

报告文号：佛瑞审核字（2025）第 070 号

委托单位名称：佛山市南海区财政局

被审核单位名称：佛山市南海区土地储备中心

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

陈月秀



## 中兴新城项目（中集天达区域）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



务评价的中兴新城项目（中集天达区域）土地储备项目，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。



中国注册会计师：[Signature] [Red Seal: 中国注册会计师 陈月秀 440600040007]

中国注册会计师：[Signature] [Red Seal: 中国注册会计师 陈晓明 440600030002]

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 年中兴新城项目（中集天达区域）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：佛山市南海区土地储备中心

（二）项目基本情况：

项目建设内容主要是由佛山市南海区土地储备中心回收九江镇中兴新城中兴路南侧 A 地块，项目名称中兴新城项目（中集天达区域），项目位于东至樵江西，南至南夏路，北至中兴路，面积 260.0803 亩。

（三）项目立项批复情况如下：

根据《区政府常务会议关于解除中集天达地块土地出让合同及监管协议的决定通知》（南府会函〔2024〕74 号），区政府原则同意请示内容，双方协商一致解除 2021 年 6 月 30 日签订的《佛山市南海区人民政府与中集天达控股有限公司合作协议》，解除 A 地块的《国有建设用地使用权出让合同》和《佛山市南海区九江镇中兴新城中兴路南侧 A 地块宗地国有建设用地开发利用监管协议》，中集天达装备（佛山）有限公司退还 A 地块。

2025 年 1 月，佛山市南海区人民政府发布《佛山市南海区人民政府关于土地储备领域申报地方政府专项债券的批复》（南府复〔2025〕42 号），同意将里水镇鲁岗村“大岗头”地段土地储备项目、保利香槟地块项目和中兴新城项目（中集天达区域）三个项目作为土地储备领域项目申报 2025 年地方政府专项债券。

（四）项目总投资：

项目总投资 9,103.00 万元，全部为 2025 年投入，其中资本性资金 3.00 万元，债



券资金 9,100.00 万元。项目资金使用计划详见下表（单位：万元）：

年度	资本性资金	债券资金	合计
2025年	3.00	9,100.00	9,103.00
合计	3.00	9,100.00	9,103.00

### （五）项目资金安排

本项目计划发行债券融资 9,100.00 万元，占总投资的 99.97%，2025 年计划发行债券资金 9,100.00 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		9,100.00		9,100.00	-	-
2026年	9,100.00			9,100.00	207.48	207.48
2027年	9,100.00			9,100.00	207.48	207.48
2028年	9,100.00			9,100.00	207.48	207.48
2029年	9,100.00			9,100.00	207.48	207.48
2030年	9,100.00			9,100.00	207.48	207.48
2031年	9,100.00			9,100.00	207.48	207.48
2032年	9,100.00		9,100.00	-	207.48	9,307.48
合计		9,100.00	9,100.00		1,452.36	10,552.36

## 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、收益预测评价

该项目收入主要为地块出让收入。

中兴新城项目（中集天达区域）土地储备项目概况如下：

佛山市南海区土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目面积 (亩)	用地类型	项目总投资 (万元)	计划出让时间	发债金额
	项目座落	四至范围					
中兴新城项目 (中集天达区域)	九江镇中兴新城中兴路南侧A地块	东至樵江路西，南至南夏路，北至中兴路	260.0803	工业用地	9,103.00	2032年	9,100.00
合计			260.0803		9,103.00		9,100.00

根据广东明科资产评估土地房地产估价有限公司于2025年1月24日出具的《土地估价报告》（佛明土估报字【2025】估字0005号），该项目宗地按现状条件的市场价格为10,576.60万元，计提10%“三金”（国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金）1,057.66万元，该项目宗地出让净收益为9,518.94万元。

地块预计2032年出让，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 15,285.34 万元。

序号	土地位置	土地出让面积 (m <sup>2</sup> ) (1)	土地用途	土地出让收入 (万元) (2)	土地出让成本			土地出让净收益 (万元)
					土地征收成本 (万元/亩) (3)	计提10%“三金” (万元) (4)=(2-3)*10%	小计 (5) = (3) + (4)	
1	九江镇中兴新城中兴路南侧A地块	173,386.85	商住用地	16,983.71	0.00	1,698.37	1,698.37	15,285.34
合计								15,285.34

## （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	-9,103.00		-	-	-	-	-	-
1、收回投资收到的现金								
2、支付项目建设资金	9,103.00							
三、融资活动产生的现金流量净额	9,103.00	-207.48	-207.48	-207.48	-207.48	-207.48	-207.48	-9,307.48
1、收到项目资本金	3.00							
2、收到债券融资款	9,100.00							
3、支出债券发行费								
4、偿还债券本金								9,100.00
5、支付债券利息	-	207.48	207.48	207.48	207.48	207.48	207.48	207.48
四、土地收益净额								15,285.34
1、收到土地转让收入								16,983.71
2、支出土地转让成本								1,698.37
五、现金及现金等价物净增加额	-	-207.48	-207.48	-207.48	-207.48	-207.48	-207.48	5,977.86
1、现金的期初余额		-	-207.48	-414.96	-622.44	-829.92	-1,037.40	-1,244.88
2、现金的期末余额	-	-207.48	-414.96	-622.44	-829.92	-1,037.40	-1,244.88	4,732.98

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	-	207.48	207.48	
2027年	-	207.48	207.48	
2028年	-	207.48	207.48	
2029年	-	207.48	207.48	
2030年	-	207.48	207.48	
2031年	-	207.48	207.48	
2032年	9,100.00	207.48	9,307.48	15,285.34
合计	9,100.00	1,452.36	10,552.36	15,285.34
本息覆盖倍数			1.45	

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 15,285.34 万元，能够覆盖债券本息金额 10,552.36 万元，债务本息偿付保障倍数 1.45，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。





营业执照

统一社会信用代码

91440604796246988J

营业执照

(副本) (副本号:1-1)

扫描二维码

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

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

禅城区市场监督局

09

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

会计师事务所执业资质证书

会计师事务所

执业证书

证书序号:0004751

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

二〇一八年三月十六日

中华人民共和国财政部制

名称

佛山市瑞志会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人

陈晓明

主任会计师

经营场所

佛山市禅城区汾江南路18号一座1303室、1304室

组织形式

普通合伙

执业证书编号

44060032

批准执业文号

粤财会[2006]132号

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: 440600040007  
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: 一九九七年一月二十日  
Date of Issuance

2011年4月30日换发

