

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 072 号

委托单位名称：佛山市高明区财政局

被审核单位名称：佛山市高明区土地开发整理储备中心

报告日期：2025 年 2 月 19 日

事务所名称：佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）

签名注册会计师：陈晓明

陈月秀



收回更合镇政府东片区存量建设用地项目土地储备专项债券收益与 融资自求平衡方案财务评价报告

事务所名称：佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）

事务所电话：0757-83316896

通讯地址：佛山市禅城区汾江南路 18 号一座 1303 室、1304 室

目 录

一、财务评价报告

二、财务评价说明

三、财务评价报告附件

1. 佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）营业执照复印件
2. 佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件

收回更合镇政府东片区存量建设用地项目土地储备专项债券收 益与融资自求平衡方案 财务评价报告

佛瑞审核字（2025）第 072 号

佛山市高明区财政局：

我们接受委托，对 2025 年收回更合镇政府东片区存量建设用地项目土地储备专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们审核的依据是《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》。佛山市高明区土地开发整理储备中心对收回更合镇政府东片区存量建设用地项目土地储备专项债券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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和佛山市高明区土地开发整理储备中心管理层推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。实际结果可能与预测性财务信息存在差异。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。



经审核，我们认为，在佛山市高明区土地开发整理储备中心对收回更合镇政府东片区存量建设用地项目土地储备专项债券收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次财务评价的收回更合镇政府东片区存量建设用地项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 2 月 19 日



财务评价说明

一、评价内容

2024 年 11 月 7 日自然资源部《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），提出运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。各地要提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。

我们根据自然资源部自然资发〔2024〕242 号文）、国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对 2025 年收回更合镇政府东片区存量建设用地项目土地储备专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

（一）项目单位：佛山市高明区土地开发整理储备中心

（二）项目基本情况：

本项目主要包括收回更合镇政府东片区存量建设用地项目。收回土地总面积 7.86 公顷，估算总投资额度为 32,494.24 万元。

（三）项目立项批复情况如下：

该项目经佛山市高明区人民政府常务会议决定事项号《关于佛山市高明区 2025 年度第一批拟使用土地储备专项债券收回收购存量闲置土地的事项》（〔2025〕3 号）同意本项目实施。

（四）项目总投资：

项目总投资 32,494.24 万元，全部为 2025 年投入，其中项目资金本金 94.24 万元，债券资金 32,400.00 万元。项目资金使用计划详见下表（单位：万元）：

年度	项目资本金	债券资金	合计
2025年	94.24	32,400.00	32,494.24
合计	94.24	32,400.00	32,494.24

（五）项目资金安排

本项目计划发行债券融资 32,400.00 万元，占总投资的 99.71%，2025 年计划发行



债券资金 32,400.00 万元，债券期限 7 年，假设债券利率为 2.28%，债券利息均按年支付，本金到期一次性支付。本项目专项债券应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2025年		32,400.00		32,400.00		不计息
2026年	32,400.00			32,400.00	738.72	738.72
2027年	32,400.00			32,400.00	738.72	738.72
2028年	32,400.00			32,400.00	738.72	738.72
2029年	32,400.00			32,400.00	738.72	738.72
2030年	32,400.00			32,400.00	738.72	738.72
2031年	32,400.00			32,400.00	738.72	738.72
2032年	32,400.00		32,400.00	0.00	738.72	33,138.72
合计		32,400.00	32,400.00		5,171.04	37,571.04

二、项目预测评价

（一）项目收益与支出预测评价

本项目以出让土地收入作为专项债券还本付息资金来源。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、数据预测的前提假设及评价

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

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（6）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。

（7）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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

