

沈阳市本级方和路北（一期）地块 土地储备专项债项目 财务评价报告



中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所

Zhongzhun Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership) Liaoning Branch

(电话) TEL: (024) 31977607

(传真) FAX: (024) 31977599

(邮编) POSTCODE: 110013

(地址) ADDRESS: 沈阳市沈河区青年北大街7号辽宁有色大厦16-17层





中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所

Zhongzhun Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership) Liaoning Branch

沈阳市本级方和路北（一期）地块 土地储备专项债项目 专项债券财务评价报告

中准辽咨字[2025]185 号

我们接受委托，对沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备专项债项目（以下简称本项目）募集资金投资项目收益及现金净流入规模及融资平衡情况的预测信息进行审核并出具专项债券财务评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

本次审核的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》等有关规定。

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本项目募投项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息的预测提供合理基础。通过查阅申请人提供的相关基础数据，我们未发现上述文件在采用上述假设和计算过程方面存在明显偏差。我们认为，该预测信息是在这些假设的基础上恰当编制的。

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。

总体评价结果如下：

一、本募投项目应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券 205,951.00 万元，其中： 2025 年计划申请 205,951.00 万元，专项债券利率暂按 2.35%进行测算，债券期限五年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次还本，自申请使用债券计息之日起债券存续期还本付息情况详见下表：

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	测算 利率	测算利息	当年还本付 息合计
2025 年		205,951.00		205,951.00	2.35%		-
2026 年	205,951.00			205,951.00	2.35%	4,840.00	4,840.00
2027 年	205,951.00			205,951.00	2.35%	4,840.00	4,840.00
2028 年	205,951.00			205,951.00	2.35%	4,840.00	4,840.00
2029 年	205,951.00			205,951.00	2.35%	4,840.00	4,840.00
2030 年	205,951.00		205,951.00	-	2.35%	4,840.00	210,791.00
合计	—	205,951.00	205,951.00	—	—	24,200.00	230,151.00

二、项目净收益

本项目债券存续期预计项目收入 341,988.00 万元，扣除计提政策性基金 47,878.32 万元，预计项目净收益 294,109.68 万元，可用于债券还本付息。

项目净收益测算表

金额单位：万元

年度	土地出让收入	计提政策性基金	项目净收益
2025 年	-	-	-
2026 年	-	-	-
2027 年	-	-	-
2028 年	-	-	-
2029 年	-	-	-
2030 年	341,988.00	47,878.32	294,109.68
合计	341,988.00	47,878.32	294,109.68

（一）项目收入测算

根据《沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备专项债项目实施方案》，本项目收入来源主要来源于政府性基金收入。本项目债券存续期政府性基金收

入 341,988.00 万元，全部为土地出让收入。

（二）计提政策性基金

根据《沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备专项债项目实施方案》，本项目计提政策性基金 47,878.32 万元。

三、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

本项目收益及现金净流入 294,109.68 万元，债券存续期应还本付息 230,151.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.28 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益及现金净流入本息覆盖倍数表

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益及现金净流入
	本金	利息	本息合计	
2025 年	-	-	-	-
2026 年	-	4,840.00	4,840.00	-
2027 年	-	4,840.00	4,840.00	-
2028 年	-	4,840.00	4,840.00	-
2029 年	-	4,840.00	4,840.00	-
2030 年	205,951.00	4,840.00	210,791.00	294,109.68
合计	205,951.00	24,200.00	230,151.00	294,109.68
本息覆盖倍数	1.28			

四、项目现金流分析

本项目自运营期起均有稳定的项目收入，可覆盖债券存续期间债券的还本付息支出需求，且在债券本息偿还完毕仍有 88,158.68 万元的期末资金结余，本项目资金较稳定。

项目现金流量表

金额单位：万元

序号	项目	金额
一	经营活动产生的现金	

序号	项目	金额
1.1	经营活动产生的净现金流	294,109.68
二	投资活动产生的现金	
2.1	现金流入	-
2.1.1	处置资产收到的现金	
2.2	现金流出	205,951.00
2.2.1	土地储备成本	205,951.00
2.2.2	流动资金	
2.3	投资活动产生的净现金流	-205,951.00
三	筹资活动产生的现金	
3.1	现金流入	230,151.00
3.1.1	自筹资金	24,200.00
3.1.2	债券融资款	205,951.00
3.1.3	其他融资款	-
3.2	现金流出	230,151.00
3.2.1	偿还债券本息	230,151.00
3.2.2	债券发行费用	-
3.3	筹资活动产生的净现金流	-
四	现金及等价物净增加额	88,158.68
五	累计净现金流量	88,158.68
六	平均偿债覆盖率	1.28

五、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响专项债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，债券本息覆盖倍数仍然 ≥ 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目收益压力测试表

序号	本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
1	项目净收益	264,698.71	279,404.20	294,109.68	308,815.16	323,520.65
2	需偿还的融资本息	230,151.00	230,151.00	230,151.00	230,151.00	230,151.00
3	本息覆盖率	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41

