

2025年广西壮族自治区政府土地储备专项
债券（一期）——2025年广西壮族自
治区政府专项债券（二十一期）
南宁市本级土地储备项目
实施方案专项
评价报告

同瑞专字〔2025〕第350-1号

广西同瑞会计师事务所有限公司

二〇二五年十一月



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2025年广西壮族自 治区政府专项债券（二十一期） 南宁市本级土地储备项目 实施方案专项 评价报告

我们接受委托，对2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）南宁市本级土地储备项目实施方案进行评价并出具专项评价报告。

2017年，财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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）。南宁市项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南宁市项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

(一) 项目基本情况。

本期债券包含 2025 年南宁市本级土地储备江南区 2 号土地储备项目，分为 12 个子项，涉及宗地 14 块，其中南宁市城市建设投资集团有限公司 450105003204GB00069、70 宗地收储项目为存量国有建设用地土地储备项目。所有地块权属清晰，均无抵质押、查封等情况，其中具体地块情况如下表：

面积单位：公顷

项目名称	项目概况					
	土地标识码	项目位置（四至范围）	项目面积	各地类面积	土地权利人	是否纳入土地储备计划
上津澜湾土地储备项目	4501052025 P000032	仁义路西街以东、江南大道以南、沙井大道以西、上津路以北	42.3580	商住用地 13.2460 公顷、工业用地 7.6433 公顷、公益用地 21.4687 公顷	-	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 24 页序号 6）与储备计划面积不一致原因：2025 年先收储部分用地。
南宁综合原料物资配送中心项目	4501052025 R000444	邕津路以东、上津路以南、同乐大道以西、沙滨路以北	30.4773	商住用地 1.1960 公顷、公益用地 29.2813 公顷	-	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 24 页序号 10）与储备计划面积不一致原因：申请债券面积为储备项目扣除已供地范围后的可收储的土地面积。
江畔华都储备地项目	4501052025 R000741	贵和路以东、江南大道以南、同乐大道以西、上津路以北	10.7413	商住用地 8.2480 公顷、公益用地 2.4933 公顷	-	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 24 页序号 4）与储备计划面积不一致原因：申请债券面积为储备项目扣除已供地范围后的可收储的土地面积。
通讯电子零配件生产区项目	4501052025 R000825	津江大道以东、智兴路以南、邕津路以西、乐贤路以北	34.9759	商住用地 0.2113 公顷、工业用地 0.7393 公顷、公益用地 34.0253 公顷	-	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 25 页序号 19）与储备计划面积不一致原因：申请债券面积为储备项目扣除已供地范围后的可收储的土地面积。
怡江园储备用地项目	4501052025 R000926	邕津路以东、江南大道以南、贵和路以西、上津路以北	21.4620	商住用地 8.918 公顷、公益用地 12.544 公顷	-	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 24 页序号 3）与储备计划面积不一致原因：2025 年先收储部分用地。

项目名称	项目概况					
	土地标识码	项目位置（四至范围）	项目面积	各地类面积	土地权利人	是否纳入土地储备计划
水木嘉华储备地项目	4501052025R000726	同乐大道以东、江南大道以南、仁义西街以西、上津路以北	25.4353	商住用地 21.49 公顷、公益用地 3.9453 公顷	-	是,对应南宁市 2025 年度土地储备计划 (PDF 的第 24 页序号 5) 与储备计划面积不一致原因: 2025 年先收储部分用地。
环保节能科技屋生产区项目	4501052025R000264	津江大道以东、智兴路以南、三津大道以西、乐贤路以北	16.1713	公益用地 16.1713 公顷	-	是,对应南宁市 2025 年度土地储备计划 (PDF 的第 25 页序号 20) 与储备计划面积不一致原因: 2025 年先收储部分用地。
华南城筹资配套 C 储备用地项目	4501052025R000360	同乐大道以东、上津路以南、仁义西街以西、南乡路以北	3.0253	公益用地 3.0253 公顷	-	是,对应南宁市 2025 年度土地储备计划 (PDF 的第 24 页序号 9) 与储备计划面积不一致原因: 申请债券面积为储备项目扣除已供地范围后的可收储的土地面积。
金沙井物流中心项目	4501052025R000832	同乐大道以东、石牌路以南、沙井大道以西、齐贤路以北	32.5194	工业用地 19.4007 公顷、公益用地 13.1187 公顷	-	是,对应南宁市 2025 年度土地储备计划 (PDF 的第 24 页序号 15) 与储备计划面积不一致原因: 申请债券面积为储备项目扣除已供地范围后的可收储的土地面积。
南宁生物制药生产区储备用地项目	4501052025R000329	三津大道以东、上津路以南、贵和路以西、定津路以北	14.5647	公益用地 14.5647 公顷	-	是,对应南宁市 2025 年度土地储备计划 (PDF 的第 24 页序号 12) 与储备计划面积不一致原因: 申请债券面积为储备项目扣除已供地范围后的可收储的土地面积。
同乐园住宅储备用地项目	4501052025R0002424501052025R000253	同乐大道以东、上津路以南、仁义西街以西、南乡路以北 同乐大道以东、上津路以南、仁义西街以西、南乡路以北	4.91	公益用地 4.91 公顷	-	是,对应南宁市 2025 年度土地储备计划 (PDF 的第 24 页序号 7) 与储备计划面积不一致原因: 申请债券面积为储备项目扣除已供地范围后的可收储的土地面积。
南宁市城市建设投资集团有限公司 450105003204GB00069、70 宗地	4501002025P000021 4501002025P000022	同乐大道以西、下津路以南、智和路以北 同乐大道以西、下津路以南、智和路以北	62.3613	工业用地 21.4306 公顷 工业用地 40.9307 公顷	南宁城市建设投资集团有限公司	是,对应南宁市 2025 年度土地储备计划 (PDF 的第 25 页序号 31), 与储备计划面积不一致原因: 与其他新增项目范围小部分重叠, 重叠部分在本项目中扣除。

项目名称	项目概况					
	土地标识码	项目位置（四至范围）	项目面积	各地类面积	土地权利人	是否纳入土地储备计划
合计	-	-	299.0018	商住用地 53.3093 公顷 工业用地 90.1446 公顷 公益用地 155.5479 公顷	-	

（二）项目资金筹措情况。

本期拟发行的政府专项债券项目总投资额 323,270.19 万元，不采取市场化融资资金筹措，项目资金来源为财政资金及专项债券资金。其中，拟安排财政资金 299,040.19 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 24,230 万元。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	土地标识码	项目资本金	专项债券资金	计划发行年份	期限
上津澜湾土地储备项目	4501052025P000032	47,363.55	2,100.00	2025-2026 年	3 年
南宁综合原料物资配送中心项目	4501052025R000444	35,388.91	201.00	2025-2026 年	3 年
江畔华都储备地项目	4501052025R000741	13,026.13	400.00	2025-2026 年	3 年
通讯电子零配件生产区项目	4501052025R000825	38,397.22	2,446.00	2025-2026 年	3 年
怡江园储备用地项目	4501052025R000926	29,863.83	800.00	2025-2026 年	3 年
水木嘉华储备地项目	4501052025R000726	28,902.11	800.00	2025-2026 年	3 年
环保节能科技屋生产区项目	4501052025R000264	17,569.07	1,315.00	2025-2026 年	3 年
华南城筹资配套 C 储备用地项目	4501052025R000360	3,332.83	200.00	2025-2026 年	3 年
金沙井物流中心项目	4501052025R000832	45,674.18	1,300.00	2025-2026 年	3 年
南宁生物制药生产区储备用地项目	4501052025R000329	16,207.89	800.00	2025-2026 年	3 年

项目名称	土地标识码	项目资本金	专项债券资金	计划发行年份	期限
同乐园住宅储备用地项目	4501052025R000242 4501052025R000253	3,733.65	2,000.00	2025-2026年	3年
南宁市城市建设投资集团有限公司 450105003204GB00069、70宗地	4501002025P000021 4501002025P000022	19,580.82	11,868.00	2025-2026年	3年
合计		299,040.19	24,230.00		

(三) 专项债券的发行情况，

本期拟发行的政府专项债券共计 2,710.00 万元，发行期限为 3 年，测算利率为 2%。自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期还本。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元；期限单位：年

土地储备项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
南宁市本级土地储备江南区 2 号项目（新增）	2,710.00	2%	3	2,872.60

(四) 专项债券项目预期收入。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收入情况如下表：

面积单位：公顷；金额单位：人民币万元

项目名称	土地面积（公顷）			预计出让价格（万元/公顷）			出让年限	预计总收入（万元）
	商住用地	工业用地	公益用地	商住用地	工业用地	公益用地		
上津澜湾土地储备项目	13.2460	7.6433	21.4687	3300	480	1380	2025-2029年	77,007.36
南宁综合原料物资配送中心项目	1.1960		29.2813	3300		1380	2025-2029年	44,355.04
江畔华都储备地项目	8.2480		2.4933	4140		1380	2025-2029年	37,587.52
通讯电子零配件生产区项目	0.2113	0.7393	34.0253	3000	480	1380	2025-2029年	47,943.84
怡江园储备用地项目	8.9180		12.5440	4140		1380	2025-2029年	54,231.24
水木嘉华储备地项目	21.4900		3.9453	4140		1380	2025-2029年	94,413.16

项目名称	土地面积（公顷）			预计出让价格（万元/公顷）			出让年限	预计总收入（万元）
	商住用地	工业用地	公益用地	商住用地	工业用地	公益用地		
环保节能科技屋生产区项目			16.1713			1380	2025-2029年	22,316.44
华南城筹资配套C储备用地项目			3.0253			1380	2025-2029年	4,174.96
金沙井物流中心项目		19.4007	13.1187		480	1380	2025-2029年	27,416.08
南宁生物制药生产区储备用地项目			14.5647			1380	2025-2029年	20,099.24
同乐园住宅储备用地项目			4.91			1380	2025-2029年	6,777.64
南宁市城市建设投资集团有限公司 450105003204GB00069、70宗地		62.3613			480	1380	2025-2029年	30,043.84
合计	53.3093	90.1446	155.5479					466,366.36

（五）专项债券项目收储成本。

本期拟发行的政府专项债券项目收储成本合计323,270.19万元。具体包括：

项目名称	土地标识码	收储用地面积（公顷）	预计收储成本（万元）
上津澜湾土地储备项目	4501052025P000032	42.3580	49,463.55
南宁综合原料物资配送中心项目	4501052025R000444	30.4773	35,589.91
江畔华都储备地项目	4501052025R000741	10.7413	13,426.13
通讯电子零配件生产区项目	4501052025R000825	34.9759	40,843.22
怡江园储备用地项目	4501052025R000926	21.4620	30,663.83
水木嘉华储备地项目	4501052025R000726	25.4353	29,702.11
环保节能科技屋生产区项目	4501052025R000264	16.1713	18,884.07
华南城筹资配套C储备用地项目	4501052025R000360	3.0253	3,532.83
金沙井物流中心项目	4501052025R000832	32.5194	46,974.18
南宁生物制药生产区储备用地项目	4501052025R000329	14.5647	17,007.89
同乐园住宅储备用地项目	4501052025R000242	4.91	5,733.65
	4501052025R000253		
南宁市城市建设投资集团有限公司 450105003204GB00069、70宗地	4501002025P000021	62.3613	31,448.82
	4501002025P000022		
合计	-	299.0018	323,270.19

(六) 专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包含南宁市土地储备项目 1 个子项目，项目总债务融资本息合计 25,683.80 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	专项债券		
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息
南宁市本级土地储备江南区 2 号项目（新增）	24,230.00	1,453.8	25,683.80
合计	24,230.00	1,453.8	25,683.80

续表一

项目名称	其他债务融资			项目总债务融资本息
	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
南宁市本级土地储备江南区 2 号项目（新增）	-	-	-	25,683.80
合计	-	-	-	25,683.80

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以项目总收入作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目成本及总债务融资利息	覆盖倍数
南宁市本级土地储备江南区 2 号项目（新增）	466,366.36	324,723.99	1.44
合计	466,366.36	324,723.99	1.44

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的社会领域专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债

务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次发行的南宁市项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供南宁市项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

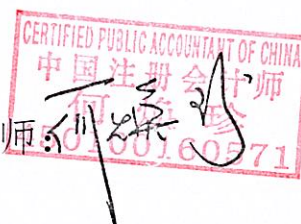


中国·南宁

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十一月十三日

证书序号: 0020881

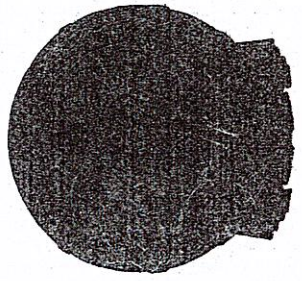
说明

- 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: 广西壮族自治区财政厅

2025年5月15日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 封业波

经营场所: 南宁市民族大道83-6号11楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 45010046

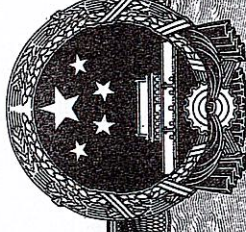
批准执业文号: 桂财会[2007]49号

批准执业日期: 2007年10月18日

此复印件仅用于

再次复印无效





营业执照

统一社会信用代码
91450103667034516K (1-1)



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。

(副本)

名称 广西同瑞会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 封业波

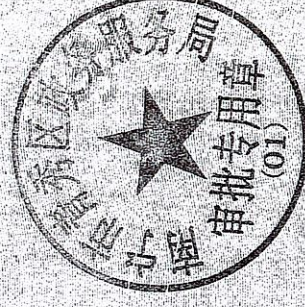
经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；融资咨询服务；财政资金项目预算绩效评价服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；社会稳定风险评估；土地调查评估服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；工程造价咨询业务；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2007年10月30日

住所 南宁市民族大道83-6号1-1楼



登记机关

2025年11月04日



姓名 Full name 陈永利

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-12-31

工作单位 Working unit 广西同瑞会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 310110197312318011



此复印件仅用于再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



陈永利 110002310004

证书编号: 110002310004
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 始发 2002 年 08 月 31 日
Date of Issuance 换发 2014 年 06 月 09 日





姓名 何焕珍
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1973-03-04
 Date of birth
 工作单位 广西同瑞会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 452128197303046022
 Identity card No.



