

资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块
(GXYD-2023-031) 土地项目
收益与融资自求平衡专项债

专项评价报告

成都衡昇审[2025]第 A058 号



成都衡昇会计师事务所有限公司

成都衡昇审[2025]第 A058 号

资阳市市本级使用专项债券回收收购幸福大道牙谷公司地块 (GX YD-2023-031) 土地项目专项债专项评价报告

资阳市土地矿产和生态修复中心：

我们接受资阳市土地矿产和生态修复中心（以下简称“发行人”）委托，对资阳市市本级使用专项债券回收收购幸福大道牙谷公司地块（GX YD-2023-031）土地项目专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的资阳市市本级使用专项债券回收收购幸福大道牙谷公司地块（GX YD-2023-031）土地项目，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。

总体评价结果如下：

1、本期债券应付本息情况

资阳市市本级使用专项债券回收收购幸福大道牙谷公司地块（GX YD-2023-031）土地项目拟融资金额 28000.00 万元，其中：2025 年发行 28000.00 万元，期限为 7 年，假设融资利率 2.50%，每年支付利息，到期偿还本金，应还本付息 32900.00 万元，情

况如下：

项目融资本息表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息
2025 年		28,000.00		28,000.00	2.50%	700.00
2026 年	28,000.00			28,000.00	2.50%	700.00
2027 年	28,000.00			28,000.00	2.50%	700.00
2028 年	28,000.00			28,000.00	2.50%	700.00
2029 年	28,000.00			28,000.00	2.50%	700.00
2030 年	28,000.00			28,000.00	2.50%	700.00
2031 年	28,000.00			28,000.00	2.50%	700.00
2032 年	28,000.00		28,000.00	-	2.50%	-
合计		28,000.00	28,000.00			4,900.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

通过查询中国土地市场网土地出让信息，选取自 2022 年至今与本次评价涉及地块相近地块市场土地交易价格作为标的计算本次基准地价。

通过查询资阳市统计局网站公告，资阳市 2023 年生产总值（GDP）增速为 5.80%，根据谨慎性原则按 5.8%的 90%计算土地价格的增长。

本项目土地出让计划如下：

土地出让计划（亩）

序号	年份							
1	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
2	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	18.9	19.24	132.64

(2) 出让产生的净现金流入

假定资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块（GXVD-2023-031）土地项目，以 2023 年 GDP 增速（5.8%）的 90%计算土地价格的增长，测算土地挂牌交易的现金流入。按土地出让收入扣除相关政策费用后为资阳市财政收入，测算可用于资金平衡的土地相关收益 37880.70 万元。

3. 预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，按土地出让收入扣除相关政策费用后为资阳市财政收入。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按 2023 年 GDP 增速 5.8%的 90%（扣除相关政策费用）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.15。如下表：

还本付息倍数表

金额单位：万元

年度	借贷本息支付	项目收益
----	--------	------

	本金	利息	本息合计	政府性基金收益	专项收益	合计
2025 年	-	700.00	700.00			-
2026 年	-	700.00	700.00	4,782.30		4,782.30
2027 年	-	700.00	700.00	4,969.65		4,969.65
2028 年	-	700.00	700.00	5,166.84		5,166.84
2029 年	-	700.00	700.00	5,374.34		5,374.34
2030 年	-	700.00	700.00	5,592.63		5,592.63
2031 年	-	700.00	700.00	5,822.37		5,822.37
2032 年	28,000.00	-	28,000.00	6,172.57		6,172.57
合计	28,000.00	4,900.00	32,900.00	37,880.70	-	37,880.70
本息覆盖倍数						1.15

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块（GXVD-2023-031）土地项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为资阳市土地储备提供足够的资金支持，保证资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块（GXVD-2023-031）土地项目顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块（GXVD-2023-031）土地项目专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

成都衡昇会计师事务所有限公司



中国 成都

注册会计师：



注册会计师：



2025 年 2 月 28 日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块（GX YD-2023-031）土地项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2023 年 GDP 的增速等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块（GX YD-2023-031）土地项目土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- （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）相关法律法规无重大变化；
- （四）发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- （五）土地出让价格在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本次融资项目总投资 28728.00 万元。其中：项目建设投资 28000.00 万元，建设期利息 700.00 万元，发行费用 28.00 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和土地储备专项债券。项目拟募集资金 28000.00 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

① 资阳市土地市场情况

经查询中国土地市场网土地出让信息，自 2022 年至今，土地成交价格波动较大，近期净地出让价在 200-400 万元/亩，本次评价参考土地近期出让情况进行预测。选取的土地交易案例如下表：

选取居住地块交易案例

序号	位置	地块编号	占地面积 (亩)	中标总地价(万 元)	单位地价(万元/ 亩)	平均单位地 价(万 元/亩)
1	高新区南市片区，城南大	GXYD-2023-046	53.66	13,000.00	242.27	277.73

	道以北					
2	成资大道以南，幸福大道以西	LKYD—2022—028	146.32	41,300.00	282.26	
3	城东新区文明寺路东侧、泥河西路北侧	GXYD-2021-023	172.67	58,320.00	337.75	
4	牙谷片区，兴城大道以北	YD-2020-047	207.55	61,100.00	294.39	
5	牙谷片区，外环路以东，兴城大道以北	GXYD-2021-026	68.08	13,810.00	202.85	
6	荃弘大道以东、花果山变电站以北	LKYD-2022-026	116.23	24,800.00	213.37	
合计			764.51	212,330.00		

