.2%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 6,166.48 万元。

#### **四、还本付息的测算**

经上述测算，在海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地）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，本次评价的海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（回收存量闲置土地），在项目对应土地挂牌出让价格分别以海丰县近三年 GDP 增速孰低值的 100%、90%、80%比例增长时，预期海丰县回购闲置地块（编号 05）项目（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。





统一社会信用代码  
91440300685391816P

# 营业执照

(副本)



名称 深圳市方智会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业  
执行事务合伙人 范方知

成立日期 2009年02月25日

主要经营场所 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路  
交汇处梅龙苑大厦二单元1506

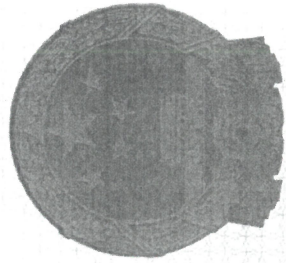
此复印件仅供报告使用

## 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





会计师事务所

# 执业证书

名称 深圳市方智会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人 范方知

主任会计师:

经营场所:

深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路交汇处梅龙大厦二单元1506

组织形式 普通合伙

执业证书编号 47470220

批准执业文号 深财会[2009]8号

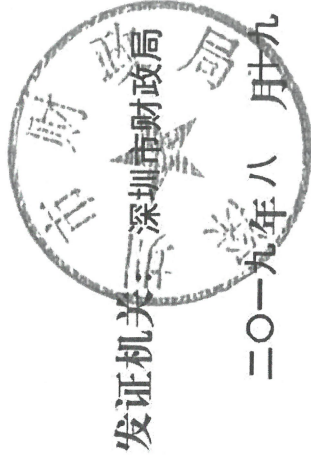
批准执业日期 2009年01月21日



证书序号: 0006123

## 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》。



中华人民共和国财政部制

此复印件仅供报告使用