此复印件仅用于再次复印无效

年度检验登记
 Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



何焕珍 450100160571

450100160571

证书编号:
 No. of Certificate

广西壮族自治区注册会

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

计师协会

发证日期: 始发 2001 年 12 月 31 日
 Date of Issuance 换发 2013 年 08 月 21 日



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项
债券（一期）——2025年广西壮族自
治区政府专项债券（二十一期）
南宁市本级土地储备项目
实施方案专项
评价报告

同瑞专字〔2025〕第350-3号

广西同瑞会计师事务所有限公司

二〇二五年十一月



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2025年广西壮族自 治区政府专项债券（二十一期） 南宁市本级土地储备项目 实施方案专项 评价报告

我们接受委托，对2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）南宁市本级土地储备项目实施方案进行评价并出具专项评价报告。

2017年，财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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）。南宁市项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南宁市项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）项目基本情况。

本期债券包含 2025 年南宁市本级土地储备邕宁区 2 号土地储备项目，涉及宗地 1 块，为收回收购存量闲置土地。所有地块权属清晰，均无抵质押、查封等情况，其中具体地块情况如下表：

面积单位：公顷

项目名称	项目概况					
	土地标识码	项目位置（四至范围）	项目面积	各地类面积	土地权利人	是否纳入土地储备计划
威宁邻家龙岗西广场 450109100201GB00074	450109100201GB00074	邕宁区步云路北侧	1.5894	商务金融用地 1.5894 公顷	南宁威宁邻家投资股份有限公司	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 60 页序号 18），宗地实际面积为 1.5894 公顷，折合 23.84 亩。

（二）项目资金筹措情况，

本期拟发行的政府专项债券项目总投资额 5,659.53 万元，不采取市场化融资资金筹措，项目资金来源为财政资金及专项债券资金。其中，拟安排财政资金 9.53 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 5,650.00 万元。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	土地标识码	项目资本金	专项债券资金	计划发行年份	期限
威宁邻家龙岗西广场 450109100201GB00074	450109100201GB00074	9.53	5,650.00	2025 年	3 年

（三）专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 5,650.00 万元，发行期限为 3 年，测算利率为 2%。自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期还本。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元、期限单位：年

土地储备项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
南宁市本级土地储备邕宁区 2 号项目（存量）	5,650.00	2%	3	5,989.00

(四) 专项债券项目预期收入。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收入情况如下表：

面积单位：公顷；金额单位：人民币万元

项目名称	面积	规划用途	当前市场评估总价	预计出让单价	预计出让年度	预计出让总收入
威宁邻家龙岗西广场 450109100201GB00074	1.5894	商务金融用地	5,957.40	4,722.75	2030年	7,506.32

(五) 专项债券项目收储成本。

本期拟发行的政府专项债券项目收储成本合计5,659.53万元

项目名称	土地标识码	收储用地面积（公顷）	预计收储成本（万元）
威宁邻家龙岗西广场 450109100201GB00074	450109100201GB00074	1.5894	5,659.53

(六) 专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包含南宁市土地储备项目1个子项目，项目总债务融资本息合计5,989.00万元，项目总债务融资本息情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	专项债券		
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息
南宁市本级土地储备邕宁区2号项目（存量）	5,650.00	339.00	5,989.00

续表一

项目名称	其他债务融资			项目总债务融资本息
	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
南宁市本级土地储备邕宁区2号项目（存量）	-	-	-	5,989.00

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以项目总收入作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目成本及总债务融 资利息	覆盖倍数
南宁市本级土地储备邕宁区2号项目(存量)	7,506.32	5,998.53	1.25

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的社会领域专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次发行的南宁市项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供南宁市项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

广西同瑞会计师事务所

有限公司

中国·南宁

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年十一月十三日

证书序号: 0020881

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: 广西壮族自治区财政厅

2025年5月15日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 封业波

经营场所: 南宁市民族大道83-6号11楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 45010046

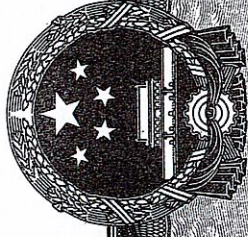
批准执业文号: 桂财会[2007]49号

批准执业日期: 2007年10月18日

此复印件仅用于

再次复印无效





营业执照

统一社会信用代码
91450103667034516K (1-1)

扫描二维码
“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。



(副本)

名称 广西同瑞会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 封业波

经营范围

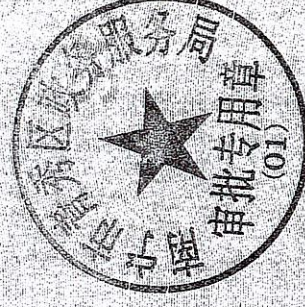
许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；融资咨询服务；财政资金项目预算绩效评价服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；社会稳定风险评估；土地调查评估服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；工程造价咨询业务；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2007年10月30日

住所 南宁市民族大道83-6号11楼

登记机关



2025年11月04日



中国注册会计师协会

姓名 Full name 陈永利

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-12-31

工作单位 Working unit 广西同瑞会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 310110197312318011



此复印件仅用于再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



陈永利 110002310004

证书编号: 110002310004
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 始发 2002 年 08 月 31 日
Date of Issuance 换发 2014 年 06 月 09 日





姓名	何焕珍
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1973-03-04
Date of birth	
工作单位	广西同瑞会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	452128197303046022
Identity card No.	



此复印件仅用于
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



何焕珍 450100160571

450100160571

证书编号:
No. of Certificate

广西壮族自治区注册会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

计师协会

发证日期: 始发 2001 年 12 月 31 日
Date of Issuance 换发 2013 年 08 月 21 日



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项
债券（一期）——2025年广西壮族自
治区政府专项债券（二十一期）
南宁市本级土地储备项目
实施方案专项
评价报告

同瑞专字（2025）第350-4号

广西同瑞会计师事务所有限公司

二〇二五年十一月



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2025年广西壮族自 治区政府专项债券（二十一期） 南宁市本级土地储备项目 实施方案专项 评价报告

我们接受委托，对2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）南宁市本级土地储备项目实施方案进行评价并出具专项评价报告。

2017年，财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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）。南宁市项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南宁市项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）项目基本情况。

本期债券包含 2025 年南宁市本级土地储备兴宁区 2 号土地储备项目包含 1 个地块，为回收收购存量闲置土地。地块权属清晰，无抵质押、查封等情况，符合已批复国土空间规划，具体地块情况如下表：

面积单位：公顷

项目名称	项目概况					
	土地标识码	项目位置（四至范围）	项目面积	各地类面积	土地权利人	是否纳入土地储备计划
威宁德润园	4501022025R000276	兴宁区昆仑大道七侧	11.3924	城镇住宅用地 11.3924 公顷	南宁瑞兴达房地产开发有限公司	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 60 页序号 16）

（二）项目资金筹措情况，

本期拟发行的政府专项债券项目总投资额 48,112.70 万元，不采取市场化融资资金筹措，项目资金来源为财政资金及专项债券资金。其中，拟安排财政资金 2.70 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 48,110.00 万元。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	土地标识码	项目资本金	专项债券资金	计划发行年份	期限
威宁德润园	4501022025R000276	2.70	48,110.00	2025 年	3 年

（三）专项债券的发行情况，

本期拟发行的政府专项债券共计 48,110.00 万元，发行期限为 3 年，测算利率为 2%。自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期还本。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元、期限单位：年

土地储备项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
威宁德润园	48,110.00	2%	3	50,996.60

（四）专项债券项目预期收入。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收入情况

如下表：

面积单位：公顷；金额单位：人民币万元

项目名称	土地面积（公顷）			预计出让价格（万元/公顷）			出让年限	预计总收入（万元）
	商住用地	工业用地	公益用地	商住用地	工业用地	公益用地		
威宁德润园	11.3924	-	-	5,601.19	-	-	2030年	63,812.63

（五）专项债券项目收储成本。

本期拟发行的政府专项债券项目收储成本合计 48,112.70 万元。具体如下：

项目名称	土地标识码	收储用地面积（公顷）	预计收储成本（万元）
威宁德润园	4501022025R000276	11.3924	48,112.70

（六）专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包含南宁市土地储备项目 1 个子项目，项目总债务融资本息合计 50,996.60 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	专项债券		
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息
威宁德润园	48,110.00	2,886.60	50,996.60

续表一

项目名称	其他债务融资			项目总债务融资本息
	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
威宁德润园	-	-	-	50,996.60

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以项目总收入作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目成本及总债务融 资利息	覆盖倍数
威宁德润园	63,812.63	50,999.30	1.25

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的社会领域专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次发行的南宁市项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供南宁市项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

广西同瑞会计师事务所
有限公司
中国·南宁



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十一月十三日

证书序号: 0020881

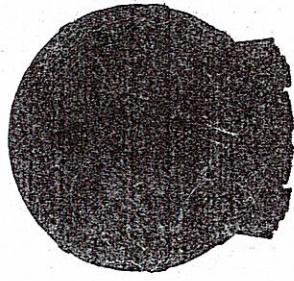
说明

- 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: 广西壮族自治区财政厅

2025年5月15日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 封业波

经营场所: 南宁市民族大道83-6号11楼

组织形式: 有限责任

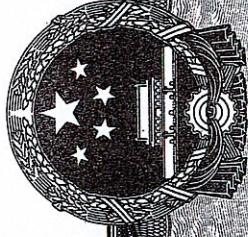
执业证书编号: 45010046

批准执业文号: 桂财会[2007]49号

批准执业日期: 2007年10月18日

此复印件仅用于
再次复印无效





营业执照

统一社会信用代码
91450103667034516K (1-1)



扫描二维码
“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。

(副本)

名称 广西同瑞会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 封业波

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；融资咨询服务；财政资金项目预算绩效评价服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；社会稳定风险评估服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；工程造价咨询业务；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍拾万圆整

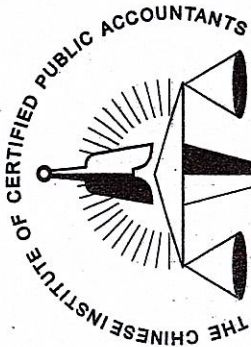
成立日期 2007年10月30日

住所 南宁市民族大道83-6号1-1楼

登记机关



2025年11月04日



姓名 Full name 陈永利

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-12-31

工作单位 Working unit 广西同瑞会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 310110197312318011



此复印件仅用于再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



陈永利 110002310004

证书编号: 110002310004
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 始发 2002 年 08 月 31 日
Date of Issuance 换发 2014 年 06 月 09 日





姓名: 何焕珍
 Full name: 何焕珍
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1973-03-04
 Date of birth: 1973-03-04
 工作单位: 广西同瑞会计师事务所有限公司
 Working unit: 广西同瑞会计师事务所有限公司
 身份证号码: 452128197303046022
 Identity card No.: 452128197303046022



此复印件仅用于
再次复证无效

年度检验登记
 Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



何焕珍 450100160571

450100160571

证书编号:
 No. of Certificate

广西壮族自治区注册会

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

计师协会

发证日期: 始发 2001 年 12 月 31 日
 Date of Issuance 换发 2013 年 08 月 21 日



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项
债券（一期）——2025年广西壮族自
治区政府专项债券（二十一期）
南宁市本级土地储备项目
实施方案专项
评价报告

同瑞专字（2025）第350-2号

广西同瑞会计师事务所有限公司

二〇二五年十一月



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2025年广西壮族自 治区政府专项债券（二十一期） 南宁市本级土地储备项目 实施方案专项 评价报告

我们接受委托，对2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）南宁市本级土地储备项目实施方案进行评价并出具专项评价报告。

2017年，财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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）。南宁市项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南宁市项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

(一) 项目基本情况。

本期债券包含 2025 年南宁市本级土地储备良庆区 4 号土地储备项目分为 7 个子项目，涉及地块 7 块，均为收回收购存量闲置土地。所有地块权属清晰，均无抵质押、查封等情况，符合已批复国土空间规划，具体地块情况如下表：

面积单位：公顷

项目名称	项目概况					
	项目面积	权利人	项目位置	地块标识码	是否纳入土地储备计划	现状用途
南宁城建投资金融中心地块	2.001	南宁城市建设投资集团有限责任公司	五象大道南侧	45012025R001872	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 60 页序号 14）	商务金融用地
威宁邻家蟠龙东广场	1.0229	南宁威宁邻家投资股份有限公司	良庆区博艺路西南侧	4501082025R002424	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 12 页序号 39），宗地实际面积为 1.0229 公顷，折合 15.34 亩，储备计划取整为 15 亩。	批发零售、商务金融、住宿餐饮用地
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00268	1.164	南宁威宁邻家投资股份有限公司	良庆区良庆大道东侧、玉洞大道北侧	4501082025R002437	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 60 页序号 19）	批发零售、商务金融、住宿餐饮
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00334	0.6103	南宁威宁邻家投资股份有限公司	良庆区良庆大道东侧、玉洞大道北侧	4501082025R002493	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 60 页序号 20）	公园与绿地、文体娱乐用地
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00147	0.742	南宁威宁邻家投资股份有限公司	良庆区良玉大道北侧	4501082025R002505	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 60 页序号 21）	商务金融用地
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00148、149	0.1789	南宁威宁邻家投资股份有限公司	良庆区良玉大道北侧	4501082025R002463	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 60 页序号 22）	公园绿地、文体娱乐
威宁综保区邻家广场	0.7975	南宁威宁邻家投资股份有限公司	南宁市银海大道东侧、银良路南侧	4501082025R002488	是，对应南宁市 2025 年度土地储备计划（PDF 的第 60 页序号 17），宗地实际面积为 0.7975 公顷折合 11.96 亩，实施方案取两位小数，0.8 公顷，折合 12 亩。	批发零售用地
合计	6.5166					

(二) 项目资金筹措情况。

本期拟发行的政府专项债券项目总投资额 43,533.18 万元，

不采取市场化融资资金筹措，项目资金来源为财政资金及专项债券资金。其中，拟安排财政资金 3.18 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 43,530.00 万元。具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	土地标识码	专项债券资金	项目资本金	计划发行年份	期限
南宁城建投资金融中心地块	45012025R001872	26,517.00	1.13	2025 年	3 年
威宁邻家蟠龙东广场	4501082025R002424	5,102.00	0.62	2025 年	3 年
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00268	4501082025R002437	5,719.00	0.19	2025 年	3 年
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00334	4501082025R002493				
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00147	4501082025R002505	3,593.00	0.94	2025 年	3 年
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00148 、 149	4501082025R002463				
威宁综保区邻家广场	4501082025R002488	2,599.00	0.29	2025 年	3 年
合计		43,530.00	3.18		

（三）专项债券的发行情况，

本期拟发行的政府专项债券共计 43,530.00 万元，发行期限为 3 年，测算利率为 2%。自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期还本。具体情况如下表：

单位：人民币万元、年

土地储备项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
南宁市本级土地储备良庆区 4 号项目（存量）	43,530.00	2%	3	46,141.80

（四）专项债券项目预期收入。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收入情况

如下表：

面积单位：公顷；金额单位：万元

项目名称	面积	规划用途	当前市场评估总价	预计出让单价	预计出让年度	预计出让总收入
南宁城建投资金融中心地块	2.0010	商务金融用地	29,253.53	18,274.40	2028年	36,566.91
威宁邻家蟠龙东广场	1.0229	商务金融用地	5,371.18	6,565.16	2028年	6,713.97
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00268	1.1640	商业服务业用地	6,020.20	4,241.97	2028年	7,525.26
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00334	0.6103	公园绿地				
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00147	0.7420	商务金融用地	3,783.09	5,136.46	2028年	4,728.86
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00148、149	0.1789	公园绿地				
威宁综保区邻家广场	0.7975	批发零售用地	2,736.10	4,288.77	2028年	3,420.12
合计	6.5166		-	-		58,955.12

（五）专项债券项目收储成本。

本期拟发行的政府专项债券项目收储成本合计 43,533.18 万元。详细情况如下表所示：

面积单位：公顷；金额单位：万元

项目名称	面积	市场评估价格	企业土地成本	收地基础价格	下调幅度	项目收储成本	收地单价
南宁城建投资金融中心地块	2.0010	29,253.53	27,913.82	27,913.82	5%	26,518.13	13,252.50
威宁邻家蟠龙东广场	1.0229	5,371.18	5,754.00	5,371.18	5%	5,102.62	4,989.52
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00268	1.1640	6,020.20	6,786.00	6,020.20	5%	5,719.19	3,223.90
威宁邻家延庆广场 450108100008GB00334	0.6103						
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00147	0.7420	3,783.09	3,895.57	3,783.09	5%	3,593.94	3,903.71
威宁邻家五象湖东广场 450108100207GB00148、149	0.1789						
威宁综保区邻家广场	0.7975	2,736.10	2,930.67	2,736.10	5%	2,599.29	3,259.47
合计	6.5166	47,164.09	47,280.06	45,824.39	-	43,533.18	-

（六）专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包含南宁市土地储备项目 1 个子项目，项目总债务融资本息合计 46,141.80 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券		
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息
南宁市本级土地储备良庆区 4 号项目（存量）	43,530.00	2,611.80	46,141.80
合计	43,530.00	2,611.80	46,141.80

续表一

项目名称	其他债务融资			项目总债务融资本息
	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
南宁市本级土地储备良庆区 4 号项目（存量）	-	-	-	46,141.80
合计	-	-	-	46,141.80

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以项目总收入作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目成本及总债务融资利息	覆盖倍数
南宁市本级土地储备良庆区 4 号项目（存量）	58,955.12	46,144.98	1.28
合计	58,955.12	46,144.98	1.28

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的社会领域专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励

约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次发行的南宁市项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供南宁市项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

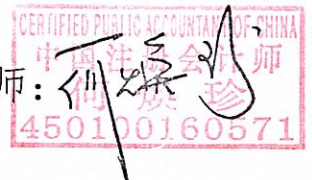


中国·南宁

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十一月十三日

证书序号: 0020881

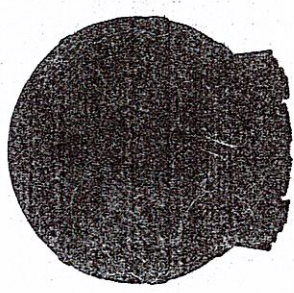
说明

- 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: 广西壮族自治区财政厅

2025年5月15日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 封业波

经营场所: 南宁市民族大道83-6号11楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 45010046

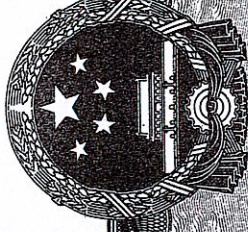
批准执业文号: 桂财会[2007]49号

批准执业日期: 2007年10月18日

此复印件仅用于

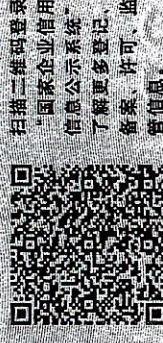
再次复印无效





营业执照

统一社会信用代码 (1-1)
91450103667034516K



扫描二维码
“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。

(副本)

名称 广西同瑞会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 封业波

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2007年10月30日

住所 南宁市民族大道83-6号1-1楼

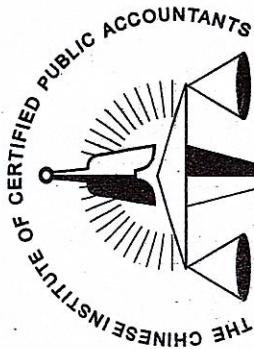
经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；融资咨询服务；财政投资项目预算绩效评价服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；社会稳定风险评估；土地调查评估服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；工程造价咨询业务；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2025年11月04日



姓名 Full name 陈永利

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-12-31

工作单位 Working unit 广西同瑞会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 310110197312318011



此复印件仅用于再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



陈永利 110002310004

证书编号: 110002310004
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 始发 2002 年 08 月 31 日
Date of Issuance 换发 2014 年 06 月 09 日





姓名	何焕珍
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1973-03-04
Date of birth	
工作单位	广西同瑞会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	452128197303046022
Identity card No.	



