

深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

顺德区大良街道乔岸路以南、环湖路以东地块之

一回购项目

预期收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告



深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN ZHONGQIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦 A 座 A2105

电话：0755-28999289

深中钦咨字[2026]第 1087 号

佛山市顺德区土地储备发展中心：

我们接受佛山市顺德区土地储备发展中心委托，对顺德区大良街道乔岸路以南、环湖路以东地块之一回购项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

我们的评估依据是《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》。发行人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。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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评估咨询报告出具的意见，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。

经专项评估，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

1. 项目组织实施机构

项目主管单位为：佛山市自然资源局顺德分局；项目实施单位为：佛山市顺德区土地储备发展中心；资产持有单位为：佛山市顺德区土地储备发展中心。

2. 项目情况

本项目地块为顺德区大良街道乔岸路以南、环湖路以东地块之一，用地面积 70438.87 平方米。土地用途是城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地，项目土地使用权人为佛山市顺德区皓德置业有限公司。项目拟收回土地面积 70438.87 平方米，拟收回价格为 142927.511117 万元。

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

以前年度已安排专项债券资金共计 0.00 万元。

2. 还本付息测算

本年度计划融资金额为 142,900.00 万元。期限为 10 年，假设融资利率 2.36%，每半年支付利息，到期一次还本，应还本付息情况如下：

项目还本付息测算汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本期余额	应付利息	还本付息合计
2026 年	0.00	142,900.00		142,900.00	0.00	0.00
2027 年	142,900.00			142,900.00	3,372.44	3,372.44
2028 年	142,900.00			142,900.00	3,372.44	3,372.44
2029 年	142,900.00			142,900.00	3,372.44	3,372.44
2030 年	142,900.00			142,900.00	3,372.44	3,372.44
2031 年	142,900.00			142,900.00	3,372.44	3,372.44
2032 年	142,900.00			142,900.00	3,372.44	3,372.44
2033 年	142,900.00			142,900.00	3,372.44	3,372.44
2034 年	142,900.00			142,900.00	3,372.44	3,372.44
2035 年	142,900.00			142,900.00	3,372.44	3,372.44
2036 年	142,900.00		142,900.00	0.00	3,372.44	146,272.44
合计		142,900.00	142,900.00		33,724.40	176,624.40

3. 本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

三、净现金流入

(一) 项目自身收益

1. 基本假设条件及依据

(1) 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；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 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；

(5) 项目营运收费价格在正常范围内变动；

(6) 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。

(二) 项目收益与融资平衡情况

1. 收入预测

(1) 土地出让收入

根据广东明科资产评估土地房地产估价有限公司出具的《佛山市顺德区土地储备发展中心拟有偿收回国有出让土地使用权而委托对位于广东省佛山市顺德区大良街道乔岸路以南、环湖路以东地块之一面积为 70438.87m 的国有商住用地土地使用权市场价值评估(佛山市顺德区)》，该项目宗地按现状的规划条件的市场价格为 145104.072200 万元。地块预计 2035 年出让，折现率 7%，测算该宗地的土地在 2035 年的出让收入。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 10 年期的国债收益率 1.682% 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 6%，则折现率为 $1.682\% + 6\% = 7.682\% \approx 7.68\%$ 。详细情况见下表：

项目	取值	说明
一、无风险投资的报酬率	1.682%	14 年期国债固定利率
二、风险调整值【1+2+3】	6.00%	
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	2.50%	产权清晰
合计	7.682%	

考虑到市场风险和谨慎性原则，本项目折现率暂按 7% 测算。2035 年该宗地出让收入为 285441.67 万元。

（2）相关成本支出

本项目主要运营成本是闲置土地日常管理费、出让计提成本等。

1) 闲置土地日常管理费按 896 元/亩/年进行测算，回收面积 70438.87 平方米，约 105.66 亩，即约 9.48 万元/年，至地块出让时，总管理成本为 94.80 万元。

2) 出让计提成本为：包含地块成本、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益金以及农发金等。

农田水利建设资金：根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，按照 10% 的比例计提农田水利建设资金。

教育资金：根据《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》（财综〔2011〕62 号），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照 10% 的比例计提教育资金。

保障性安居工程资金：根据财政部住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号），市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土

地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径按照不低于 10%的比例安排资金。

农发金：根据广东省财政厅和国土资源厅《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》（粤财综〔2004〕186 号），顺德区按照土地面积 13 元/m² 计算。

国有土地收益基金：根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号），国有土地收益基金按缴入国库的土地出让收入 1%计提。

综上所述，本项目总成本支出为 35685.97 万元

项目名称	用地面积 (m²)	A. 土地出让 收入(万元)		计提成本与闲置管理费合计 (C+D+E+F)				
			B. 地块成本 (万元, 本 次发债金额 + 总融资成 本)	C、计提 30% “三金” C= (A-B) *30%	D、计提 农发金 (每平 米 13 元)	E、国有土 地收益基 金 E=A*1%	F、闲 置土 地日 常管 理费	合计
顺德区大良街 道乔岸路以南、 环湖路以东地 块之一回购项 目	70438.87	285441.67	176624.4	32645.18	91.57	2854.42	94.80	35685.97