2、收入及成本预测评价



该项目收入主要为地块项目收入。

地块项目土地储备项目概况如下：

序号	地块位置	用地面积 (m ²)	容积率	土地用途	预计出让时间
1	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、黄村路以西、环西路以北GM-B-02-02-02B-02 地块	34,298.20	2.5	二类居住用地兼容商业用地	2032年
2	佛山市高明区更合镇古城路以东、环西路以北GM-B-02-02-02B-02 地块内	13,961.15	2.5	二类居住用地兼容商业用地	2032年
3	佛山市高明区更合镇黄村路以东、将军岭以南GM-B-02-02-03B-03 地块内	11,840.35	3.0	二类居住用地兼容商业用地	2032年
4	佛山市高明区更合镇将军岭以南、黄村路以东GM-B-02-02-03B-01 地块内	10,629.02	3.0	二类居住用地兼容商业用地	2032年
5	佛山市高明区更合镇古城路以东、环西路以南GM-B-02-02-02B-06 地块内	7,835.68	3.0	零售商业用地	2032年
合计		78,564.40			

土地出让收入及成本：

序号	地块位置	用地面积 (m ²)	A、土地出让收入 (万元)	需计提资金			计提合计(万元)	土地出让净收益	备注
				B. 计提1.875% “三金” B=A*1.875%	C. 计提农发金 (每平方9.4元)	D、国有土地收益基金 D=A*1% (根据明财基费【2018】6号文扣除)			
1	佛山市高明区更合镇将军岭路以南、黄村路以西、环西路以北GM-B-02-02-02B-02 地块	34,298.20	14,465.37	271.23	32.24	144.65	448.12	14,017.25	广东凯仁土地房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》(估价报告编号:凯仁土字[2025]第01001号)
2	佛山市高明区更合镇古城路以东、环西路以北GM-B-02-02-02B-02 地块内	13,961.15	5,959.74	111.75	13.12	59.60	184.47	5,775.27	广东凯仁土地房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》(估价报告编号:凯仁土字[2025]第01002号)
3	佛山市高明区更合镇黄村路以东、将军岭以南GM-B-02-02-03B-03 地块内	11,840.35	5,053.95	94.76	11.13	50.54	156.43	4,897.52	广东凯仁土地房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》(估价报告编号:凯仁土字[2025]第01003号)
4	佛山市高明区更合镇将军岭以南、黄村路以东GM-B-02-02-03B-01 地块内	10,629.02	4,535.60	85.04	9.99	45.36	140.39	4,395.21	广东凯仁土地房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》(估价报告编号:凯仁土字[2025]第01004号)
5	佛山市高明区更合镇古城路以东、环西路以南GM-B-02-02-02B-06 地块内	7,835.68	2,473.88	46.39	7.37	24.74	78.50	2,395.38	广东凯仁土地房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》(估价报告编号:凯仁土字[2025]第01005号)
合计		78,564.40	32,488.54	609.17	73.85	324.89	1,007.91	31,480.63	

根据广东凯仁土地房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》(估价报告编号:凯仁土字[2025]第01001号-01005)及出让所需的成本,该项目宗地出让净收益为31,480.63万元。

地块预计2032年出让,以2032年出让计算,折现率7%,测算该宗地在2032年的出让净收益。折现率实质是一种投资风险率,采用累加法求折现率,折现率=无风险报



酬率 + 风险报酬率，参考“中国债券信息网”(www.chinabond.com.cn)发布的近期“固定利率国债收益率曲线”，选取与收益年限 7 年期的国债收益率 1.5494%作为无风险报酬率。投资风险率根据风险程度不同分为低、中、高，目前佛山地区投资房地产的风险相对于其他行业处于中等，我们确定风险调整值取 5.50%，则折现率为 1.5494%+5.50%=7.0494%≈7%。详细情况见下表：

项目	取值	说明
一、无风险投资的报酬率	1.5494%	7 年期国债固定利率
二、风险调整值【1+2+3】	5.50%	
1 对投资风险的补偿	1.50%	市场需求一般
2 对管理负担的补偿	2.00%	管理较为简单
3 对缺乏流动性的补偿	2.00%	产权清晰
合计	7.0494%	

按折现率 7%测算，2032 年该宗地出让净收益为 50,551.01 万元。

(二) 项目收益与融资自求平衡性评价

1. 平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动、基金收入四种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算项目 2025 年至 2032 年现金流量情况。