此复印件仅用于再次年检有效

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



450100160571

证书编号: 广西壮族自治区注册会
No. of Certificate 计师协会

批准注册协会: 始发 2001 年 12 月 31 日
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 换发 2013 年 08 月 21 日
Date of Issuance



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券 (一期)——2025年广西壮族自治区政府专项 债券(二十一期)城中鹧鸪江桥头南端东侧 3号地块项目实施方案总体评价报告

编号:天旭审评字【2025】第020号

广西天旭会计师事务所有限责任公司
二〇二五年十一月

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台(<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具,
报告编码:桂25HUYSPO5



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券 (一期)——2025年广西壮族自治区政府专项 债券(二十一期)城中鹧鸪江桥头南端东侧 3号地块项目实施方案总体评价报告

我们接受委托,对2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券(一期)——2025年广西壮族自治区政府专项债券(二十一期)城中鹧鸪江桥头南端东侧3号地块项目实施方案进行总体评价并出具总体评价报告。

2017年,财政部公布《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),提出在法定专项债务额度内,各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券,着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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)。城中鹧鸪江桥头南端东侧3号地块项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价,我们认为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的城中鹧鸪江桥头南端东侧3号地块项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息,可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况



（一）柳州市简介。

柳州是广西第二大城市，也是广西副中心城市，西江经济带龙头城市，以工业为主、综合发展的区域性中心城市和交通枢纽。全市常住人口 415.35 万人，城镇人口 295.84 万人，城镇化率 71.23%。2024 年全市地区生产总值 2950.67 亿元，排名全区第二，一般公共预算收入 149.09 亿元，排名全区第三。

（二）项目基本情况。

本期债券包含城中鹧鸪江桥头南端东侧 3 号地块项目，本项目共涉及 1 宗收储地块，总面积为 6.62 公顷。具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目内容	总投资额
柳州市	柳州市土地交易储备中心	城中鹧鸪江桥头南端东侧 3 号地块项目	根据 2025 年 3 月 13 日《柳州市人民政府办公室关于下达柳州市 2025 年市本级第一批土地储备计划的通知（柳政办函〔2025〕14 号）》文件精神，本项目已纳入 2025 年土地储备计划。 该项目地块位于鹧鸪江桥头南端东侧，权属有抵押、无查封，现状用途为城镇住宅用地，规划用途为二类城镇住宅用地，面积 6.62 公顷。	26,933.00
合计				26,933.00

（二）项目资金筹措情况。

本项目拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	类别	2025 年以前	2025 年	2026 年
城中鹧鸪江桥头南端东侧 3 号地块项目	不含专项债券的项目资本金	0.00	0.00	0.00
	专项债券融资	0.00	10,986.00	15,947.00
	其他债务融资	0.00	0.00	0.00
	小计	0.00	10,986.00	15,947.00

（三）专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 10,986.00 万元，发行日后



第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期一次性还本。具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	测算利率	发行期限	本息总额
柳州市	柳州市土地交易储备中心	城中鹧鸪江桥头南端东侧3号地块项目	10,986.00	3.00%	3年期	11,974.74
合计			10,986.00			11,974.74

（四）专项债券项目预期收益。

本项目拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
柳州市	柳州市土地交易储备中心	城中鹧鸪江桥头南端东侧3号地块项目	60,999.99	8,957.04	52,042.95
合计			60,999.99	8,957.04	52,042.95

（五）专项债券项目总债务融资本息。

本项目债券包含城中鹧鸪江桥头南端东侧3号地块项目，项目总债务融资本息合计29,356.97万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
城中鹧鸪江桥头南端东侧3号地块项目	26,933.00	2,423.97	29,356.97	0.00	0.00	0.00	29,356.97
合计	26,933.00	2,423.97	29,356.97	0.00	0.00	0.00	29,356.97

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以城中鹧鸪江桥头南端东侧3号



地块项目总收益作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
柳州市土地交易储备中心	城中鹧鸪江桥头南端东侧3号地块项目	52,042.95	29,356.97	1.77

广西壮族自治区及下属各级政府积极响应并遵循国务院在2014年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的2025年广西壮族自治区土地储备专项债券可满足项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次发行的城中鹧鸪江桥头南端东侧3号地块项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供广西壮族自治区政府发行本期城中鹧鸪江桥



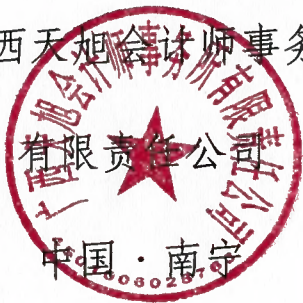
头南端东侧 3 号地块项目项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

（以下无正文）



(本页无正文，为签字盖章页)

广西天旭会计师事务所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十一月十三日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91450103057501754N (1-1)



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 广西天旭会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 贾红峰

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告，验证企业财务报告，出具审计报告、验资报告、清算事宜中的审计业务，其他具有报告性质的业务；
办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，其他具有报告性质的业务；
建预算决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；
法律、行政法规规定的其他审计业务。（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。）

注册资本 伍拾万圆整
成立日期 2012年11月12日

营业期限 长期

南宁市新民路4号华星时代广场名仕阁9层
908号房



登记机关

2020年09月15日

信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0020821

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。

广西天旭会计师事务所有限公司
附件专用章

发证机关: 广西壮族自治区财政厅
2023年12月20日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 广西天旭会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 贾红峰

经营场所: 南宁市新民路4号华星时代广场

名仕阁9层908号房

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 45000001

批准执业文号: 桂财会[2012]76号

批准执业日期: 2012年11月5日





姓名: 梁志坚
 Sex: 女
 出生日期: 1977-11-10
 District: 广西天旭会计师事务所有限公司
 工作单位: 责任公司
 身份证号: 450105197711101512
 Mobile: 13907711015



广西天旭会计师事务所有限责任公司
 附件专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

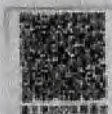
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001980011
 No. of Certificate
 广西壮族自治区注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs 广西
 发证日期: 始发 2002 年 12 月 05 日
 Date of Issuance: 换发 2013 年 03 月 14 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.





广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章

姓名	雷莹
Sex	女
出生日期	1995-07-01
Date of birth	1995-07-01
工作单位	广西天旭会计师事务所有限公司
Working unit	广西天旭会计师事务所有限公司
身份证号码	450121199507016629
Identity card No.	450121199507016629



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 450000010006
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册
Authorized Institute of CPAs 会计师协会

发证日期: 2025年 01月 14日
Date of issuance

年 月 日
/ /



2025年广西壮族自治区政府土地储备
专项债券（一期）——2025年广西壮族自治
区政府专项债券（二十一期）城中鹧鸪江桥头南
端东侧2号地块项目实施方案总体评价报告

编号：天旭审评字【2025】第021号

广西天旭会计师事务所有限责任公司
二〇二五年十一月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：桂25E6JKMNJJ



2025 年广西壮族自治区政府土地储备 专项债券（一期）——2025 年广西壮族自治区 政府专项债券（二十一期）城中鹧鸪江桥头南 端东侧 2 号地块项目实施方案总体评价报告

我们接受委托，对 2025 年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025 年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）城中鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块项目实施方案进行总体评价并出具总体评价报告。

2017 年，财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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）。城中鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的城中鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况



(一) 柳州市简介。

柳州是广西第二大城市，也是广西副中心城市，西江经济带龙头城市，以工业为主、综合发展的区域性中心城市和交通枢纽。全市常住人口 415.35 万人，城镇人口 295.84 万人，城镇化率 71.23%。2024 年全市地区生产总值 2950.67 亿元，排名全区第二，一般公共预算收入 149.09 亿元，排名全区第三。

(二) 项目基本情况。

本期债券包含城中鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块项目，本项目共涉及 1 宗收储地块，总面积为 10.22 公顷。具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目内容	总投资额
柳州市	柳州市土地交易储备中心	城中鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块项目	根据 2025 年 3 月 13 日《柳州市人民政府办公室关于下达柳州市 2025 年市本级第一批土地储备计划的通知（柳政办函〔2025〕14 号）》文件精神，本项目已纳入 2025 年土地储备计划。 该项目地块位于鹧鸪江桥头南端东侧，权属为已抵押、无查封，现状用途为城镇住宅用地，规划用途为二类城镇住宅用地，面积 10.22 公顷。	42,865.00
合计				42,865.00

(二) 项目资金筹措情况。

本项目拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	类别	2025 年以前	2025 年	2026 年
城中鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块项目	不含专项债券的项目资本金	0.00	0.00	0.00
	专项债券融资	0.00	16,637.00	26,228.00
	其他债务融资	0.00	0.00	0.00
	小计	0.00	16,637.00	26,228.00

(三) 专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 16,637 万元，发行日后第二



个工作日起开始计息，每年付息一次，到期一次性还本。具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	测算利率	发行期限	本息总额
柳州市	柳州市土地交易储备中心	城中鹧鸪江桥头南端东侧2号地块项目	16,637.00	3.00%	3年期	18,134.33
合计			16,637.00			18,134.33

（四）专项债券项目预期收益。

本项目拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
柳州市	柳州市土地交易储备中心	城中鹧鸪江桥头南端东侧2号地块项目	94,172.19	13,814.91	80,357.28
合计			94,172.19	13,814.91	80,357.28

（五）专项债券项目总债务融资本息。

本项目债券包含城中鹧鸪江桥头南端东侧2号地块项目，项目总债务融资本息合计46,722.85万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
城中鹧鸪江桥头南端东侧2号地块项目	42,865.00	3,857.85	46,722.85	0.00	0.00	0.00	46,722.85
合计	42,865.00	3,857.85	46,722.85	0.00	0.00	0.00	46,722.85

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以城中鹧鸪江桥头南端东侧2号



地块项目总收益作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
柳州市土地交易储备中心	城中鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块项目	80,357.28	46,722.85	1.72

广西壮族自治区及下属各级政府积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的 2025 年广西壮族自治区土地储备专项债券可满足项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次发行的城中鹧鸪江桥头南端东侧 2 号地块项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供广西壮族自治区政府发行本期城中鹧鸪江桥



头南端东侧 2 号地块项目项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

（以下无正文）



(本页无正文，为签字盖章页)

广西天旭会计师事务所



中国注册会计师:

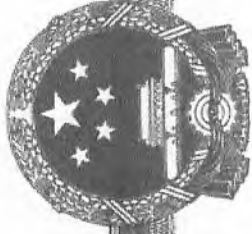


中国注册会计师:



二〇二五年十一月十三日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91450103057501754N (1-1)



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。

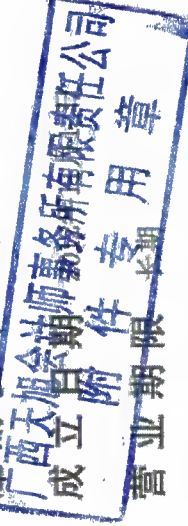
名称 广西天旭会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

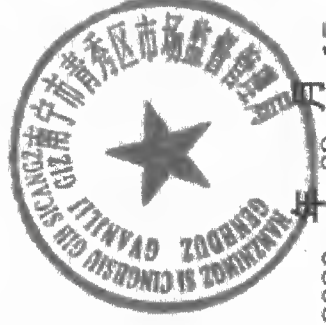
法定代表人 贾红峰

经营范围 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，出具有关报告；基
建预决算审计；代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培
训；法律、行政法规规定的其他审计业务。（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。）

注册资本 伍拾万圆整



住所 南宁市新民路4号华星时代广场名仕阁9层
908号房



登记机关

2020年09月15日

信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0020821

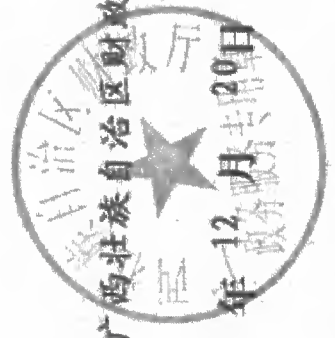
说明



《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

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。

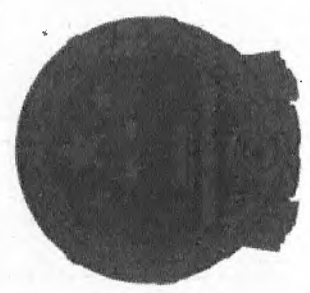
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、附件专用章。
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 广西壮族自治区财政厅

2023年12月20日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 广西天旭会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 贾红峰

经营场所: 南宁市新民路4号华星时代广场
名仕阁9层908号房

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 45000001

批准执业文号: 桂财会[2012]76号

批准执业日期: 2012年11月5日





广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章

姓名: 梁志坚
性别: 女
出生日期: 1977-11-10
工作单位: 广西天旭会计师事务所有限公司
身份证号: 450105197711101522



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001980011
No. of Certificate
广西壮族自治区注册会
计师协会
发证日期: 颁发 2002 年 12 月 03 日
Date of issuance 换发 2013 年 03 月 14 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件 专用章

出生 Date of birth: 1995-07-01
性别 Sex: 男
工作单位 Working unit: 广西天旭会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.: 450121199507016629



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 450000010006
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册
Authorized Institute of CPAs 会计师协会

发证日期: 2025年 01月 14日
Date of Issuance 年 月 日



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府 专项债券（二十一期）城中体育园旁地块项目 实施方案总体评价报告

编号：天旭审评字【2025】第022号

广西天旭会计师事务所有限责任公司
二〇二五年十一月

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。

报告编码：桂256JW6QSAF



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府 专项债券（二十一期）城中体育园旁地块项目 实施方案总体评价报告

我们接受委托，对2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）城中体育园旁地块项目实施方案进行总体评价并出具总体评价报告。

2017年，财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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）。城中体育园旁地块项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的城中体育园旁地块项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）柳州市简介。

柳州是广西第二大城市，也是广西副中心城市，西江经济带



龙头城市，以工业为主、综合发展的区域性中心城市和交通枢纽。全市常住人口 415.35 万人，城镇人口 295.84 万人，城镇化率 71.23%。2024 年全市地区生产总值 2950.67 亿元，排名全区第二，一般公共预算收入 149.09 亿元，排名全区第三。

（二）项目基本情况。

本期债券包含城中城中体育园旁地块项目，本项目共涉及 1 宗收储地块，总面积为 5.27 公顷。具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目内容	总投资额
柳州市	柳州市土地交易储备中心	城中体育园旁地块（地块一：胜地一期部分用地）	<p>根据 2025 年 3 月 13 日《柳州市人民政府办公室关于下达柳州市 2025 年市本级第一批土地储备计划的通知（柳政办函（2025）14 号）》文件精神，本项目已纳入 2025 年土地储备计划。</p> <p>该项目地块东至规划路，西至城中体育园，南至规划路，北至环江滨水大道，权属已抵押、无查封，现状用途为居住、商业用地，规划用途为城镇住宅用地，面积 5.27 公顷。</p> <p>该项目与储备计划“城中体育园旁地块项目”为同一项目</p>	21,931.00
合计				21,931.00

（二）项目资金筹措情况。

本项目拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	类别	2025 年以前	2025 年	2026 年
城中体育园旁地块项目	不含专项债券的项目资本金	0.00	0.00	0.00
	专项债券融资	0.00	21,674.00	257.00
	其他债务融资	0.00	0.00	0.00
	小计	0.00	21,674.00	257.00

