

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 073 号

委托单位名称：佛山市三水区财政局

被审核单位名称：佛山市三水区土地储备中心

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

陈卓环



佛山三水淼创建设投资发展有限公司项目用地（收回存量闲置土地）
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

**佛山三水淼创建设投资发展有限公司项目用地
（收回存量闲置土地）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 073 号

佛山市三水区财政局：

我们接受委托，对 2025 年佛山三水淼创建设投资发展有限公司项目用地（收回存量闲置土地）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》。佛山市三水区土地储备中心对佛山三水淼创建设投资发展有限公司项目用地（收回存量闲置土地）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专项债券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三水区土地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，在佛山市三水区土地储备中心对佛山三水淼创建设投资发展有限公司项目用地（收回存量闲置土地）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，本次财务评价的佛山三水淼创建设投资发展有限公司项目用地（收回存量闲置土地）土地储备专项债券，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号文及国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对2025年佛山三水淼创建设投资发展有限公司项目用地（收回存量闲置土地）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）实施单位：佛山市三水区土地储备中心

（二）项目概况：本项目位于佛山市三水区乐平镇中心城区东片区，地块四至范围：东至东片区纵一路，南至忠孝路，西至工业路，北至规划路，面积为5.68公顷。项目建设内容主要是由三水区土地储备中心征收乐平镇中心城区东片区10-13-03地块，项目总投资42,600.00万元。

佛山三水淼创建设投资发展有限公司以网上公开交易（挂牌）方式取得位于佛山市三水区乐平镇中心城区东片区10-13-03地块、面积56,800.30平方米（折合85.2亩）的土地使用权，土地用途为城镇住宅用地，兼容商服用地（零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、其他商服用地），出让价款为人民币42,600万元，于2023年8月7日签订《国有建设用地使用权出让合同》，宗地约定动工时间为2026年2月7日，约定竣工时间为2029年2月7日之前竣工。

因房地产市场低迷，该宗地目前暂未动工，为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，根据三水区处置存量闲置土地协调推进机制办公室《佛山市三水区处置存量闲置土地协调推进机制会议纪要》（2025年第1期），以及佛山市三水区人民政府《拟收回收购存量闲置土地项目



清单》，同意开展本次回购存量闲置土地工作。

（三）工程项目立项批复情况如下：

2025 年 1 月 23 日，根据三水区处置存量闲置土地协调推进机制办公室《佛山市三水区处置存量闲置土地协调推进机制会议纪要》（2025 年第 1 期），以及佛山市三水区人民政府《拟回收收购存量闲置土地项目清单》，同意开展本次回购存量闲置土地工作。

（四）项目总投资根据佛山三水淼创建设投资发展有限公司出具的《关于收回土地使用权事宜的申请》和佛山市三水区正创土地房地产评估有限公司出具的《土地估价报告》（三正评（土）[2025]估字第 04 号）按“就低原则”的对比结果，本项目投资估算总额 42,600.00 万元，计划全额通过发行 2025 年广东省政府专项债券资金解决。项目资金使用计划主要情况如下：

单位：万元

年度	项目资本金	债券资金	合计
2025 年	0.00	42,600.00	42,600.00
合计	0.00	42,600.00	42,600.00

（五）项目资金安排

本项目计划发行债券共 42,600.00 万元，占总投资 42,600.00 万元的 100.00%，；2025 年计划申请债券资金 42,600.00 万元，期限为 7 年，债券利率为 2.28%，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：

债券还本付息计算情况表

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	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025 年	0.00	42,600.00		42,600.00	2.28%	0.00	0.00
2026 年	42,600.00	-		42,600.00	2.28%	971.28	971.28
2027 年	42,600.00			42,600.00	2.28%	971.28	971.28
2028 年	42,600.00			42,600.00	2.28%	971.28	971.28
2029 年	42,600.00			42,600.00	2.28%	971.28	971.28
2030 年	42,600.00			42,600.00	2.28%	971.28	971.28
2031 年	42,600.00			42,600.00	2.28%	971.28	971.28
2032 年	42,600.00		42,600.00	0.00	2.28%	971.28	43,571.28
合计		42,600.00	42,600.00			6,798.96	49,398.96



二、项目预测评价

本项目以土地出让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. 收益预测评价

佛山三水淼创建设投资发展有限公司项目用地（收回存量闲置土地）的项目收益主要来源于土地出让收入。

（1）佛山市三水区土地储备项目概况

项目名称	地块名称	项目概况	
		四至范围	项目面积 (公顷)



佛山三水淼创建设投资发展有限公司项目用地（收回存量闲置土地）土地储备专项债券
财务评价说明

佛山三水淼创建设投资发展有限公司项目用地（收回存量闲置土地）	佛山市三水区乐平镇中心城区东片区 10-13-03 地块	东至东片区纵一路，南至忠孝路，西至工业路，北至规划路	5.68003
合计			5.68003

