

2025 年海城市土地储备专项债券闲置土地回购项目  
(中奥住宅开发项目)

收益与融资自求平衡专项评价报告

辽华伟咨[2025]005 号

辽宁华伟会计师事务所有限责任公司

二〇二五年十一月



# 辽宁华伟会计师事务所有限责任公司

## LIAONING HUAWEI ACCOUNTANT'S COMPANY LTD.

辽华伟咨[2025]005 号

### 2025 年海城市土地储备专项债券闲置土地回购项目 (中奥住宅开发项目) 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托对 2025 年海城市土地储备专项债券闲置土地回购项目（中奥住宅开发项目）（以下简称“本项目”）募集资金收益与融资自求平衡情况的预测性财务信息进行审核，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》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性以及本项目收益预测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，该项目预测信息是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益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。本专项评价仅供申请人申请本期土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年海城市土地储备专项债券闲置土地回购项目（中奥住宅开发项目）预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，基本实现项目收益与融资自求平衡。

项目总体评价结果如下：

项目总体评价结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项 目	金 额
1	2025 年海城市土地储备专项债券闲置土地回购项目（中奥住宅开发项目） 累计用于还本付息金额	11433.11
2	2025 年海城市土地储备专项债券闲置土地回购项目（中奥住宅开发项目） 累计需支付融资本金和利息	9211.50
3	2025 年海城市土地储备专项债券闲置土地回购项目（中奥住宅开发项目） 本息覆盖倍数	1.24

参考资料：

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）；
3. 关于印发《土地储备项目预算管理办法（试行）》的通知（财预〔2019〕89 号）；
4. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；
5. 《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）
6. 《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）
7. 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）；

8. 《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）；

9. 海城市人民政府关于同意《2025年海城市土地储备计划》的批复（海政地字(2024)114号）

10. 《2025年海城市土地储备专项债券闲置土地回购项目(中奥住宅开发项目)》可行性研究报告；

11. 辽宁浩明土地房地产评估有限公司《土地评估报告》（辽宁浩明土[2025](估)字第059号、第061号）

12. 《2025年海城市土地储备专项债券闲置土地回购项目(中奥住宅开发项目)实施方案》

辽宁华伟会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十一月十一日



# 项目收益及现金流预测说明

## 一、项目收益及现金流预测编制基础

本项目收益与融资自求平衡预测信息（以下简称：“预测信息”）的依据是《2025 年海城市土地储备专项债券闲置土地回购项目（中奥住宅开发项目）实施方案》及相关基础数据。在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中各项假设的前提下，合理预测土地出让收益，本着谨慎的原则而进行编制。

## 二、项目收益及现金流预测假设

1. 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；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；
4. 土地出让价格在正常范围内变动；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

## 三、项目收益及现金流预测编制说明

### （一）项目基本情况

#### 1、项目名称

2025 年海城市土地储备专项债券闲置土地回购项目（中奥住宅开发项目）

#### 2、项目地点

本项目建设地点位于西柳镇石井村，地块位置为鞍山歌华中奥置业有限公司 1 宗住宅地块和海城中奥地产有限公司 1 宗商住地块。

该 2 宗地块土地所有权均为国有建设用地，住宅地块土地使用权为鞍山歌华中奥置业有限公司使用，商住地块土地使用权为海城中奥地产有限公司使用。

1 号地块宗地编号为 HC-KFQ-2014-S-54-B，土地面积 4.0406 公顷，西至住宅楼，东、北、南三侧均至耕地。储备地块标识码为 2103812025R000746。

2 号地块宗地编号为 HC-XL-2020-R、B-70，土地面积为 5.3314 公顷，四周均至耕地。储备地块标识码为 2103812025R000737。

### 3、储备地块情况

鞍山歌华中奥置业有限公司地块和海城中奥地产有限公司地块，土地总面积为 93720 平方米，拟收储土地面积 93720 平方米，拟出让土地总面积为 85426 平方米。

1 号地块土地面积为 40406 平方米，全部收储，拟出让土地面积 38600 平方米；土地回购成本为 2630.00 万元，拆迁补偿费用为 610.00 万元，土地出让金为 3937.20 万元。

2 号地块土地面积为 53314 平方米，全部收储，拟出让土地面积 46826 平方米；土地回购成本为 5380.00 万元，拆迁补偿费用为 533.00 万元，土地出让金额为 7495.91 万元。

### 4、项目总投资及资金筹措

本项目总投资 10737.24 万元，拟发行土地储备专项债券资金、财政资金（地方财政政府性基金收入）及自筹解决。其中申请土地储备专项债券

资金 8010.00 万元，占总投资比例为 74.60%；地方财政安排政府性基金收入付息资金 1201.50 万元，占总投资比例为 11.19%；自筹资金 1525.74 万元，占总投资比例为 14.21%。

5、项目建设单位

单位名称：海城市自然资源事务中心  
统一社会信用代码：12210381MB163817XN  
单位性质：事业单位  
法定代表人：吴俊峰  
住所：海城开发区淮河路 20 号

(二) 项目融资应付本息情况

申请人拟就 2025 年海城市土地储备专项债券闲置土地回购项目（中奥住宅开发项目）申请土地储备专项债券资金 8010.00 万元，拟于 2025 年一次性发行，假设债券票面利率为 3.00%，期限为 5 年，在债券存续期间每年支付债券利息，债券到期一次性偿还债券本金及最后一期利息。