（三）专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 21,674.00 万元，发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期一次性还本。具



体情况如下表:

单位:人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	测算利率	发行期限	本息总额
柳州市	柳州市土地交易储备中心	城中体育园旁地块项目	21,674.00	3.00%	3年期	23,624.66
合计			21,674.00			23,624.66

(四) 专项债券项目预期收益。

本项目拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表:

单位:人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
柳州市	柳州市土地交易储备中心	城中体育园旁地块项目	48,560.42	7,184.22	41,376.20
合计			48,560.42	7,184.22	41,376.20

(五) 专项债券项目总债务融资本息。

本项目债券包含城中体育园旁地块项目,项目总债务融资本息合计 23,904.79 万元,项目总债务融资本息情况如下表:

单位:人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
城中体育园旁地块项目	21,674.00	1,973.79	23,904.79	0.00	0.00	0.00	23,904.79
合计	21,674.00	1,973.79	23,904.79	0.00	0.00	0.00	23,904.79

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以城中体育园旁地块项目总收益作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据,我们做了进一步测算,结果与《实施方案》一致,项目能够实现收益与融



资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
柳州市土地交易储备中心	城中体育园旁地块项目	41,376.20	23,904.79	1.73

广西壮族自治区及下属各级政府积极响应并遵循国务院在2014年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的2025年广西壮族自治区土地储备专项债券可满足项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次发行的城中体育园旁地块项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供广西壮族自治区政府发行本期城中体育园旁地块项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

（以下无正文）



(本页无正文，为签字盖章页)

广西天旭会计师事务所



有限责任公司

中国·南宁

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十一月十三日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91450103057501754N (1-1)



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 广西天旭会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 贾红峰

经营范围 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，出具有关报告；基
建预决算审计；代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培
训，法律、行政法规规定的其他审计业务。（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。）

注册资本 伍拾万圆整

广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章
营业期限 长期

住所 南宁市新民路4号华星时代广场名仕阁9层
908号房



登记机关

2020年09月15日

信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制





姓名 Name: 梁志坚
 性别 Sex: 女
 出生日期 Date of Birth: 1977-11-10
 工作单位 Working Unit: 广西天旭会计师事务所有限公司
 身份证号 ID No.: 450105197711101522



广西天旭会计师事务所有限责任公司
 附件专用章



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001980011
 No. of Certificate
 广西壮族自治区注册会
 计师协会
 Authorized Association of CPAs, 注册会计师协会
 发证日期: 始发 2002 年 12 月 05 日
 Date of Issuance
 核发 2013 年 03 月 14 日



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

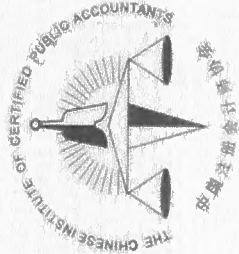
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.





广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章
董 蕾



Sex: 女
Date of birth: 1995-07-01
Working unit: 广西天旭会计师事务所有限公司
Identity card No.: 450121199507010629

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 450000010005
No. of Certificate
批准注册协会: 广西壮族自治区注册
Accounting Institute of CPAs
会计师协会
发证日期: 2025年 01月 14日
Date of Issuance

年 月 日



2025年广西壮族自治区政府土地储备
专项债券（一期）——2025年广西壮族自治
区政府专项债券（二十一期）城中沿江路与高新
南路交叉口东南侧项目实施方案总体评价报告

编号：天旭审评字【2025】第023号

广西天旭会计师事务所有限责任公司

二〇二五年十一月



2025 年广西壮族自治区政府土地储备 专项债券（一期）——2025 年广西壮族自治区 政府专项债券（二十一期）城中沿江路与高新 南路交叉口东南侧项目实施方案总体评价报告

我们接受委托，对 2025 年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025 年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）城中沿江路与高新南路交叉口东南侧项目实施方案进行总体评价并出具总体评价报告。

2017 年，财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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）。沿江路与高新南路交叉口东南侧项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的城中沿江路与高新南路交叉口东南侧项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）柳州市简介。



柳州是广西第二大城市，也是广西副中心城市，西江经济带龙头城市，以工业为主、综合发展的区域性中心城市和交通枢纽。全市常住人口 415.35 万人，城镇人口 295.84 万人，城镇化率 71.23%。2024 年全市地区生产总值 2950.67 亿元，排名全区第二，一般公共预算收入 149.09 亿元，排名全区第三。

（二）项目基本情况。

本期债券包含城中沿江路与高新南路交叉口东南侧项目，本项目共涉及 1 宗收储地块，面积 0.91 公顷。具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目内容	总投资额
柳州市	柳州市土地交易储备中心	沿江路与高新南路交叉口东南侧土地一级整理项目（原建科院、市政设计院）	<p>根据 2025 年 3 月 13 日《柳州市人民政府办公室关于下达柳州市 2025 年市本级第一批土地储备计划的通知（柳政办函〔2025〕14 号）》文件精神，本项目已纳入 2025 年土地储备计划。</p> <p>该项目地块东至金桂巷，西至沿江路，南至达江路以北，北至高新南路，权属无抵押、无查封，现状用途为办公用地、科教用地，规划用途为其他交通设施、二类城镇住宅、科研用地，面积 0.91 公顷。</p>	2,000.00
合计				2,000.00

（二）项目资金筹措情况。

本项目拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	类别	2025 年以前	2025 年	2026 年
沿江路与高新南路交叉口东南侧土地一级整理项目（原建科院、市政设计院）	不含专项债券的项目资本金	0.00	0.00	0.00
	专项债券融资	0.00	703.00	1,297.00
	其他债务融资	0.00	0.00	0.00
	小计	0.00	703.00	1,297.00

（三）专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 703.00 万元，发行日后第二



个工作日起开始计息，每年付息一次，到期一次性还本。具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	测算利率	发行期限	本息总额
柳州市	柳州市土地交易储备中心	沿江路与高新南路交叉口东南侧土地一级整理项目（原建科院、市政设计院）	703.00	3.00%	3年期	766.27
合计			703.00			766.27

（四）专项债券项目预期收益。

本项目拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
柳州市	柳州市土地交易储备中心	沿江路与高新南路交叉口东南侧土地一级整理项目（原建科院、市政设计院）	8,176.35	1,211.62	6,964.73
合计			8,176.35	1,211.62	6,964.73

（五）专项债券项目总债务融资本息。

本项目债券包含城中沿江路与高新南路交叉口东南侧项目，项目总债务融资本息合计 2,180.00 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
沿江路与高新南路交叉口东南侧土地一级整理项目（原建科院、市政设计院）	2,000.00	180.00	2,180.00	0.00	0.00	0.00	2,180.00
合计	2,000.00	180.00	2,180.00	0.00	0.00	0.00	2,180.00

二、项目融资平衡测算



本期拟发行的政府专项债券以城中沿江路与高新南路交叉口东南侧项目总收益作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
合浦县土地房屋征收储备服务中心	沿江路与高新南路交叉口东南侧土地一级整理项目（原建科院、市政设计院）	6,964.73	2,180.00	3.19

广西壮族自治区及下属各级政府积极响应并遵循国务院在2014年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的2025年广西壮族自治区土地储备专项债券可满足项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次发行的城中沿江路与高新南路交叉口东南侧项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。



四、报告使用限制

本评价报告仅供广西壮族自治区政府发行本期城中沿江路与高新南路交叉口东南侧项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

（以下无正文）



(本页无正文，为签字盖章页)

广西天旭会计师事务所



中国注册会计师:

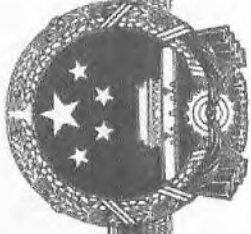


中国注册会计师:



二〇二五年十一月十三日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91450103057501754N (1-1)



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 广西天旭会计师事务所有限责任公司

伍拾万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2012年11月12日

法定代表人 贾红峰

营业期限 长期
广西天旭会计师事务所
有限责任公司
注册发
附件 8
9

经营范围 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，出具有关报告、基
建预决算审计；代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培
训，法律、行政法规规定的其他审计业务。（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。）

南宁青秀区时代广场名仕阁9层



登记机关

2020年09月15日

信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制





姓名 梁志坚
 Sex 男
 出生日期 1977-11-10
 Date of Birth
 工作单位 广西天旭会计师事务所有限公司
 Working Unit
 身份证号 450105197711101522
 Identity Card No.



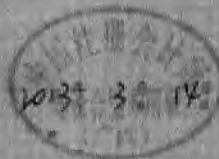
广西天旭会计师事务所有限公司
 附件专用章



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001980011
 No. of Certificate
 发证机关: 广西壮族自治区注册会计师协会
 Issued by: Association of CPAs, Guangxi
 发证日期: 始发 2002 年 12 月 05 日
 Date of Issue: 续发 2013 年 03 月 14 日



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.





广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章



Sex 1995-07-01
Date of Birth 广西天旭会计师事务所有限
Working unit 责任公司
Identity card No. 450128199507016629

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 450000016006
No. of Certificate
批准注册协会: 广西壮族自治区注册
Authorized Institute of CPAs 会计师协会
发证日期: 2025年 01月 14日
Date of Issuance

年 月 日
按 照 日



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项
债券（一期）——2025年广西壮族
自治区政府专项债券（二十一期）
梧州市万秀区新增土地储备
项目实施方案专项
评价报告

同瑞专字（2025）第349-4号

广西同瑞会计师事务所有限公司

二〇二五年十一月



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2025年广西壮族 自治区政府专项债券（二十一期） 梧州市万秀区新增土地储备 项目实施方案专项 评价报告

我们接受委托，对2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）梧州市万秀区新增土地储备项目实施方案进行评价并出具专项评价报告。

2017年，财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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）。梧州市万秀区新增土地储备项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的梧州市万秀区新增土地储备项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

(一) 项目基本情况。

本期债券包含梧州市万秀区新增土地储备项目，为新增万秀区钱鉴片区北部排水设施提升改造项目（原钱鉴路拓宽改造，10宗地块），涉及4个地块土地储备，具体地块情况如下表：

面积单位：亩

项目名称	项目概况			
	土地标识码	项目面积	各地类面积	土地权利人
梧州市万秀区新增土地储备项目	4504032025R000495	72.53	仓储、教育、工业等 72.53 亩	力图液化气有限公司、广西梧州市万凌水泥有限公司、梧州昭衍新药研究中心有限公司、钱鉴路桂江河侧（苍梧县农业生产资料公司）

(二) 项目资金筹措情况。

本期拟发行的政府专项债券项目总投资额 1,803.92 万元，不采取市场化融资资金筹措，项目资金来源为财政资金及专项债券资金。其中，拟安排财政资金 959.92 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 844.00 万元。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	土地标识码	项目资本金	专项债券资金	计划发行年份	期限
梧州市万秀区新增土地储备项目	4504032025R000495	959.92	844.00	2025 年	3 年

(三) 专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 844.00 万元，发行期限为 3 年，测算利率为 2%。自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期还本。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元、期限单位：年

土地储备项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
梧州市万秀区新增土地储备项目	844.00	2%	3	894.64

(四) 专项债券项目预期收入。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收入情况如下表：

面积单位：亩；金额单位：人民币万元

项目名称	土地面积（亩）	预计出让价格（万元/亩）	预计总收入（万元）
梧州市万秀区新增土地储备项目	72.53	33.62	2,438.49

(五) 专项债券项目收储成本。

本期拟发行的政府专项债券项目收储成本合计1,803.92万元。

具体如下：

项目名称	土地标识码	收储用地面积（亩）	预计收储成本（万元）
梧州市万秀区新增土地储备项目	4504032025R000495	72.53	1,803.92

(六) 专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包含梧州市土地储备项目1个子项目，项目总债务融资本息合计894.64万元，项目总债务融资本息情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	专项债券		
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息
梧州市万秀区新增土地储备项目	844.00	50.64	894.64

续表一

项目名称	其他债务融资			项目总债务融资本息
	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
梧州市万秀区新增土地储备项目	-	-	-	894.64

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以项目总收入作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如

下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
梧州市万秀区新增土地储备项目	2,438.49	894.64	2.73

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的社会领域专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次发行的梧州市万秀区新增土地储备项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供梧州市万秀区新增土地储备项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

广西同瑞会计师事务所
有限公司

中国·南宁

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年十一月十三日



证书序号: 0020881

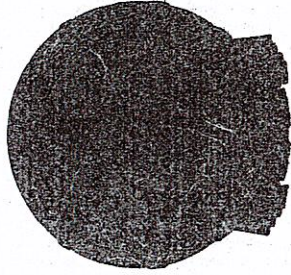
说明

- 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: 广西壮族自治区财政厅

2025年5月15日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 封业波

经营场所: 南宁市民族大道83-6号11楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 45010046

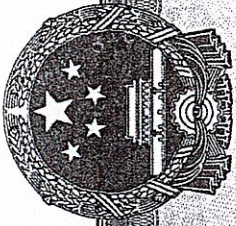
批准执业文号: 桂财会[2007]49号

批准执业日期: 2007年10月18日

此复印件仅用于

再次复印无效





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91450103667034516K (1-1)



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 广西同瑞会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 封业波

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；融资咨询服务；财政专项资金项目预算绩效评价服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；社会稳定风险评估服务；土地调查评估服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；工程造价咨询业务；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2007年10月30日

住所 南宁市民族大道83-6号11楼



登记机关

2025年11月04日



姓名 Full name 陈永利
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1973-12-31
 工作单位 Working unit 广西同瑞会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 310110197312318011



此复印件仅用于再次复印无效

年度检验登记
 Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



陈永利 110002310004

证书编号: 110002310004
 No. of Certificate
 批准注册协会: 广西壮族自治区注册会
 Authorized Institute of CPAs 计师协会
 发证日期: 始发 2002 年 08 月 31 日
 Date of Issuance 换发 2014 年 06 月 09 日





姓名	何焕珍
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1973-03-04
Date of birth	
工作单位	广西同瑞会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	452128197303046022
Identity card No.	