② 项目区土地出让价格及出让金收入预测

根据项目所在地周边土地的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率，以2023年资阳市GDP增速5.8%的90%测算土地价格增长。现预测项目出让土地价格如下：

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
土地出让价格（万元/亩）	277.73	292.23	307.48	323.53	340.42	358.19	376.89	396.56

（2）土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率，以2023年资阳市GDP增速5.8%的90%测算土地价格增长。经测算，土地出让收入45406.00万元。

（3）土地出让成本（政府性基金）测算

计提的土地出让成本主要包括：农田水利建设资金、教育资金、廉租住房资金、农业土地开发资金、国有土地收益基金等。

法定依据：《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见〉》规定，土地出让收入用于农业农村比例：按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到10%以上计提。《四川省人民政府办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（川办发〔2007〕48号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《廉租住房保障资金管理办法》等规定，对于土地出让收入中应按一定标准提取国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、住房保障资金等。

①国有土地收益基金：根据《四川省人民政府办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（川办发〔2007〕48号）号相关政策规定，计提标准为土地出让收入的5%，（计算方法：国有土地收益基金=土地出让收入×5%）。

②农业土地开发资金：不同地区的土地等级和相应的标准，按照国有土地出让面积或出让收入的一定比例计提。计提标准：不低于土地出让平均收益的15%。（计算方法：

农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均收益标准（资阳为十三等，对应 25 元/平方米）*计提比例。

③廉租住房资金：《廉租住房保障资金管理办法》规定，从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。根据相关政策要求计提土地出让净收益的 10%。【计算方法：住房保障资金=（土地出让收入-土储收储成本）*10%】。

④农田水利建设资金：《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）明确，各地要从土地出让收益中计提 10%的农田水利建设资金，专项用于农田水利建设。【计算方法：农田水利建设资金=（土地出让收入-土储收储成本）*10%】。

⑤教育资金：《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）规定，各地要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按照扣除征地和拆迁补偿、土地开发等支出后余额 10%的比例，计提教育资金。【计算方法：教育资金=（土地出让收入-土储收储成本万元）*10%】。

经测算，土地出让成本 7525.30 万元。

根据上述预测，按 2023 年资阳市 GDP 增速 5.8%的 90%测算土地价格增长，经测算，土地出让收入 45406.00 万元，土地出让成本 7525.30 万元，用于资金平衡土地相关收益为 37880.70 万元。详见下表：

政府性基金收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一	土地出让收入	万元	5,523.15	5,811.37	6,114.72	6,433.94	6,769.79	7,123.22	7,629.81	45,406.00
1	土地出让数量	亩	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	19.24	132.64
2	土地出让价格	万元/亩	292.23	307.48	323.53	340.42	358.19	376.89	396.56	
二	土地出让成本（政府性基金）合计	万元	740.85	841.72	947.88	1,059.60	1,177.16	1,300.85	1,457.24	7,525.30
1	国有土地收益基金（1*5%）	万元	276.16	290.57	305.74	321.70	338.49	356.16	381.49	2,270.31
2	农业土地开发资金	万元	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.81	33.19
3	廉租住房资金（收益*10%）	万元	153.32	182.14	212.47	244.39	277.98	313.32	356.98	1,740.60
4	农田水利建设基金（收益*10%）	万元	153.32	182.14	212.47	244.39	277.98	313.32	356.98	1,740.60
5	教育基金（收益*10%）	万元	153.32	182.14	212.47	244.39	277.98	313.32	356.98	1,740.60
	用于资金平衡土地相关收益合计		4,782.30	4,969.65	5,166.84	5,374.34	5,592.63	5,822.37	6,172.57	37,880.70

（三）还本付息的测算

经上述测算，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的资阳市市本级使用专项债券收回收购幸福大道牙谷公司地块（GXVD-2023-031）土地项目，在土地挂牌出让价格以 2023 年 GDP 增速 5.8%的 90%比例增长时，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。

（四）资金测算平衡情况

根据前述各项测算，债券发行及偿还期内每年期末累计现金均大于 0，周期内

最后一年期末累计现金为 5680.70 万元。资金测算平衡如下表：

项目资金平衡表

金额单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一	资金来源	28,728.00	5,523.15	5,811.37	6,114.72	6,433.94	6,769.79	7,123.22	7,629.81	74,134.00
1	自有资金	728.00								728.00
2	土地出让收入		5,523.15	5,811.37	6,114.72	6,433.94	6,769.79	7,123.22	7,629.81	45,406.00
3	财政补贴									-
4	专项债券	28,000.00								28,000.00
5	其他流入									-
二	资金运用	28,728.00	1,440.85	1,541.72	1,647.88	1,759.60	1,877.16	2,000.85	29,457.24	68,453.30
1	项目投资	28,728.00								28,728.00
1.1	建设投资	28,000.00								28,000.00
1.2	建设期利息	700.00								700.00
1.3	发行费用	28.00								28.00
2	销售税费		-	-	-	-	-	-	-	-
3	土地出让成本		740.85	841.72	947.88	1,059.60	1,177.16	1,300.85	1,457.24	7,525.30
4	所得税									-
5	偿还债券本金					-			28,000.00	28,000.00
6	支付债券利息		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	-	4,200.00
三	盈余资金	-	4,082.30	4,269.65	4,466.84	4,674.34	4,892.63	5,122.37	-21,827.43	5,680.70
四	累计盈余资金	-	4,082.30	8,351.95	12,818.79	17,493.13	22,385.76	27,508.13	5,680.70	

四、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价、并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告出具意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

成都衡昇会计师事务所有限公司

2025 年 2 月 28 日