(3) 项目收益

该项目收益为土地出让收入-相关成本支出，即

285441.67-35685.97=249755.7 万元。

2. 项目成本及融资成本

项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限（年）	融资金额	应付利息	本息合计
2026 年	10	142,900.00	33,724.40	176,624.40
合计		142,900.00	33,724.40	176,624.40

3. 预期项目对应土地出让收入形成的专项收入偿还融资本金和利息情况

项目偿付拟发行债券的资金来源为项目对应土地出让收入形成的专项收入。而项目建设期需支付的专项债券利息由项目建设资本金偿付。预期由项目自融资开始日起在未来债券存续期内土地出让收入形成的专项收入偿还融资本金和利息。

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	借贷本息支付			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年		0.00	0.00	0.00
2027 年		3,372.44	3,372.44	0.00
2028 年		3,372.44	3,372.44	0.00
2029 年		3,372.44	3,372.44	0.00
2030 年		3,372.44	3,372.44	0.00
2031 年		3,372.44	3,372.44	0.00
2032 年		3,372.44	3,372.44	0.00
2033 年		3,372.44	3,372.44	0.00
2034 年		3,372.44	3,372.44	0.00
2035 年		3,372.44	3,372.44	249,755.70
2036 年	142,900.00	3,372.44	146,272.44	0.00
合计	142,900.00	33,724.40	176,624.40	249,755.70
本息覆盖倍数	1.41			

本项目本息覆盖倍数为：1.41；具体是：专项债券融资本金 142,900.00 万元，利息 33,724.40 万元，本息合计 176,624.40 万元，土地相关收益 249,755.70 万元。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。

四、总体评价

经上述测算，在顺德区大良街道乔岸路以南、环湖路以东地块之一回购项目营运收益与相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的顺德区大良街道乔岸路以南、环湖路以东地块之一回购项目，通过对本项目收益

与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

五、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

（一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

（2）风险控制措施：《土地评估报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（三）管理风险及控制措施

（1）风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

（2）风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据 2025 年 03 月 04 日，自然资源部和财政部发布《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）、2024 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52 号）、2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布《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）、2024 年 5 月 14 日，自然资源部 国家发展改革委发布《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）。等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

六、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2026 年广东省土地储备专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。

(以下无正文)



免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的投资建议。我们不对其他专业领域的事项（包括但不限于技术、工程、设备、物流、生产运行、法律、商业保险或媒体等）提供咨询服务或建议，亦不对此类服务承担任何责任和义务。我们出具的评论将仅基于下列事项：

a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告未考虑发生在报告日以后发生的、可能对报告内容造成重大影响的期后事项、交易或其他任何事件，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新；此外，报告也并未针对任何上述工作完成日期之后已进行的额外工作或程序进行更新，因此我们没有责任就上述工作完成日期以后可能发生的任何事件或执行的工作或程序通知贵方；

b. 本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（以下简称权威法规）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

d. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而做出的任何声明、保证或担保；

e. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，本所与其他任何人士或任何方（以下简称第三方）均不产生合约利益关系；

f. 此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖本所的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的

责任)。如有任何第三方依赖我们报告的任何内容，其应自行承担风险，贵方同意将保护本所，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用；

h. 财务预测是基于项目主体单位就尚未发生的事项或情况做出的判断性估计与假设。我们不对财务预测中的具体假设、财务预测的组成部分或整体财务预测发表任何意见或提供任何形式的保证。由于实际事项或情况常不如预期所料，预测与实际结果通常存在差异，该等差异有可能是重大的。我们不对预期结果的实现与否承担任何责任；

i. 报告并未考虑贵方的需求或关注点，尤其是超出服务协议约定范围的内容。因此，贵方同意，本所不对报告能适用于贵方的目的作出任何保证声明；

j. 报告中的信息可能会被后续的信息所取代，在此种情况下，报告中的信息不适宜为贵方所依赖。我方没有责任考虑是否有此情况出现或就此情况告知贵方；

k. 如果贵方或依赖我们报告的任意第三方是我们或任何本所的审计客户，贵方不得以任何形式依赖报告作为贵方财务会计与报告的一部分；若贵方或依赖我们报告的任意第三方为银行，则不得以任何形式依赖报告作为贷款审核或坏账拨备的依据。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MAK01XK81P



名称 深圳中软会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 王洪星

成立日期 2025年11月05日

主要经营场所

深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座A2105



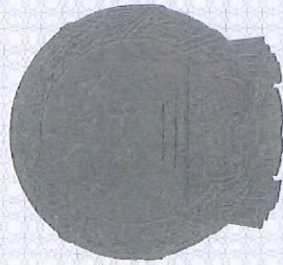
重要提示

- 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。
- 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。
- 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



2025年11月21日



会计师事务所 执业证书

名称：深圳中钦会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：王洪星
主任会计师：
经营场所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座2105
组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470483
批准执业文号：深财会（2025）117号
批准执业日期：2025年12月29日

证书序号：0024645

说明

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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：深圳市财政局
2025年12月29日

中华人民共和国财政部制