此复印件仅用于
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



何焕珍 450100160571

450100160571

证书编号:
No. of Certificate

广西壮族自治区注册会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

计师协会

发证日期:
Date of Issuance

始发 2001 年 12 月 31 日

换发 2013 年 08 月 21 日



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项
债券（一期）——2025年广西壮族自治区
政府专项债券（二十一期）梧州市
万秀区收回存量闲置土地
项目实施方案专项
评价报告

同瑞专字（2025）第349-1号

广西同瑞会计师事务所有限公司

二〇二五年十一月



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2025年广西壮族自治区 政府专项债券（二十一期）梧州市 万秀区收回存量闲置土地 项目实施方案专项 评价报告

我们接受委托，对2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）梧州市万秀区收回存量闲置土地项目实施方案进行评价并出具专项评价报告。

2017年，财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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）。梧州市万秀区收回存量闲置土地项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的梧州市万秀区收回存量闲置土地项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

(一) 项目基本情况。

本期债券包含梧州市万秀区高旺片 B-02-02 号地块、高旺片 C-04-02 号地块、粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03 (1) 号地块、粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03 (2) 号地块等 4 个地块，其中具体地块情况如下表：

面积单位：亩

项目名称	项目概况			
	土地标识码	项目面积	土地用途	土地权利人
梧州市高旺片 B-02-02 号地块	4504032025R000537	27.95	商业用地	梧州市城建资产管理集团有限公司
高旺片 C-04-02 号地块	4504032025R000206	58.2	住宅用地	梧州市城建资产管理集团有限公司
粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03 (1) 号地块	4504032025R000336	21.68	商业用地	粤桂科创投资有限公司
粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03 (2) 号地块	4504032025R000344	11.66	商业用地	粤桂科创投资有限公司
合计	-	119.49	商业用地 61.29 亩 住宅用地 58.2 亩	-

(二) 项目资金筹措情况。

本期拟发行的政府专项债券项目总投资额 30,589.00 万元，不采取市场化融资资金筹措，项目资金来源为财政资金及专项债券资金。其中，拟安排财政资金 0 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 30,589.00 万元。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	土地标识码	项目资本金	专项债券资金	计划发行年份	期限
梧州市高旺片 B-02-02 号地块	4504032025R000537	-	8,145.00	2025 年	3 年
高旺片 C-04-02 号地块	4504032025R000206	-	16,980.00	2025 年	3 年
粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03 (1) 号地块	4504032025R000336	-	3,534.00	2025 年	3 年
粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03 (2) 号地块	4504032025R000344	-	1,930.00	2025 年	3 年
合计		-	30,589.00	-	-

(三) 专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 30,589.00 万元，发行期限为 3 年，测算利率为 2%。自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期还本。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元；期限单位：年

土地储备项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
梧州市万秀区收回存量闲置土地项目	30,589.00	2%	3	32,424.34

(四) 专项债券项目预期收入。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收入情况如下表：

面积单位：亩；金额单位：人民币万元

项目名称	土地面积（亩）		预计出让价格（万元/亩）		预计总收入（万元）
	商业用地	住宅用地	商业用地	住宅用地	
梧州市高旺片 B-02-02 号地块	27.95		394.78		11,034.00
高旺片 C-04-02 号地块		58.2		487.46	28,370.00
粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03（1）号地块	21.68		163.02		3,534.25
粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03（2）号地块	11.66		165.6		1,930.91
合计	61.29	58.2	-	-	44,869.16

(五) 专项债券项目收储成本。

本期拟发行的政府专项债券项目收储成本合计 30,589.00 万元。具体包括：

项目名称	土地标识码	收储用地面积（亩）	预计收储成本（万元）
梧州市高旺片 B-02-02 号地块	4504032025R000537	27.95	8,145.00
高旺片 C-04-02 号地块	4504032025R000206	58.2	16,980.00
粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03（1）号地块	4504032025R000336	21.68	3,534.00
粤桂合作特别试验区江南片区 F-02-03（2）号地块	4504032025R000344	11.66	1,930.00
合计	-	119.49	30,589.00

(六) 专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包含梧州市土地储备项目 1 个子项目，项目总债务融资本息合计 32,424.34 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	专项债券		
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息
梧州市万秀区收回存量闲置土地项目	30,589.00	1,835.34	32,424.34
合计	30,589.00	1,835.34	32,424.34

续表一

项目名称	其他债务融资			项目总债务融资本息
	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
梧州市万秀区收回存量闲置土地项目	-	-	-	32,424.34
合计	-	-	-	32,424.34

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以项目总收入作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
梧州市万秀区收回存量闲置土地项目	44,869.16	32,424.34	1.38
合计	44,869.16	32,424.34	1.38

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的社会领域专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励

约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次发行的梧州市万秀区收回存量闲置土地项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供梧州市万秀区收回存量闲置土地项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



中国·南宁

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十一月十三日

证书序号: 0020881

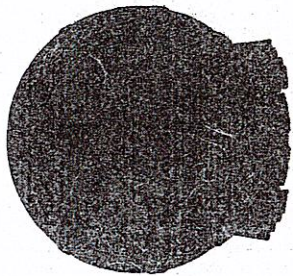
说明

- 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: 广西壮族自治区财政厅

2025年5月15日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 封业波

经营场所: 南宁市民族大道83-6号11楼

组织形式: 有限责任

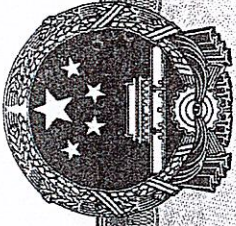
执业证书编号: 45010046

批准执业文号: 桂财会[2007]49号

批准执业日期: 2007年10月18日

此复印件仅用于
再次复印无效





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91450103667034516K (1-1)



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 广西同瑞会计师事务所有限公司

注册资本 伍拾万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

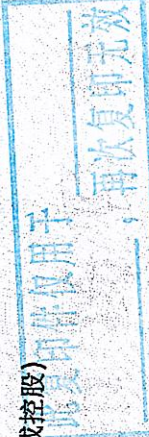
成立日期 2007年10月30日

法定代表人 封业波

住所 南宁市民族大道83-6号11楼

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；融资咨询服务；财政投资项目预算绩效评价服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；社会稳定风险评估服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；工程造价咨询业务；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

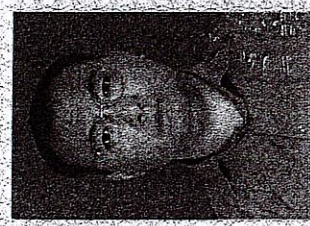


登记机关

2025年11月04日



姓名 Full name 陈永利
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1973-12-31
 工作单位 Working unit 广西同瑞会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 310110197312318011



此复印件仅用于再次复印无效

年度检验登记
 Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



陈永利 110002310004

证书编号: 110002310004
 No. of Certificate
 批准注册协会: 广西壮族自治区注册会
 Authorized Institute of CPAs 计师协会
 发证日期: 始发 2002 年 08 月 31 日
 Date of Issuance 换发 2014 年 06 月 09 日





姓名 何焕珍
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1973-03-04
 Date of birth
 工作单位 广西同瑞会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 452128197303046022
 Identity card No.



此复印件仅用于
再次复印无效

年度检验登记
 Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



何焕珍 450100160571

450100160571

证书编号:
 No. of Certificate

广西壮族自治区注册会

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

计师协会

发证日期: 始发 2001 年 12 月 31 日
 Date of Issuance 换发 2013 年 08 月 21 日



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项
债券（一期）——2025年广西壮族自
治区政府专项债券（二十一期）
梧州市龙圩区新增土地储备
项目实施方案专项
评价报告

同瑞专字（2025）第349-2号

广西同瑞会计师事务所有限公司

二〇二五年十月



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2025年广西壮族自 治区政府专项债券（二十一期） 梧州市龙圩区新增土地储备 项目实施方案专项 评价报告

我们接受委托，对2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）梧州市土地储备项目实施方案进行评价并出具专项评价报告。

2017年，财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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）。梧州市龙圩区新增土地储备项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的梧州市龙圩区新增土地储备项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融

资自求平衡。

一、项目概况

(一) 项目基本情况。

本期债券包含梧州市龙圩区新增土地储备项目，涉及地块 1 块。地块权属清晰，符合已批复国土空间规划，具体地块情况如下表：

面积单位：亩

项目名称	项目概况					
	地块标识码	目前土地持有者性质	土地持有者名称	现状土地用途	土地面积	2025 年储备计划序号
苍海片区（东岸）B2-05-01 号（市委党校）地块	4504062025R000076	融资平台公司	梧州市苍海产业投资发展有限公司	教育用地	142.50	192 号
合计					142.50	

(二) 项目资金筹措情况。

本期拟发行的政府专项债券项目总投资额 12,830.00 万元，不采取市场化融资资金筹措，项目资金来源为财政资金及专项债券资金。其中拟安排财政资金 0 万元，拟发行地方政府专项债券总金额 12,830.00 元，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	土地标识码	项目资本金	专项债券资金（万元）	计划发行年份	期限
苍海片区（东岸）B2-05-01 号（市委党校）地块	4504062025R000076	-	12,830.00	2025 年	3 年
合计		-	12,830.00	-	-

(三) 专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 12,830.00 万元，发行期限为 3 年，测算利率为 2%。自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期还本。具体情况如下表：

单位：人民币万元、年

土地储备项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
梧州市龙圩区新增土地储备项目	12,830.00	2%	3	13,599.80

(四) 专项债券项目预期收入。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收入情况如下表：

项目名称	土地面积（亩）	预计出让价格（亩/万元）	现状土地用途	预计总收入（万元）
苍海片区（东岸）B2-05-01号（市委党校）地块	142.50	122.95	教育用地	17,520.38
合计	-	122.95	-	17,520.38

(五) 专项债券项目收储成本。

本期拟发行的政府专项债券项目收储成本合计 12,830.00 万元。详细情况如下表所示：

项目名称	土地标识码	收储用地面积（亩）	预计收储成本（万元）
苍海片区（东岸）B2-05-01号（市委党校）地块	4504062025R000076	142.50	12,830.00
合计	-	142.50	12,830.00

(六) 专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包含梧州市土地储备项目 1 个子项目，项目总债务融资本息合计 13,599.80 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券		
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息
梧州市龙圩区新增土地储备项目	12,830.00	769.80	13,599.80
合计	12,830.00	769.80	13,599.80

续表一

项目名称	其他债务融资			项目总债务融资本息
	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
梧州市龙圩区新增土地储备项目	-	-	-	13,599.80
合计	-	-	-	13,599.80

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以项目总收入作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
梧州市龙圩区新增土地储备项目	17,520.38	13,599.80	1.29
合计	17,520.38	13,599.80	1.29

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的社会领域专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次发行的梧州市龙圩区新增土地储备项目的预期收益为本期拟发

行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供梧州市龙圩区新增土地储备项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

广西同瑞会计师事务所



中国·南宁

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十一月十三日

证书序号: 0020881

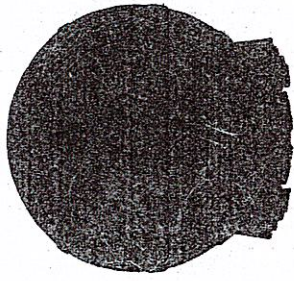
说明

- 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: 广西壮族自治区财政厅

2025年5月15日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 封业波

经营场所: 南宁市民族大道83-6号11楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 45010046

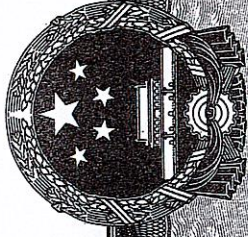
批准执业文号: 桂财会[2007]49号

批准执业日期: 2007年10月18日

此复印件仅用于

再次复印无效





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91450103667034516K (1-1)



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 广西同瑞会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 封业波

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：财务咨询；税务服务；融资咨询服务；财政资金项目预算绩效评价服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；社会稳定风险评估服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；工程造价咨询业务；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2007年10月30日

住所 南宁市民族大道83-6号1-1楼



登记机关

2025年11月04日



中国注册会计师

姓名 Full name 陈永利

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-12-31

工作单位 Working unit 广西同瑞会计师事务所有限公司

身份代码 Identity card No. 310110197312318011



此复印件仅用于再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



陈永利 110002310004

证书编号:
No. of Certificate

110002310004

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会
Authorized Institute of CPAs 计师协会

发证日期: 始发 2002 年 08 月 31 日
Date of Issuance 换发 2014 年 06 月 09 日





姓名	何焕珍
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1973-03-04
Date of birth	
工作单位	广西同瑞会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	452128197303046022
Identity card No.	



此复印件仅用于
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



何焕珍 450100160571

450100160571

证书编号:
No. of Certificate

广西壮族自治区注册会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

计师协会

发证日期:
Date of Issuance

始发 2001 年 12 月 31 日

换发 2013 年 08 月 21 日



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项
债券（一期）——2025年广西壮族自
治区政府专项债券（二十一期）
梧州市长洲区新增土地储备
项目实施方案专项
评价报告

同瑞专字（2025）第349-3号

广西同瑞会计师事务所有限公司

二〇二五年十一月



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项 债券（一期）——2025年广西壮族自 治区政府专项债券（二十一期） 梧州市长洲区新增土地储备 项目实施方案专项 评价报告

我们接受委托，对2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）梧州市长洲区新增土地储备项目实施方案进行评价并出具专项评价报告。

2017年，财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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）。梧州市项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的梧州市项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

(一) 项目基本情况。

本期债券包含梧州市长洲区新增土地储备项目，分为 1 个子项，涉及宗地 1 块，为新增土地储备，其中具体地块情况如下表：

面积单位：亩

项目名称	项目概况			
	土地标识码	项目面积	土地用途	土地权利人
商贸物流园 A-10-02-01 (批发市场)	4504052025R000157	47.93	批发市场兼容居住、物流、仓储用地 47.93 亩	市商贸物流开发建设投资有限公司
合计	-	47.93	批发市场兼容居住、物流、仓储用地 47.93 亩	-

(二) 项目资金筹措情况。

本期拟发行的政府专项债券项目总投资额 5,737.00 万元，不采取市场化融资资金筹措，项目资金来源为财政资金及专项债券资金。拟发行地方政府专项债券总金额 5,737.00 万元。具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	土地标识码	项目资本金	专项债券资金	计划发行年份	期限
商贸物流园 A-10-02-01 (批发市场)	4504052025R000157	-	5,737.00	2025 年	3 年
合计		-	5,737.00		

(三) 专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 5,737.00 万元，发行期限为 3 年，测算利率为 2%。自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期还本。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元；期限单位：年

土地储备项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
梧州市长洲区新增土地储备项目	5,737.00	2%	3	6,081.22

(四) 专项债券项目预期收入。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收入情况如下表：

项目名称	土地面积(亩)	预计出让价格(万元/亩)	预计总收入(万元)
	批发市场兼容居住、物流、仓储用地	批发市场兼容居住、物流、仓储用地	
商贸物流园 A-10-02-01(批发市场)	47.93	169.92	8,144.27
合计	47.93	169.92	8,144.27

(五) 专项债券项目收储成本。

本期拟发行的政府专项债券项目收储成本合计5,737.00万元

项目名称	土地标识码	收储用地面积(亩)	预计收储成本(万元)
商贸物流园 A-10-02-01(批发市场)	4504052025R000157	47.93	5,737.00
合计	-	47.93	5,737.00

(六) 专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包含梧州市土地储备项目1个子项目，项目总债务融资本息合计6,081.22万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券		
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息
梧州市长洲区新增土地储备项目	5,737.00	344.22	6,081.22
合计	5,737.00	344.22	6,081.22

续表一

项目名称	其他债务融资			项目总债务 融资本息
	其他债务融资 本金	利息支 出	其他债务融资 本息	
梧州市长洲区新增土地储备项目	-	-	-	6,081.22
合计	-	-	-	6,081.22

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以项目总收入作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
梧州市长洲区新增土地储备项目	8,144.27	6,081.22	1.34
合计	8,144.27	6,081.22	1.34

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的社会领域专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次发行的梧州市长洲区新增土地储备项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供梧州市长洲区新增土地储备项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



中国·南宁

中国注册会计师：
002310004

中国注册会计师：
450100160571

二〇二五年十一月十三日

证书序号: 0020881

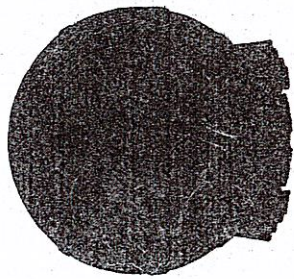
说明

- 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: 广西壮族自治区财政厅

2025年5月15日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 封业波

经营场所: 南宁市民族大道83-6号11楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 45010046

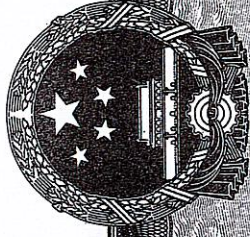
批准执业文号: 桂财会[2007]49号

批准执业日期: 2007年10月18日

此复印件仅用于

再次复印无效





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91450103667034516K (1-1)



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 广西同瑞会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 封业波

注册资本 伍拾万圆整

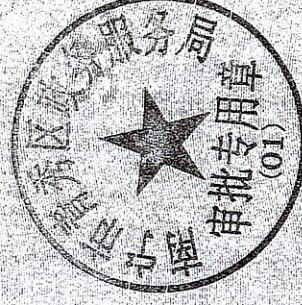
成立日期 2007年10月30日

住所 南宁市民族大道83-6号1-1楼

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：财务咨询；税务服务；融资咨询服务；财政资金项目预算绩效评价服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；社会稳定风险评估；土地调查评估服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；工程造价咨询业务；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2025年11月04日



姓名 Full name 陈永利
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1973-12-31
 工作单位 Working unit 广西同瑞会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 310110197312318011



此复印件仅用于再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



陈永利 110002310004

证书编号: 110002310004
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 始发 2002 年 08 月 31 日
 Date of Issuance 换发 2014 年 06 月 09 日





姓名	何焕珍
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1973-03-04
Date of birth	
工作单位	广西同瑞会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	452128197303046022
Identity card No.	