单位：万元

项目/年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、经营活动产生的现金流量净额	-	-	-	-	-	-	-	-
1、经营活动中收到的现金								
2、经营活动中支付的现金								
3、缴纳税金								
二、投资活动产生的现金流量净额	-32,494.24		-	-	-	-	-	-
1、收回投资收到的现金								
2、支付项目建设资金	32,494.24							
三、筹资活动产生的现金流量净额	32,494.24	-738.72	-738.72	-738.72	-738.72	-738.72	-738.72	-33,138.72
1、收到项目资本金	94.24							
2、收到债券融资款	32,400.00							
3、支出债券发行费								
4、偿还债券本金								32,400.00
5、支付债券利息	-	738.72	738.72	738.72	738.72	738.72	738.72	738.72
四、土地收益净额			-					50,551.01
1、土地出让收入								
2、土地出让成本								
五、现金及现金等价物净增加额	-	-738.72	-738.72	-738.72	-738.72	-738.72	-738.72	17,412.29
1、现金的期初余额		-	-738.72	-1,477.44	-2,216.16	-2,954.88	-3,693.60	-4,432.32
2、现金的期末余额	-	-738.72	-1,477.44	-2,216.16	-2,954.88	-3,693.60	-4,432.32	12,979.97



上述结果表明,在债券存续期间,项目运营后年度累计净现金流量大于0,项目产生的净现金流入,能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。项目未取得收益期间的利息支出由其他资金垫付。

2. 还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足,保障程度大小。

年度	本期偿还本金	应付利息	还本付息合计	项目结余
2025年	-	-	-	
2026年	-	738.72	738.72	
2027年	-	738.72	738.72	
2028年	-	738.72	738.72	
2029年	-	738.72	738.72	
2030年	-	738.72	738.72	
2031年	-	738.72	738.72	
2032年	32,400.00	738.72	33,138.72	50,551.01
合计	32,400.00	5,171.04	37,571.04	50,551.01
本息覆盖倍数			1.35	

根据前述对项目未来数据的合理预测,在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入50,551.01万元,能够覆盖债券本息金额37,571.04万元,债务本息偿付保障倍数1.35,同时,本地区经济及财政收支增长稳健,项目不能偿还对应融资本息的风险较低,用于还本付息资金的充足性得到保障。

三、总体评价结论

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、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价,认为该项目在发债周期内,一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要;另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要,总体实现项目收益和融资的自求平衡。



综上,我们认为,在预测情况未发生重大变化的前提下,项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

四、使用限制

1. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有,因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



		
统一社会信用代码 91440604796246988J	<h1>营业执照</h1> (副本) (副本号:1-1)	 <small>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。</small>
名称 佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)	出资额 贰佰零壹万元人民币	
类型 普通合伙企业	成立日期 2006年12月08日	
执行事务合伙人 陈晓明	主要经营场所 佛山市禅城区汾江南路18号一座1303室、1304室	
经营范围 服务: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,出具有关的报告;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。(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。)		
登记机关 2024		
http://www.gsxt.gov.cn		
<small>市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告</small>		
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

		证书序号: 0004751
<h2>会计师事务所 执业证书</h2>		<h3>说明</h3>
名称: 佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)		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。
首席合伙人: 陈晓明		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。
主任会计师:		3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
经营场所: 佛山市禅城区汾江南路18号一座1303室、1304室		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》。
组织形式: 普通合伙		
执业证书编号: 44060032		发证机关: 
批准执业文号: 粤财会[2006]132号		二〇一八年三月六日
批准执业日期: 2006年12月08日		中华人民共和国财政部制



姓名 陈晓明

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1965-05-02

Date of Birth

工作单位 佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身份证号码 360424650502005

Identity card No.



证书编号:
No. of Certificate

440600030002

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

一九九六年四月三日

2011年4月30日换发





姓名 陈月秀
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1964-10-21
Date of birth
工作单位 佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 360424641021004
Identity card No.



证书编号:
No. of Certificate

440600040007

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

一九九七年一月二十日

2011年4月30日换发