总体而言，本项目专项债券募投项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受建设、政策影响较大。若

经营性收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

六、总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，我们未注意到该资金筹措不能给本项目建设提供充足的资金支持的情况。同时，根据项目实施方案，以政府性基金收入等为后续资金回笼手段，我们也未注意到上述回笼手段不能够为项目提供充足、稳定的现金流入的情况以及出现不能充分满足本项目建设开发的还本付息要求的情况。

综上所述，我们认为本项目的收益及现金净流入可以覆盖发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

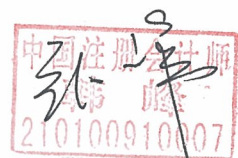
本专项评价报告仅供项目主管部门申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：《项目收益及现金流预测评价说明》

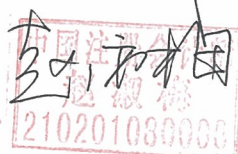
中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十一月七日

附件：

项目收益及现金流预测评价说明

一、项目收益及现金流预测编制基础

本项目募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡预测信息是根据《方河路北土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，合理预测本项目在债券存续期的项目收入，在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

二、项目收益及现金流预测编制的相关依据

（一）《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）。

（二）《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）。

（三）财预[2017]89号《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》。

（四）财预[2018]34号《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》。

三、项目收益及现金流预测假设

（一）预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、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）国家税收政策无重大不利变化。

（四）项目的建设计划、募资计划等能够顺利执行。

（五）项目能够如期完工并交付使用，项目募资还款来源为经营结余。

（六）出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决。

(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益及现金流预测编制说明

(一) 项目基本情况

1、项目名称

沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备专项债项目。

2、项目地点

沈阳市。

3、建设单位

沈阳市土地储备中心。

4、主要建设内容

本项目拟收储地块位于沈阳市内，收储地块面积 **35.54** 公顷，完成征地拆迁以及土地平整和市政基础设施建设，达到可供出让净地标准。

5、项目实施计划

本项目自 **2025** 年起陆续完成土地收储， **2030** 年按计划出让土地。

(二) 投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算情况

本项目总投资预计为 **230,151.00** 万元，其中：土地储备成本 **205,951.00** 万元，债券利息 **24,200.00** 万元。

项目总投资估算表

金额单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备专项债项目	230,151.00
1.1	土地储备成本	205,951.00
1.1.1	土地征收费	134,785.00
1.1.2	地上物拆迁费	71,166.00
1.2	债券利息	24,200.00

2、项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 **230,151.00** 万元，其中：自筹资金 **24,200.00** 万元，占比 **10.51%**；拟申请专项债券 **205,951.00** 万元，占比 **89.49%**。

投融资计划表

金额单位：万元

序号	项目	债券存续期	合计	占比
		2025-2035 年		
1	投资计划	230,151.00	230,151.00	
2	资金筹资	230,151.00	230,151.00	100.00%
2.1	自筹资金	24,200.00	24,200.00	10.51%
2.1.1	债券利息	24,200.00	24,200.00	
2.2	申请专项债券	205,951.00	205,951.00	89.49%

（三）项目收益及现金净流入预测

根据《沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备专项债项目实施方案》，本项目来源于政府性基金收入。

1、土地出让收入

根据控制性详细规划对该区域地块的划分及地块用地性质的定位，本项目达到净地可出让面积为 **23.65** 公顷，共涉及 **8** 个地块，地块规划为商住混合用地及商业用地，其中：商住混合用地可出让面积 **20.23** 公顷，容积率 **2.8-3.5**，建筑面积 **61.84** 万平方米；商业用地可出让面积 **3.42** 公顷，容积率 **4.0**，建筑面积 **13.68** 万平方米。

根据《土地估价报告》，预计分地段商住混合用地楼面地价 **2479** 元、**5270** 元/平方米及商业用地楼面地价 **2523.00** 元/平方米，基于谨慎性考虑，暂不考虑区域经济社会发展及土地自然增值等因素带来的土地价格的增涨。

预计域内土地于 **2030** 年出让完毕。

经测算，土地出让收入合计 **341,988.00** 万元。

土地出让收入测算表

金额单位：万元

地块编号	用地性质	面积(公顷)	容积率	商业比例	总建筑面积(万平方米)	评估价(元/平方米)	预计土地出让总价	预计出让时间
B01	商住混合用地	4.47	2.80	5%	12.52	5270	65,959.00	2030 年
B02	商住混合用地	4.58	2.80	5%	12.82	5270	67,582.00	2030 年

地块编号	用地性质	面积(公顷)	容积率	商业比例	总建筑面积(万平方米)	评估价(元/平方米)	预计土地出让总价	预计出让时间
B03	商住混合用地	4.90	3.50	10%	17.15	4957	85,012.00	2030 年
B04	商住混合用地	1.04	4.50	-	4.68	2479	11,601.00	2030 年
B05	商住混合用地	2.02	2.80	5%	5.66	5270	29,807.00	2030 年
B06	商住混合用地	3.22	2.80	5%	9.02	5270	47,514.00	2030 年
B07	商业用地	1.27	4.00		5.08	2523	12,816.00	2030 年
B08	商业用地	2.15	4.00		8.60	2523	21,697.00	2030 年
合计	——	23.65	——	——	75.52	——	341,988.00	——