此复印件仅用于
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



何焕珍 450100160571

450100160571

证书编号:
No. of Certificate

广西壮族自治区注册会
计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 始发 2001 年 12 月 31 日
Date of Issuance 换发 2013 年 08 月 21 日



2025年广西壮族自治区政府土地储备
专项债券（一期）——2025年广西壮族
自治区政府专项债券（二十一期）铁山港
区土地储备项目（一）实施方案总体评价报告

编号：天旭审评字【2025】第019号

广西天旭会计师事务所有限责任公司
二〇二五年十一月



2025年广西壮族自治区政府土地储备 专项债券（一期）——2025年广西壮族 自治区政府专项债券（二十一期）铁山港 区土地储备项目（一）实施方案总体评价报告

我们接受委托，对2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）铁山港区土地储备项目（一）实施方案进行总体评价并出具总体评价报告。

2017年，财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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）。铁山港区土地储备项目（一）的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的铁山港区土地储备项目（一）预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）北海市简介。



北海市，广西壮族自治区辖地级市，别名“珠城”，地处广西壮族自治区南端，北部湾东北岸，地势总体呈北高南低，地形平坦开阔；气候属海洋性季风气候，具有典型的亚热带特色，总面积 3,337 平方千米。北海市辖 3 个区、1 个县。

2021 年至 2023 年，北海市本级实现一般公共预算收入分别为 40.69 亿元、38.74 和 42.39 亿元；一般公共预算支出分别为 81.77 亿元、88.31 亿元和 84.29 亿元。实现政府性基金收入分别为 45.8 亿元、43.45 亿元和 24.75 亿元；实现政府性基金支出分别为 40.38 亿元、63.53 亿元和 28.75 亿元。

（二）项目基本情况。

本期债券包含铁山港区土地储备项目（一），本项目共涉及 2 宗收储地块，总面积为 164 公顷。具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目内容	总投资额
北海市	北海市土地储备中心	北海绿色新材料产业园项目（建滔、含周边道路）	根据 2025 年 4 月 14 日《北海市人民政府关于〈北海市本级 2025 年土地储备计划及 2025-2027 年土地储备三年滚动计划〉的批复》（北政土字〔2025〕32 号）文件精神，本项目已纳入 2025 年土地储备计划。 该项目地块位于铁山港（临海）工业区经四路以东、纬四路以南，权属为集体所有，现状用途为新增建设用地，规划用途为工业用地，面积 140 公顷。	60,900.00
北海市	北海市土地储备中心	年产 795 万吨林浆纸一体化项目	根据 2025 年 4 月 14 日《北海市人民政府关于〈北海市本级 2025 年土地储备计划及 2025-2027 年土地储备三年滚动计划〉的批复》（北政土字〔2025〕32 号）文件精神，本项目已纳入 2025 年土地储备计划。 该项目地块位于向海大道以南、三号路以东，权属为集体所有，现状用途为新增建设用地，规划用途为工业用地，面积 24 公顷。	13,827.61
合计				74,727.61



(二) 项目资金筹措情况。

本项目拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	类别	2025年以前	2025年	2026年
铁山港区土地储备项目（一）	不含专项债券的项目资本金	0.00	0.00	0.00
	专项债券融资	0.00	14,900.00	0.00
	其他债务融资	0.00	0.00	0.00
	小计	0.00	14,900.00	0.00

(三) 专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 14,900.00 万元，发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，到期一次性还本。具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	测算利率	发行期限	本息总额
北海市	北海市土地储备中心	铁山港区土地储备项目（一）	14,900.00	3.00%	3年期	16,241.00
合计			14,900.00			16,241.00

(四) 专项债券项目预期收益。

本项目拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
北海市	北海市土地储备中心	铁山港区土地储备项目（一）	61,500.00	9,157.95	52,342.05
合计			61,500.00	9,157.95	52,342.05

(五) 专项债券项目总债务融资本息。

本项目债券包含铁山港区土地储备项目（一），项目总债务融资本息合计 16,241.00 万元，项目总债务融资本息情况如下表：



单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
铁山港区土地储备项目（一）	14,900.00	1,341.00	16,241.00	0.00	0.00	0.00	16,241.00
合计	14,900.00	1,341.00	16,241.00	0.00	0.00	0.00	16,241.00

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以铁山港区土地储备项目（一）总收益作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
北海市土地储备中心	铁山港区土地储备项目（一）	52,342.05	16,241.00	3.22

广西壮族自治区及下属各级政府积极响应并遵循国务院在2014年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券可满足项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次发行的铁山港区土地储备项目（一）的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供广西壮族自治区政府发行本期铁山港区土地储备项目（一）专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

（以下无正文）



(本页无正文，为签字盖章页)

广西天旭会计师事务所



中国注册会计师:

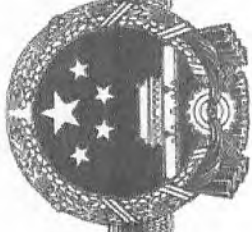


中国注册会计师:



二〇二五年十一月十三日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91450103057501754N (1-1)



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 广西天旭会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 贾红峰

经营范围 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,出具有关报告; 基
建预决算审计; 代理记账; 会计咨询、税收咨询、管理咨询、会计培
训, 法律、行政法规规定的其他审计业务。(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。)

注册资本 伍拾万圆整

广西天旭会计师事务所有限责任公司
营业期限 长期

住所 南宁市新民路4号华星时代广场名仕阁9层
908号房



登记机关

2020年09月15日

信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制





姓名: 张志强
 Sex: 男
 出生日期: 1977-11-10
 发证日期: 广西注册会计师事务所有限
 工作单位: 普任公司
 身份证号: 450105197711101522
 执业证书号:

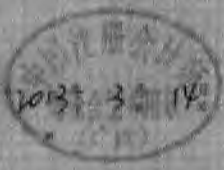


广西天旭会计师事务所有限责任公司
 附件专用章

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001980011
 No. of Certificate
 广西壮族自治区注册会计师协会
 Authorized Institute (ICIPA) 注册会计师协会
 发证日期: 始发 2002 年 12 月 03 日
 Date of Issuance 续发 2013 年 03 月 14 日



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.





姓名: 李莹

出生日期: 1995-07-01

Sex: F

工作单位: 广西天旭会计师事务所有限公司

Working unit: 广西天旭会计师事务所有限公司

身份证号码: 450121199507016629

Identity card No.:

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 45000010006
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

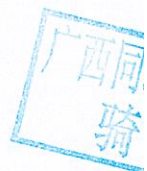
发证日期: 2025年 01月 14日
Date of Issuance

年 月 日



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）防城港市土地储备项目实施方案
专项评价报告

同瑞审字〔2025〕第344号



广西同瑞会计师事务所有限公司

二〇二五年十一月

2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券 (一期)——2025年广西壮族自治区政府 专项债券(二十一期)防城港市 土地储备项目实施方案 专项评价报告

我们接受委托，对2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券(一期)——2025年广西壮族自治区政府专项债券(二十一期)防城港市土地储备项目实施方案进行专项评价并出具专项评价报告。

2017年，财政部公布《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)，提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。2024年，国务院办公厅公布《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)，提出将土地储备重新纳入专项债券的投向领域。

我们的评价依据为《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)。防城港市土地储备项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的防城港市土地储备项目，预期收益能够

合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）项目基本情况。

本期债券共包含 2 个项目，分别为武钢集团有限公司土地收储项目和防城港慧融投资有限责任公司土地收储项目，项目基本情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目土地四至范围	面积（亩）	土地性质
防城港市本级	防城港市土地征收储备中心	武钢集团有限公司土地收储项目	东至白浪滩生态停车场、西至空地、南至海岸线、北至环岛东路。	473.75	旅馆用地、公园绿地、道路用地
防城港市本级	防城港市土地征收储备中心	防城港慧融投资有限责任公司土地收储项目	东至西园路、西至伏波大道、南至江山大道、北至民乐街。	558.71	居住用地、商业用地、公园绿地、道路用地
合计				1,032.46	

（二）专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 50,000 万元，每年付息一次，到期还本。具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	测算利率	发行期限	本息总额
防城港市本级	防城港市土地征收储备中心	武钢集团有限公司土地收储项目	7,705.00	3.00%	3 年期	8,398.45
防城港市本级	防城港市土地征收储备中心	防城港慧融投资有限责任公司土地收储项目	42,295.00	3.00%	3 年期	46,101.55
合计	-	-	50,000.00			54,500.00

(三) 专项债券项目预期收益。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
防城港市本级	防城港市土地征收储备中心	武钢集团有限公司土地收储项目	39,354.95	3,129.91	36,225.04
防城港市本级	防城港市土地征收储备中心	防城港慧融投资有限责任公司土地收储项目	95,976.45	7,526.92	88,449.53
合计			135,331.40	10,656.83	124,674.57

(四) 专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包括 2 个子项目，项目总债务融资本息合计 77,068.45 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
武钢集团有限公司土地收储项目	7,705.00	693.45	8,398.45	-	-	-	8,398.45
防城港慧融投资有限责任公司土地收储项目	63,000.00	5,670.00	68,670.00	-	-	-	68,670.00
合计	70,705.00	6,363.45	77,068.45	-	-	-	77,068.45

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以防城港市土地储备项目的总收益作为还本付息基础，项目范围包括武钢集团有限公司土地收储项目和防城港慧融投资有限责任公司土地收储项目。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方

案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
防城港市土地征收储备中心	武钢集团有限公司土地收储项目	36,225.04	8,398.45	4.31
防城港市土地征收储备中心	防城港慧融投资有限责任公司土地收储项目	88,449.53	68,670.00	1.29
合计		124,674.57	77,068.45	1.62

广西壮族自治区及下属各级政府积极响应并遵循国务院在2014年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的土地储备专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、专项评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次发行的防城港市土地储备项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供广西壮族自治区政府发行本期防城港市土地储备项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。


广西同瑞会计师事务所
有限公司
中国·南宁

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十一月十二日

证书序号: 0020881

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: 广西壮族自治区财政厅

2025年5月15日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 封业波

经营场所: 南宁市民族大道83-6号11楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 45010046

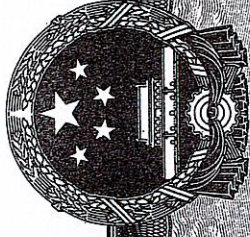
批准执业文号: 桂财会[2007]49号

批准执业日期: 2007年10月18日

此复印件仅用于

再次复印无效





营业执照

统一社会信用代码
91450103667034516K (1-1)



扫描二维码
“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。

(副本)

名称 广西同瑞会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 封业波

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2007年10月30日

住所 南宁市民族大道83-6号1-1楼

经营范围

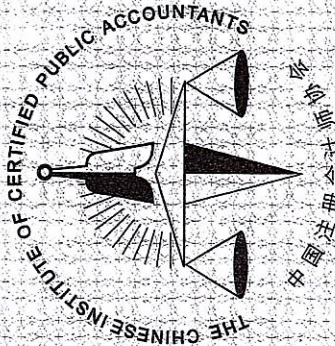
许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：财务咨询；税务服务；融资咨询服务；财政资金项目预算绩效评价服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；社会稳定风险评估；土地调查评估服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；工程造价咨询业务；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

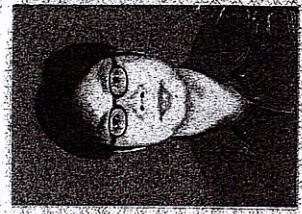


登记机关

2025年11月04日



姓名: 封业波
 Full name: 封业波
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1980-05-25
 Date of birth: 1980-05-25
 工作单位: 广西同瑞会计师事务所有限公司
 Working unit: 广西同瑞会计师事务所有限公司
 身份证号码: 45252519800525287X
 Identity card No.: 45252519800525287X



此复印件仅用于
年检和注册



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

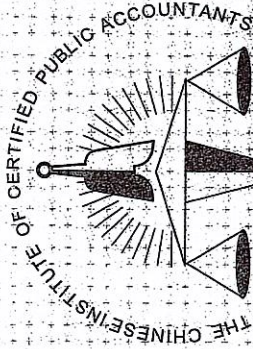
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



封业波 450100350003

证书编号: 450100350003
 No. of Certificate: 450100350003
 批准注册协会: 广西壮族自治区注册会
 Authorized Institute of CPAs: 计师协会
 发证日期: 始发 2005 12 22 日
 Date of Issuance: 换发 2016 04 27 /d





中国注册会计师协会

姓名: 韦俊良

Full name

性别: 男

Sex

出生日期: 1990-05-13

Date of birth

工作单位: 广西同瑞会计师事务所有限公司

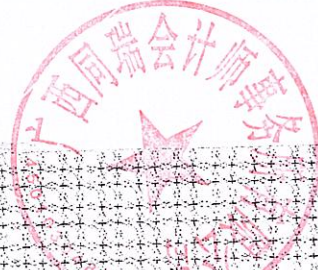
Working unit

身份证号码: 452123199005135518

Identity card No.



年度检验登记, 再次复验



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



二维码 450100460012

证书编号: 450100460012
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2023年08月10日
Date of Issuance

2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券 (一期)--2025年广西壮族自治区政府专项 债券(二十一期)钦州市土地储备项目 实施方案专项评价报告

编号：方中南专审字[2025]第053号

广西方中会计师事务所有限公司

二〇二五年十一月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：桂25UM89XDK1



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券 (一期)—2025年广西壮族自治区政府专项 债券(二十一期)钦州市土地储备项目 实施方案专项评价报告

我们接受委托，对2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券(一期)—2025年广西壮族自治区政府专项债券(二十一期)钦州市土地储备项目实施方案进行专项评价并出具报告。

2017年，财政部公布《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)，提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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)、《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)、《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发(土地储备管理办法)的通知》(自然资规【2025】2号)及《自然资源部 财政部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)相关规定。钦州市土地储备项目的实施单位对项目收益预



测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的钦州市土地储备项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）项目基本情况。

1. 项目背景

钦州市当前存在部分国有土地长期低效利用、产业空间亟待优化等问题，本项目所在地块因企业经营不善停产、政策调整等原因长期荒废，不仅造成土地资源浪费，还制约了城市功能完善和产业升级。随着市域经济高质量发展的需求提升，亟需通过收储整合土地资源，形成连片开发条件，吸引优质产业项目落地。该项目将为后续土地供应和产业导入奠定基础，助力市域经济社会高质量发展。其必要性主要体现在以下方面：

（1）项目的实施是缓解钦州市土地资源浪费、优化资源配置的需要

存量国有建设用地长期未被开发利用，造成资源浪费与城市空间低效利用。土地存量率过高，既影响城市形象，又制约经济发展。通过收储，政府可将碎片化、低效用地整合为“净地”“优地”，重新规划为产业园区、保障房或公共设施用地，缓解土地资源浪费，优化资源配置，提升土地利用效率。



(2) 项目的实施是促进钦州市城市发展、提升城市功能的需要

钦州市存量国有建设用地收储项目还有助于补齐公共服务设施短板，改善城市环境，满足居民的居住需求。通过收储和整理存量国有建设用地，政府可以合理规划土地用途，建设更加完善的公共服务设施，如学校、医院、公园等，提升城市品质和居民生活质量。同时，收储后的“净地”和“优地”还可以为实体经济的发展腾出空间，促进有效投资，推动钦州市经济社会的持续健康发展。

(3) 项目的实施是调节钦州市土地市场供需、稳定房地产市场的需要

收储存量国有建设用地能减少无效土地供给，通过“蓄水池”机制动态调节土地供应节奏：市场低迷时加大收储力度，需求回暖时适时投放储备土地，从而稳定地价与市场预期。通过专项债收储土地后重新出让，既缓解房企资金压力，又促进土地溢价率回升，对于调节土地市场供需、稳定房地产市场具有极大地促进作用。

(4) 项目的实施是进一步优化钦州市产业发展用地结构和用地效率的必要举措

随着钦州市工业化进程和产业升级步伐加快，构建现代化产业体系对工业用地、交通场站用地的需求激增，土地储备开发可对分散的、低效利用的土地进行整合和优化，有效补充产业用地



缺口，避免无序开发导致的土地资源浪费和空间碎片化问题。通过统一规划、集约利用，提高工业用地、交通场站用地的利用效率和价值，避免土地资源的浪费。

综上所述，钦州市存量国有建设用地收储项目的建设必要性不仅体现在稳定土地市场、优化土地资源配臵等方面，还关乎提升城市品质、满足居民需求以及促进经济发展等多个层面。因此，该项目的实施对于钦州市的长远发展具有深远的影响和积极的意义，钦州市应抓住当前的有利时机，积极推进存量国有建设用地收储项目的实施，使有限的土地资源发挥更好的经济效益，为城市的可持续发展注入新的活力和动力。

2. 项目地块信息

项目包含 1 个地块，总收储面积 2.22 公顷，项目地块具体情况详见下表。

地块名称	地块标识码	项目位置	面积(公顷)	权属(包括抵质押、查封等情况)	是否纳入储备计划	现状用途	规划用途	说明
水利电力工程处地块	4507022025R000266	康桥星辉里南面(钦州市东泉街北面,粤桂北路西面)	2.22	项目土地权利人为广西钦州市水利电力工程处,钦国用(2007)第A0053号,登记面积22188.22平方米,钦州市中级人民法院查封(2023.5.4-2026.5.3),2025年10月14日该宗地法院委托拍卖转让,受让方为钦州市恒泰建设有限公司。	是,对应钦州市本级2025年土地储备计划序号8	机关团体用地	居住用地	储备计划面积大,实施方案面积小,需要分期实施。