(2) 项目收益情况

项 目	2025 年	2031 年
1. 土地出让收入		
佛山市三水区正创土地房地产评估有限公司《土地估价报告》(三正评(土)[2025]估字第 04 号) 土地评估价值	44,020.00	
2. 土地成本	493.02	
(1) 四项基本政策成本	493.02	
① 农业土地开发资金	67.02	
② 保障性安居工程资金	142.00	
③ 农田水利建设资金	142.00	
④ 教育资金	142.00	
3. 土地净收益	43,526.98	
折现率		7%
出让土地净收益		65,322.26

说明：根据 2025 年 1 月 26 日由佛山市三水区正创土地房地产评估有限公司出具的《土地估价报告》（三正评（土）[2025]估字第 04 号），佛山市三水区乐平镇中心城区东片区 10-13-03 地块公允市场价格为 44,020.00 万元。

佛山市三水区乐平镇中心城区东片区 10-13-03 地块公允市场价格为 44,020.00 万元，相对应的成本为在地块出让过程所计提的国有土地收益基金、保障性安居工程资金和农田水利建设资金、教育资金等，所计提成本以及土地净收益如下表：

项目	单位	合计
一、土地评估价格	万元	44,020.00
可出让的土地面积	平方米	56,800.3
二、土地扣减项目	万元	493.02
(一) 四项基本政策成本	万元	493.02
1、国有土地收益基金	万元	67.02
2、保障性安居工程资金	万元	142.00
3、农田水利建设资金	万元	142.00



佛山三水淼创建设投资发展有限公司项目用地（收回存量闲置土地）土地储备专项债券
财务评价说明

4、教育资金	万元	142.00
（二）其他政策性成本	万元	0.00
三、土地净收益	万元	43,526.98

备注：1）土地扣减项目的四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

2）农业土地开发资金按照出让面积乘以 11.8 元每平方米计算，农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金分别按土地出让收益的 10%计算。

地块预计 2031 年出让，折现率 7%，测算该宗地在 2031 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，2031 年该宗地出让净收益为 65,322.26 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、运营活动三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



佛山三水淼创建设投资发展有限公司项目用地（收回存量闲置土地）土地储备专项债券
财务评价说明

年份/项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
一、经营活动产生的现金流									
1. 经营活动产生的净现金流									-
2. 土地出让产生的净现金流	-	-	-	-	-	-	65,322.26		65,322.26
3. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-	65,322.26		65,322.26
二、投资活动产生的现金流									-
1. 支付回收土地	42,600.00	-							42,600.00
2. 投资活动产生的现金流小计	-42,600.00	-							-42,600.00
三、融资活动产生的现金流									-
1. 财政资金									-
2. 债券融资款	42,600.00								42,600.00
3. 偿还债券本金								42,600.00	42,600.00
4. 支付债券利息		971.28	971.28	971.28	971.28	971.28	971.28	971.28	6,798.96
5. 融资活动产生的现金流合计	42,600.00	-971.28	-971.28	-971.28	-971.28	-971.28	-971.28	-43,571.28	-6,798.96
四、现金流总计									-
1. 期初现金	0.00	0.00	-971.28	-1,942.56	-2,913.84	-3,885.12	-4,856.40	59,494.58	-
2. 期内现金变动	0.00	-971.28	-971.28	-971.28	-971.28	-971.28	64,350.98	-43,571.28	15,923.30
3. 期末现金	0.00	-971.28	-1,942.56	-2,913.84	-3,885.12	-4,856.40	59,494.58	15,923.30	15,923.30

建设期末取得收益期间的利息支出由其他资金垫付。

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。

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。

单位：万元

年度	债券本息支付			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2025 年		-	-	-
2026 年		971.28	971.28	-
2027 年		971.28	971.28	-
2028 年		971.28	971.28	-
2029 年		971.28	971.28	-
2030 年		971.28	971.28	-
2031 年		971.28	971.28	65,322.26
2032 年	42,600.00	971.28	43,571.28	
合计	42,600.00	6,798.96	49,398.96	65,322.26
本息覆盖倍数		1.32		



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 65,322.26 万元，能够覆盖债券本息金额 49,398.96 万元，债务本息偿付保障倍数 1.32 倍，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。

附：三水区2022—2024年财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	1,440.00	1,540.63	1,536.58
一般预算收入（亿元）	69.25	70.14	66.99
政府性基金收入（亿元）	26.34	39.16	31.98
其中：国有土地出让收入（亿元）	24.86	37.24	29.37
政府性基金支出（亿元）	43.00	58.74	52.49
其中：国有土地出让支出（亿元）	10.22	24.77	19.86

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		营 业 执 照 (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”了解更多企业、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 年 月 日		
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

		证书序号:0004751	
会 计 师 事 务 所 执 业 证 书		说 明	
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	发证机关: 	
执业证书编号:	44060032	二〇一八年三月六日	
批准执业文号:	粤财会[2006]132号	中华人民共和国财政部制	
批准执业日期:	2006年12月08日		



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 陈卓环
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1982-10-09
Date of birth
工作单位 佛山市瑞志会计师事务所
Working unit
身份证号码 440684198210090429
Identity card No.



证书编号: 440600320003
Personal Certificate

广东省注册会计师协会
Guangdong Institute of CPAs

发证日期: 2017 03 月 18 日
Date of Issuance