2、计提政策性基金

本项目按照 14% 综合比例计提政策性基金，共计提 47,878.32 万元。

3、运营期项目收益及现金净流入

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预计用于项目资金平衡的运营期现金净流入为 294,109.68 万元，详见下表。

运营期项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

序号	收入/成本类别	合计	建设期					运营期
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	341,988.00	-	-	-	-		341,988.00
(一)	商住混合用地	307,475.00				-		307,475.00
1	楼面地价 (元/m ²)	——						4,972
2	出让面积 (万 m ²)	61.84						61.840
(二)	商业用地	34,513.00	-	-	-	-		34,513.00
1	楼面地价 (元/m ²)	——						2,523
2	出让面积 (万 m ²)	——						13.680
二	计提政策性基金	47,878.32	-	-	-	-		47,878.32
(一)	土地出让收入	——	-	-	-	-		341,988.00
(二)	计提比例	——						14%
二	运营期项目净收益	294,109.68	-	-	-	-		294,109.68

五、项目收益及现金净流入覆盖还本付息情况

本项目收益及现金净流入 294,109.68 万元，债券存续期应还本付息

230,151.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.28 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

收入/成本类别	合计	建设期					运营期
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、现金流入							
1、自筹资金	24,200.00	-	4,840.00	4,840.00	4,840.00	4,840.00	4,840.00
2、债券资金流入	205,951.00	205,951.00	-	-	-		
3、土地出让净收益	294,109.68	-	-	-	-	-	294,109.68
现金流入小计	524,260.68	205,951.00	4,840.00	4,840.00	4,840.00	4,840.00	298,949.68
二、现金流出							
1、土地储备成本	205,951.00	205,951.00	-	-	-		
2、债券还本付息	230,151.00	-	4,840.00	4,840.00	4,840.00	4,840.00	210,791.00
现金流出小计	436,102.00	205,951.00	4,840.00	4,840.00	4,840.00	4,840.00	210,791.00
三、当年现金净流量	88,158.68	-	-	-	-	-	88,158.68
四、累计现金结存额	88,158.68	-	-	-	-	-	88,158.68
五、本息覆盖率	1.28						

六、相关风险提示

总体来看，本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目因经营周期、收入以及成本规模等受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210103079148998C

(副本号: 1-1)

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 辽宁省沈阳市沈河区北京街7号16层1607A室

负责人 韩峰

成立日期 2013年12月20日

营业期限 自2013年12月20日至长期

经营范围 许可经营项目: 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; 基本建设年度财务决算审计; 一般经营项目: 会计咨询、税务咨询、企业管理咨询; (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)。

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章



登记机关



2018 年 10 月 31 日

提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: 5003233

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》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《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所
执业证书

名称: 中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所

负责人: 韩峰

经营场所: 辽宁省沈阳市沈河区北京街7号16层1607A室

分所执业证书编号:

110001702101

批准执业文号:

辽财会函[2007]203号

批准执业日期:

2007年10月17日

中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所
审计报告附件专用章

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.

2013年4月28日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中准会计师事务所有限公司辽宁分所

自2013年12月20日起有效

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中准会计师事务所(普通合伙)辽宁分所

合(伙)辽宁分所

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

韩峰 210100910007

姓名 韩峰
Full Name
性别 男
Sex
出生日期 1956年08月14日
Date of Birth
工作单位 中准会计师事务所有限公司辽宁分所
Working Unit
身份证号码 210103560814425
Identity Card No.

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章

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: 210100910007
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997年10月23日
Date of Issuance



姓名 Full name 赵淑梅
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1975年10月27日
工作单位 Working unit 中准会计师事务所有限公司辽宁分所
身份证号码 Identity card No. 152302751027003

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章

2018年度CPA
年度检验登记
Annual Renewal Registration
辽宁注册会计师协会

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

2016年度CPA年检合格
辽宁注册会计师协会

2017年度
CPA年检合格
辽宁注册会计师协会

2015年度CPA
年度检验登记
Annual Renewal Registration
辽宁注册会计师协会

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

2014年度CPA
年检合格
辽宁注册会计师协会

2015年度
CPA年检合格
辽宁注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
自2013年12月20日起生效

2013年度CPA
年检合格
辽宁注册会计师协会

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
合(伙)人

转入协会备案
Stamp of the transferee's Institute of CPAs



赵淑梅 210201080008

2020年度
年度检验登记
Annual Renewal Registration
辽宁注册会计师协会

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

2013年度CPA
年检合格
辽宁注册会计师协会

2013年4月25日

证书编号 No. of Certificate 210201080008
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 辽宁注册会计师协会
发证日期 Date of Issuance 2007年11月05日
证书编号 210201080008