(二) 项目资金筹措情况。

本项目土地收储总费用 2,825.598 万元。其中, 1,612.77



万元通过申请土储专项债资金解决；其余 1,212.828 万元由本级财政资金筹措。

（三）专项债券的发行情况。

本项目专项债券计划发行规模 1,612.77 万元，共发行一期。计划于 2025 年 12 月发行，债券发行期限 3 年，发行利率为 2.0%。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，每年付息一次，第三年一次性还本。

（四）专项债券项目预期收益。

本期拟发行的专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
钦州市土地储备中心	康桥星辉里区域整合开发项目	6,660.00	3.33	6,656.67

（五）专项债券项目总债务融资本息。

本期债券项目总债务融资本息合计 1,709.55 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
康桥星辉里区域整合开发项目	1,612.77	96.78	1,709.55	-	-	-	1,709.55

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的专项债券以康桥星辉里区域整合开发项目土



地再出让的收益作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
钦州市土地储备中心	康桥星辉里区域整合开发项目	6,656.67	1,709.55	3.89

广西壮族自治区及下属各级政府积极响应并遵循国务院在2014年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的土地储备专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、专项评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，经专项评价，我们认为本次发行的钦州市土地储备项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还



本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供广西壮族自治区政府发行本期钦州市土地储备项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

广西方中会计师事务所



中国注册会计师：

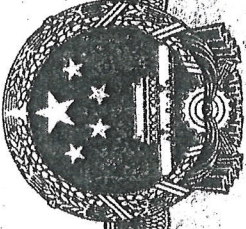


中国注册会计师：



二〇二五年十一月十三日





统一社会信用代码
91450300715112372A (2-1)



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。

营业执照

(副本)

名称 广西方中会计师事务所有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 武林玲
 经营范围

注册资本 贰佰万圆整
 成立日期 1999年11月18日
 营业期限 长期
 住所 桂林市中山中路8号桂名大厦南楼6楼



审计企业会计报表，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，出具有关审计报告、经济
 责任审计报告、高新企业认定审计、固定资产清查、资产评估服务；
 财务尽职调查、绩效评价、项目后评价、风险评估及其他专项评价；代理
 内控评价、绩效编制服务、设计财务会计制度；会计咨询、企业管理咨
 询；报会人员培训。（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

2019年 08月 08日

仅限于方中南字[2019]第03号报告使用
 此复印件与原件一致，再次复印无效



证书序号: 0020807

说明

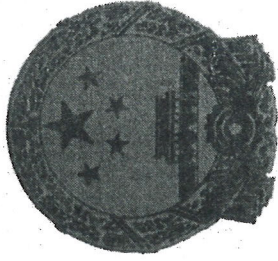
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 广西壮族自治区财政厅

2023年10月16日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 广西方中会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 武林玲

经营场所: 桂林市中山中路8号

桂名大厦南6楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 45030004

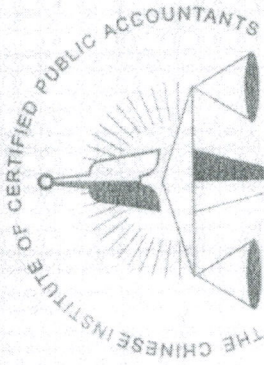
批准执业文号: 桂财注管字[1999]59号

批准执业日期: 1999年11月8日



仅限于方中南字[2023]05号报告使用
此复印件与原件一致，再次复印无效





中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘竞华
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1975-02-04
 工作单位 Working unit 广西方中会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 450303197502040020



仅限于方中南字[2019]053号报告使用
 此复印件与原件一致，再次复印无效

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 450300040619
 No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 始发 2002 年 08 月 20 日
 Date of Issuance 换发 2019 年 05 月 05 日



刘竞华 450300040619





姓名 蒋德会

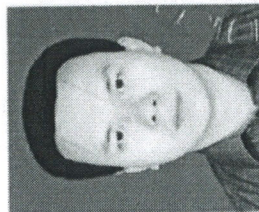
性别 男

出生日期 1976-06-06

工作单位 广西方中会计师事务所有限公司

身份证号码 430103197606060013

Identity card No.



仅限于方中南李坤字[2021]05号报告使用
此复印件与原件一致，再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 450300040630
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 始发 2005 年 05 月 25 日
Date of Issuance: 换发 2011 年 04 月 08 日



蒋德会 450300040630



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券 (一期)--2025年广西壮族自治区政府专项 债券(二十一期)钦州市土地储备项目 实施方案专项评价报告

编号：方中南专审字[2025]第054号

广西方中会计师事务所有限公司
二〇二五年十一月



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券 (一期)--2025年广西壮族自治区政府专项 债券(二十一期)钦州市土地储备项目 实施方案专项评价报告

我们接受委托，对2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券(一期)--2025年广西壮族自治区政府专项债券(二十一期)钦州市土地储备项目实施方案进行专项评价并出具报告。

2017年，财政部公布《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)，提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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)、《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)、《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发(土地储备管理办法)的通知》(自然资规【2025】2号)及《自然资源部 财政部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)相关规定。钦州市土地储备项目的实施单位对项目收益预



测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的钦州市土地储备项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）项目基本情况。

1. 项目背景

钦州市当前存在部分国有土地长期低效利用、产业空间亟待优化等问题，本项目所在地块因企业经营不善停产、政策调整等原因长期荒废，不仅造成土地资源浪费，还制约了城市功能完善和产业升级。随着市域经济高质量发展的需求提升，亟需通过收储整合土地资源，形成连片开发条件，吸引优质产业项目落地。该项目将为后续土地供应和产业导入奠定基础，助力市域经济社会高质量发展。其必要性主要体现在以下方面：

（1）项目的实施是缓解钦州市土地资源浪费、优化资源配置的需要

存量国有建设用地长期未被开发利用，造成资源浪费与城市空间低效利用。土地存量率过高，既影响城市形象，又制约经济发展。通过收储，政府可将碎片化、低效用地整合为“净地”“优地”，重新规划为产业园区、保障房或公共设施用地，缓解土地资源浪费，优化资源配置，提升土地利用效率。



(2) 项目的实施是促进钦州市城市发展、提升城市功能的需要

钦州市存量国有建设用地收储项目还有助于补齐公共服务设施短板，改善城市环境，满足居民的居住需求。通过收储和整理存量国有建设用地，政府可以合理规划土地用途，建设更加完善的公共服务设施，如学校、医院、公园等，提升城市品质和居民生活质量。同时，收储后的“净地”和“优地”还可以为实体经济的发展腾出空间，促进有效投资，推动钦州市经济社会的持续健康发展。

(3) 项目的实施是调节钦州市土地市场供需、稳定房地产市场的需要

收储存量国有建设用地能减少无效土地供给，通过“蓄水池”机制动态调节土地供应节奏：市场低迷时加大收储力度，需求回暖时适时投放储备土地，从而稳定地价与市场预期。通过专项债收储土地后重新出让，既缓解房企资金压力，又促进土地溢价率回升，对于调节土地市场供需、稳定房地产市场具有极大地促进作用。

(4) 项目的实施是进一步优化钦州市产业发展用地结构和用地效率的必要举措

随着钦州市工业化进程和产业升级步伐加快，构建现代化产业体系对工业用地、交通场站用地的需求激增，土地储备开发可对分散的、低效利用的土地进行整合和优化，有效补充产业用地



缺口，避免无序开发导致的土地资源浪费和空间碎片化问题。通过统一规划、集约利用，提高工业用地、交通场站用地的利用效率和价值，避免土地资源的浪费。

综上所述，钦州市存量国有建设用地收储项目的建设必要性不仅体现在稳定土地市场、优化土地资源配臵等方面，还关乎提升城市品质、满足居民需求以及促进经济发展等多个层面。因此，该项目的实施对于钦州市的长远发展具有深远的影响和积极的意义，钦州市应抓住当前的有利时机，积极推进存量国有建设用地收储项目的实施，使有限的土地资源发挥更好的经济效益，为城市的可持续发展注入新的活力和动力。

2. 项目地块信息

项目包含 6 个地块，总收储面积 14.710633 公顷，项目地块具体情况详见下表：

地块名称		地块标识码	项目位置	面积(公顷)	权属(包括抵质押、查封等情况)	是否纳入储备计划	现状用途	规划用途	说明
钦州市主城区土地回收项目	富民路西面/审计局地块 2	4507022025R000086	市主城区(富民路以西、小江街以北)	0.205599	项目土地权利人为钦州市审计局，钦国用(2009)第 A0962 号，登记面积 2055.99 平方米，土地权属清晰，不存在质押、查封等情况。	是，对应钦州市本级	机关团体用地	居住用地	储备计划面积较大，需要分期分地块实施该项目，本次拟申请的富民路西面/审计局地块(地块 2)、



地块名称		地块标识码	项目位置	面积(公顷)	权属(包括抵质押、查封等情况)	是否纳入储备计划	现状用途	规划用途	说明
沙井岛环岛南路东面弘泰公司用地		4507022025R000098	市主城区(沙井环岛南路东面)	3.509333	项目土地权利人为广西自贸区弘泰供应链管理有限公司,桂(2024)钦州市不动产权第0015659号,登记面积35093.33平方米,土地权属清晰,不存在质押、查封等情况。	2025年土地储备计划序号7	娱乐用地	公共服务设施用地	沙井岛环岛南路东面弘泰公司用地、恒泰公司地块(地块1、地块2)、高新区科技孵化及研发C01-6地块、广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司地块均在批复范围内
恒泰公司地块	地块1	4507022025R000119	市主城区(东泉街北面,粤桂北路西面)	0.665289	项目土地权利人为钦州市恒泰建设有限公司,桂(2024)钦州市不动产权证第0016972号,登记面积6652.89平方米,土地权属清晰,不存在质押、查封等情况。		城镇住宅用地	居住用地	
	地块2	4507022025R000126	市主城区(东泉街北面,粤桂北路西面)	1.861594	项目土地权利人为钦州市恒泰建设有限公司,桂(2024)钦州市不动产权证第0017018号,登记面积18615.94平方米,土地权属清晰,不存在质押、查封等情况。		城镇住宅用地	二类居住用地	
高新区科技孵化及研发C01-6地块		4507022025R000133	市主城区(环城南路北面、进港公路东面)	3.134818	项目土地权利人为钦州市高新园区实业投资有限公司,桂(2021)钦州市不动产权第0033053号,登记面积31348.18平方米,土地权属清晰,不存在质押、查封等情况。		科研用地	科研用地	



地块名称	地块标识码	项目位置	面积(公顷)	权属(包括抵质押、查封等情况)	是否纳入储备计划	现状用途	规划用途	说明
广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司地块	4507022025R000041	市主城区(中马钦州产业园区南一街南面、南三街北面、锦绣大道西面)	5.334	项目土地权利人为广西自贸区钦州港片区开发投资集团有限责任公司,桂(2024)钦州市不动产权0036806号,登记面积53341.44平方米,土地权属清晰,不存在质押、查封等情况。		工业用地	工业用地	
合计			14.710633					

(二) 项目资金筹措情况。

本项目土地收储总费用11,387.23万元,通过申请土储专项债资金解决。

(三) 专项债券的发行情况。

本项目专项债券计划发行规模11,387.23万元,共发行一期。计划于2025年12月发行,债券发行期限3年,发行利率为2.0%。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息,每年付息一次,第三年一次性还本。

(四) 专项债券项目预期收益。

本期拟发行的专项债券项目在债券存续期内的收益情况如



下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
钦州市土地储备中心	钦州市主城区土地回收收购项目	15,735.20	7.87	15,727.33

（五）专项债券项目总债务融资本息。

本期债券项目总债务融资本息合计 12,070.45 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
钦州市主城区土地回收收购项目	11,387.23	683.22	12,070.45	-	-	-	12,070.45

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的专项债券以钦州市主城区土地回收收购项目土地再出让的收益作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
钦州市土地储备中心	钦州市主城区土地回收收购项目	15,727.33	12,070.45	1.30

广西壮族自治区及下属各级政府积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方



政府债务实行规模控制和预算管理。

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的土地储备专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、专项评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，经专项评价，我们认为本次发行的钦州市土地储备项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供广西壮族自治区政府发行本期钦州市土地储备项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



(本页仅为签章页，无正文)

广西方中会计师事务所



中国注册会计师:

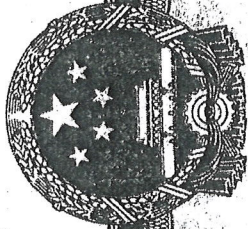


中国注册会计师:



二〇二五年十一月十三日





统一社会信用代码
91450300715112372A (2-1)

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。



营业执照

(副本)

名称 广西方中会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 武林玲

经营范围

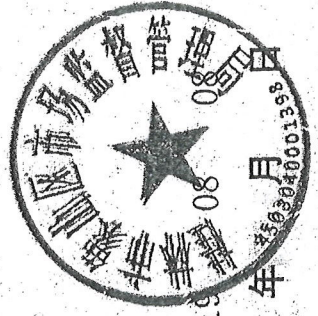
审计企业资产负债表、分立、清算事宜中的审计业务，出具验资报告；
办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具验资报告；
负责审计、调查、绩效评价、风险评估、其他专项评价及审计；
内控评价、绩效评价、风险评估、其他专项评价及审计；
记账；报会人员培训；(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 1999年11月18日

营业期限 长期

住所 桂林市中山中路8号桂名大厦南楼6楼



登记机关

2019年08月08日

仅限
此复
会
计
师
事
务
所
251054号报告使用
再次复印无效



证书序号: 0020807

说明

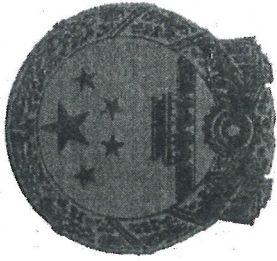
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 广西壮族自治区财政厅

2023年10月16日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 广西方中会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 武林玲

经营场所: 桂林市中山中路8号

桂名大厦南6楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 45030004

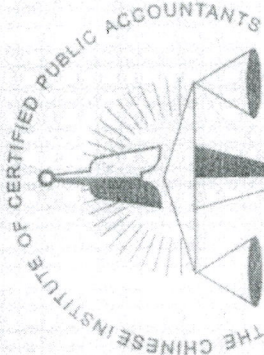
批准执业文号: 桂财注管字[1999]59号

批准执业日期: 1999年11月8日



仅限于方中南字[2023]054号报告使用
此复印件与原件一致，再次复印无效





中国注册会计师协会

姓名 刘竞华

性别 女

出生日期 1975-02-04

工作单位 广西方中会计师事务所有限

公司

身份证号码 450303197502040020

姓 Full name

性 Sex

出生 Date of birth

日期

工 Working unit

作单

位

身 Identity card No.

份证

号



仅限于方中南李字[2025]056号报告使用
此复印件与原件一致，再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 450300040619
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会
Authorized Institute of CPAs 计师协会

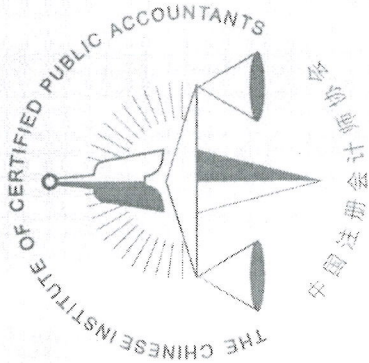
发证日期: 始发 2002 年 08 月 20 日
Date of Issuance

换发 2019 05 05

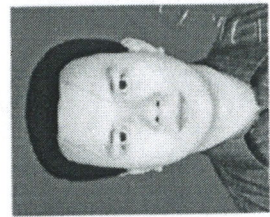


刘竞华 450300040619





姓名	蒋德会
性别	男
出生日期	1976-06-06
工作单位	广西方中会计师事务所有限公司
身份证号码	430103197606060013



仅限于方中南审字[2025]054号报告使用
此复印件与原件一致，再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 450300040630
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 始发 2005 年 05 月 25 日
Date of Issuance: 换发 2011 年 04 月 08 日



蒋德会 450300040630



2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）
——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）

百色市本级土地储备项目

实施方案总体评价报告

亨安咨字（2025）第010008号



广东亨安会计师事务所（普通合伙）

GUANGDONGHENG'ANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS

2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券（一期）

——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）

百色市本级土地储备项目

实施方案总体评价报告

我们接受委托，对2025年广西壮族自治区政府产业园区专项债券（一期）——2025年广西壮族自治区政府专项债券（二十一期）百色市本级土地储备项目实施方案进行总体评价并出具专项评价报告。

2017年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据是《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《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）。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负责。

经专项评价，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的土地储备专项债券，预期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。

一、项目概况

（一）项目基本情况

本期债券包含百色市本级土地储备项目2个，基本情况如下表：

单位：亩

区划名称	项目单位	项目名称	权属	面积(亩)	土地规划性质
百色市本级	百色市土地储备中心	广西百色工业投资发展集团有限公司(BD05-41-02地块)	权利人:广西百色工业投资发展集团有限公司,有抵押,抵押权人:中国农业银行股份有限公司田东县支行,抵押人:广西百色工业投资发展集团有限公司,被担保主债权数额(最高债权额):4400万元,债务履行期限(债权确定期间):2024年03月19日起2026年03月17日止,不动产登记证明号:桂(2025)百色市不动产证明第0003976号,登记时间:2025年03月18日。	42.84	商务金融用地
百色市本级	百色市土地储备中心	广西百色农林集团有限公司(BD05-40-04地块)	权利人:广西百色福百产业投资有限公司,有抵押,抵押权人:国家开发银行广西壮族自治区分行,抵押人:广西百色福百产业投资有限公司,被担保主债权数额(最高债权额):4500万元,债务履行期限(债权确定期间):2022年08月23日起2025年08月22日止,不动产登记证明号:桂(2022)百色市不动产证明第0015988号,登记时间:2022年08月23日。	26.25	商务金融用地
合计				69.09	

(二) 专项债券发行情况

本期拟发行的政府专项债券共计7,500.00万元,每年付息一次,到期后还本付息,具体情况如下表:

单位:人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
百色市本级	百色市土地储备中心	广西百色工业投资发展集团有限公司(BD05-41-02地块)	4,650.00	3.18%	3年	5,093.61
百色市本级	百色市土地储备中心	广西百色农林集团有限公司(BD05-40-04地块)	2,850.00	3.18%	3年	3,121.89
合计			7,500.00			8,215.50

(三) 专项债券项目预期收益

本期拟发行政府专项债券的项目在债券存续期内的预期收益情况如下表:

单位:人民币万元,亩,万元/亩

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计用于项目资金平衡的土地出让收入
广西百色工业投资发展集团有限公司(BD05-41-02地块)	42.84	160.00	6,854.40

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计用于项目资金平衡的土地出让收入
广西百色农林集团有限公司 (BD05-40-04 地块)	26.25	160.00	4,200.00
合计	69.09	--	11,054.40

(四) 专项债券项目总债务融资本息

本期债券共包含百色市本级土地储备项目 2 个子项目，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券		
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息
广西百色工业投资发展集团有限公司 (BD05-41-02 地块)	4,650.00	443.61	5,093.61
广西百色农林集团有限公司 (BD05-40-04 地块)	2,850.00	271.89	3,121.89
合计	7,500.00	715.50	8,215.50

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以百色市本级土地储备项目收益作为还本付息基础。根据《项目实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《项目实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
百色市土地储备中心	广西百色工业投资发展集团有限公司 (BD05-41-02 地块)	6,854.00	5,093.61	1.35
百色市土地储备中心	广西百色农林集团有限公司 (BD05-40-04 地块)	4,200.00	3,121.89	1.35

广西壮族自治区及下属各级政府积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），建立规范的地方政

府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。

一方面，本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的产业园区专项债券可满足各地区施工项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范化解债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

三、总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为本次发行的百色市本级土地储备项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供广西壮族自治区政府发行本期百色市本级土地储备项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

广东亨安会计师事务所（普通合伙）
二〇二五年十一月十八日



编号: S0652021029325G(1-1)
统一社会信用代码
91440101MA9W51MK0P

营业执照

(副本)



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。

<p>名称 广东亨安会计师事务所(普通合伙)</p> <p>类型 普通合伙企业</p> <p>执行事务合伙人 刘连皂</p> <p>经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: http://www.gsxt.gov.cn/。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。)</p>	<p>出资额 伍佰万元(人民币)</p> <p>成立日期 2021年03月03日</p> <p>主要经营场所 广州市越秀区广州大道中599号第十一层1116单元</p>
---	--

登记机关  2025年11月09日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

仅供出具报告使用

证书序号: 0018577

会计师事务所 执业证书

名称: 广东亨安会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 刘连皂

主任会计师: 广州市越秀区广州大道中599号第
经营场所: 十一层1116单元

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 44010303

批准执业文号: 粤财穗函〔2021〕12号

批准执业日期: 2021年4月7日

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:  二〇二五年十一月九日

中华人民共和国财政部制

2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券
(一期) — 2025年广西壮族自治区政府
专项债券(二十一期)贺州市八步区
土地储备项目实施方案评价报告

祥浩咨字[2025]4501Z0075号



祥浩(广西)会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇二五年十一月

2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券 (一期) — 2025年广西壮族自治区政府 专项债券(二十一期)贺州市八步区 土地储备项目实施方案评价报告

我们接受委托,对2025年广西壮族自治区政府土地储备专项债券(一期)—2025年广西壮族自治区政府专项债券(二十一期)贺州市八步区土地储备项目实施方案的项目收益与融资自求平衡情况进行评价,并出具总体评价报告。

2017年财政部国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预(2017)62号),推出土地储备专项债券。同年财政部公布《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),提出在法定专项债务限额内,各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券,着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们是参照《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》进行评价的。贺州市土地收购储备中心对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。

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。

我们认为,本次评价的贺州市八步区土地储备项目,预期土地出让净收益能够合理保障偿还发行债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价情况如下:

一、项目基本情况

(一) 项目实施单位

单位名称：贺州市土地收购储备中心

统一社会信用代码：124511007565142635

住所：贺州市贺州大道 403 号

负责人：黄靖君

经费来源：全额拨款

业务范围：为政府收购、储备、出让土地提供服务。提供土地收购、储备和出让的前期服务

(二) 项目概况

本项目计划收储地块 5 宗，土地总面积 106.252 公顷（折合 1593.75 亩），具体情况如下表：

序号	项目名称	地块标识码	位置	用地性质	面积 (公顷)
1	原纸浆厂项目	45112025R000760	贺州市太白中路与规划兴业路交汇处	工业用地	55.842
2	城东片区路网	45112025R000810	太白中路、爱莲东路、达美北路	农用地	6.103
3	原纸浆厂项目周边零散地块	45112025R000826	贺州市八达东路与达美北路交汇处西南侧	农用地	5.510
4	贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目 C	45112025R000947	贺州市八步区铺门镇扶隆村（纯一陶瓷地块）	工业用地	19.672
5	贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目 D	45112025R000957	贺州市八步区铺门镇扶隆村（纯一陶瓷地块）	工业用地	19.125
合计					106.252

二、项目测算相关假设

(一) 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。

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

(三) 土地出让计划能够按预测顺利执行，不考虑各储备地块

(五) 土地出让等预计收入能够实现。

(六) 本项目收益全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如本项目收益在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，由贺州市土地收购储备中心无条件用其他资金负责清偿；

(七) 贺州市土地收购储备中心提供的项目测算相关资料（总投资、土地出让计划、债券发行计划等）合法、真实、完整。

(八) 融资本息按现有计划发行债券（包括本次发行及计划以后年度发行额）及利率测算，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响。

(九) 不考虑现金流入实现期间的的影响，设定为土地储备项目对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息。

(十) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目可偿债收益

(一) 土地出让单价预测

根据贺州市土地收购储备中心提供的贺州市本级近三年部分土地出让明细，统筹考虑项目区位条件、规划用途、容积率、市场供需态势等核心指标预测的拟出让地块单位面积地价如下表：

单位：人民币万元

地块	位置	土地规划用途	级别基准地价	单位面积地价 (万元/亩)		
				市场比较法	成本逼近法	
原纸浆厂项目、 原纸浆厂项目 周边零散地块	贺州市太白中路 与规划兴业路交 汇处	商服、城镇住宅 用地	商二级:146.67 商三级:90.67 住B1:148.67	150	150	——
		中小学用地	公服二级: 71.33	50	50	——
		城镇村道路用 地、公园绿地	——	32.04	——	32.04
城东片区路网	太白中路、爱莲 东路、达美北路	城镇村道路用 地、公园绿地	——	40.58	——	40.58
贺州市八步区 原纯一陶瓷土	贺州市八步区铺 门镇扶隆村（纯	工业用地	铺门镇工业三 级: 10.40	22.70	22.70	22.13

地块	位置	土地规划用途	级别基准地价	单位面积地价 (万元/亩)		
				市场比较法	成本逼近法	
地储备项目C	一陶瓷地块)					
贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目D	贺州市八步区铺门镇扶隆村(纯一陶瓷地块)	工业用地	铺门镇工业三级: 10.40	22.70	22.70	22.13

(二) 土地出让净收益预测

根据贺州市土地收购储备中心提供的项目供地计划, 预计用于项目资金平衡的土地出让净收益为 90,271.18 万元, 测算过程如下表:

单位: 人民币万元

年度	地块	供地面积 (亩)	供地单价 (万元/亩)	土地出让收入	土地出让成本						土地出让净收益
					农业土地开发资金	国有土地收益基金	保障性住房建设资金	农田水利建设基金	教育资金	小计	
2025	原纸浆厂商住地块(出让)	254.22	150.00	38,133.00	76.27	1,906.65	2,800.48	2,800.48	2,800.48	10,384.36	27,748.64
	城东片区路网、绿化地块(成本划拨)	91.55	40.58	3,715.49	-	-	-	-	-	-	3,715.49
2026	原纸浆厂商住地块(出让)	247.43	150.00	37,114.20	74.23	1,855.71	2,725.66	2,725.66	2,725.66	10,106.92	27,007.28
	原纸浆厂中小学地块(出让)	75.92	50.00	3,796.00	22.78	189.80	115.09	115.09	115.09	557.85	3,238.15
	原纸浆厂福利设施、道路、绿化地块(成本划拨)	251.17	32.04	8,047.55	-	-	-	-	-	-	8,047.55
	原纸浆厂回建地	8.89		-	-	-	-	-	-	-	-
	贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目C(出让)	295.08	22.70	6,698.32	88.52	334.92	-25.62	-25.62	-25.62	346.58	6,351.74
2027	原纸浆厂项目周边零散地块商住用地(出让)	62.84	150.00	9,426.00	18.85	471.30	620.05	620.05	620.05	2,350.30	7,075.70
	原纸浆厂项目周边零散地块中小学用地(出让)	19.77	50.00	988.50	5.93	49.43	7.26	7.26	7.26	77.14	911.36
	贺州市八步区原纯一陶瓷土地储备项目D(出让)	286.88	22.70	6,512.18	86.06	325.61	-24.92	-24.92	-24.92	336.91	6,175.27
合计		1,593.75		114,431.24	372.64	5,133.42	6,218.00	6,218.00	6,218.00	24,160.06	90,271.18

根据《贺州市人民政府办公室关于<印发贺州市城市规划区范围内国有<土地使用权出让收入分配办法(试行)的通知>(贺政办发〔2015〕9号)相关规定, 贺州市本级土地出让成本包括农业土

地开发资金（按土地出让平均纯收益的 15%确定，即按国土资源管理部门核定的建设用地平均纯收益 30 元/平方米为基数计提）、国有土地收益基金（按不低于总成交价款 5%比例计提）、保障性住房建设资金（按不低于土地出让收益 10%计提）、农田水利建设基金（按不低于土地出让收益 10%计提）、教育资金（按不低于土地出让收益 10%计提）。

四、项目融资本息

贺州市八步区土地储备项目本次拟发行债券融资 21,300.00 万元，融资利率 2%，期限为 3 年，每年付息一次，到期一次性偿还本金。本项目融资本息为 22,578.00 万元，应付本息情况如下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金	偿还利息	还本付息合计
2025	21,300.00		21,300.00	213.00	213.00
2026	21,300.00		21,300.00	426.00	426.00
2027	21,300.00		21,300.00	426.00	426.00
2028	21,300.00	21,300.00	-	213.00	21,513.00
合计		21,300.00		1,278.00	22,578.00

五、项目收益与融资平衡情况

贺州市八步区土地储备项目本次债券发行拟出让土地面积共计 106.252 公顷（折合 1593.75 亩），项目需融资 21,300.00 万元。用于收益与融资自求平衡储备地块预计债券存续期内完成出让，依据土地出让计划及项目地块平均地价预测，预计用于项目资金平衡的土地出让净收益为 90,271.18 万元，土地储备专项债券融资本息为 22,578.00 万元，项目土地出让净收益对专项债券融资本息的总体覆盖倍数为 4。

根据《项目实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《项目实施方案》一致，项目能够实现收益与融资自求平衡。

六、其他事项

(一) 由于本次债券存续期间涉及未来 3 年，具有不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则测算结论可能存在较大偏差。

(二) 若贺州市八步区土地储备项目未来实际运行情况与本报告存在一定程度偏差(包括但不限于投资总额变化、收益来源或金额变化等)，请委托方重新合理测算并适时出具评价报告。

(三) 本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础作出的，不排除土地出让前可能的价格增减而影响测算结论。

七、报告使用限制

本评价报告中采用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

(本页无正文，为兴业银行股份有限公司南宁分行祥浩咨字[2025]4501Z0075号报告之签字盖章页。)

祥浩(广西)会计师事务所

(特殊普通合伙)



中国·南宁

中国注册会计师:



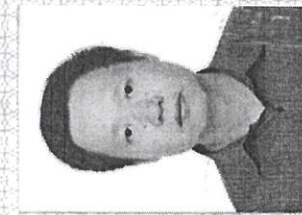
咸海波(项目合伙人)

中国注册会计师:



二〇二五年十一月十四日

会计师
缝



姓名 威海波

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1968-01-13

Date of birth

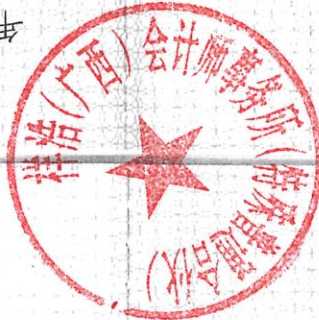
工作单位 祥浩(广西)会计师事务所

Working unit

(特殊普通合伙)

身份证号码

Identity card No. 45010319680113251X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号: 450100080281

No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998年01月16日

Date of Issuance

有效期至: 2022年10月26日

Valid until

年 / 月 / 日

日 / 月 / 年



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 /y
月 /m
日 /d



姓名 朱石泉

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-09-27

Date of birth

工作单位 祥浩(广西)会计师事务所

Working unit

(特殊普通合伙)

身份证号码

450103197509270514

Identity card No.



批准注册协会: 广西壮族
自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

证书编号:
No. of Certificate

450100080698

发证日期: 始发 2003 年 11 月 07 日
Date of issuance: 换发 2022 年 10 月 26 日

证书序号: 0019537

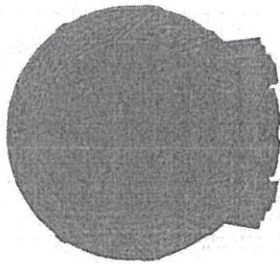
说明

- 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: 广西壮族自治区财政厅

2023年7月14日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 祥浩(广西)会计师事务所
(特殊普通合伙)

首席合伙人:

主任会计师: 咸海波

经营场所: 南宁市金湖路59号地王国际商会中心
32层3222、3223、3224、3227号

组织形式: 特殊普通合伙
祥浩(广西)会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

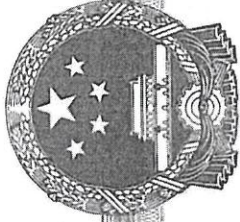
执业证书编号: 45010008

批准执业文号: 桂财注管字会〔1999〕64号

批准执业日期: 1999年11月12日



印章



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91450103MAA7P39E8Q (5-1)



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 祥浩 (广西) 会计师事务所 (特殊普通合伙)

出资额 陆佰肆拾万圆整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2022年07月29日

执行事务合伙人 威海波

祥浩 (广西) 会计师事务所 (特殊普通合伙企业) 业务报告附件专用

主要经营场所 南宁市青秀区金湖路59号地王国际商会中心32层3222、3223、3224、3227

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：税务服务；企业管理；破产清算服务；企业管理咨询；财务咨询；财政绩效评价服务；社会经济咨询服务；公共安全咨询服务；工程造价咨询业务；融资咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2025年06月11日