本项目债券存续期间累计应支付本金及利息 9211.50 万元，其中累计应偿还债券本金 8010.00 万元，累计应支付债券利息 1201.50 万元，具体应还本付息情况如下：

债券存续期内应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	票面利率	本期应付利息	当期还本付息合计
第 1 年	8010.00		8010.00	3.00%	240.30	240.30
第 2 年	8010.00		8010.00	3.00%	240.30	240.30
第 3 年	8010.00		8010.00	3.00%	240.30	240.30
第 4 年	8010.00		8010.00	3.00%	240.30	240.30
第 5 年	8010.00	8010.00	0	3.00%	240.30	8250.30
合计	——	8010.00	——	——	1201.50	9211.50

### （三）项目收益及现金流预测

#### 1、可出让土地面积

本项目拟回购 2 宗地块，总收储土地面积 93720 平方米。依据海城市自然资源局出具的《关于“2025 年海城市土地储备专项债券闲置土地回购项目-中奥住宅开发项目”规划条件符合详细规划的说明》，拟出让土地面积为 85426 平方米，规划用途为城镇住宅用地（2 号地块兼容商业用地）。

#### 2、土地出让收入

根据土地评估报告“辽宁浩明土[2025]（估）字第 059 号、第 061 号”，1 号地块城镇住宅用地初评基准土地价格约 1020.00 元/m<sup>2</sup>；2 号地块城镇住宅用地（兼容商业用地）初评基准土地价格约 1600.80 元/m<sup>2</sup>，以此作为土地出让单价，收储地块未来出让收入 11433.11 万元，可用于本项目资金平衡。详见下表：

土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	地块名称	土地性质	出让面积 (平方米)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	预期出让收入 (万元)
中奥住宅开发 项目	1 号地块	城镇住宅用地	38600	1020.00	3937.20
	2 号地块	城镇住宅用地 (兼容商业用地)	46826	1600.80	7495.91
合计			85426		11433.11

### 四、项目收益及净现金流入覆盖还本付息情况

本项目在债券存续期间累计用于还本付息金额 11433.11 万元，累计需支付债券本金和利息 9211.50 万元，经测算本息覆盖倍数为 1.24 倍，能够合理保证偿还债券本金和利息，基本可以实现项目收益与融资自求平衡，具体情况详见下表。

土地出让收益覆盖本息倍数情况表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目预期收益
	偿还本金	偿还利息	还本付息合计	
第 1 年	0.00	240.30	240.30	11433.11
第 2 年	0.00	240.30	240.30	
第 3 年	0.00	240.30	240.30	
第 4 年	0.00	240.30	240.30	
第 5 年	8010.00	240.30	8250.30	
合计	8010.00	1201.50	9211.50	
本息覆盖倍数	1.24			

## 五、项目收益抗压能力评估

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当项目收益下降 5%，相关测试数据如下：

序号	项 目	金 额
1	累计用于还本付息金额（万元）	10861.45
2	累计需支付债券本金和利息（万元）	9211.50
3	本息覆盖倍数	1.18

当项目收益下降 5%，在债券存续期间累计用于还本付息金额为 10861.45 万元，累计需支付债券本金和利息为 9211.50 万元，预计可达到的本息覆盖倍数为 1.18 倍。

当项目收益下降 10%，相关测试数据如下：



序号	项 目	金 额
1	累计用于还本付息金额（万元）	<b>10289.80</b>
2	累计需支付债券本金和利息（万元）	<b>9211.50</b>
3	本息覆盖倍数	<b>1.12</b>

当项目收益下降 10%，在债券存续期间累计用于还本付息金额为 10289.80 万元，累计需支付债券本金和利息为 9211.50 万元，预计可达到的本息覆盖倍数为 1.12 倍。

由以上分析可见，本项目在土地出让收益下行 10%范围内波动的情况下，依然能保证本息覆盖倍数 $>1$ ，因此本项目具有较强的抗风险能力。

## 六、预测结论

经过上述测算，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 2025 年海城市土地储备专项债券闲置土地回购项目（中奥住宅开发项目），考虑项目收益基于当前土地市场情况，未来经济发展存在不确定性的因素影响，在一定范围内土地出让收益下行波动的情况下，能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡，满足项目募集资金的还本付息需求。

## 七、相关风险提示

总体来看，本次债券募投项目预期土地收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但项目收益与融资测算是基于一定假设和估计的基础上编制的，未来募投项目因土地出让收益受到宏观经济、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，使土地出让收益产生一定的变动风险，投资者进行投资决策时应谨慎使用。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210105MA0P5PXD13

(副本号: 1-1)

名称 辽宁华伟会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司

住所 沈阳市皇姑区黑龙江街25号

法定代表人 王泽平

注册资本 人民币壹佰万元整

成立日期 1999年12月28日

营业期限 自1999年10月01日至2039年12月27日

经营范围 委托财务审计、验资、资产评估、财会人员培训、财务咨询服务, 税务代理、税务事务服务、税务咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关



2017年 06月 13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。

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.lnsg.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书

辽宁华特会计师事务所有限责任公司

名称:

首席合伙人:

王泽平

主任会计师:

沈阳市皇姑区黑龙江街25号

经营场所:

有限责任

组织形式:

21010198

执业证书编号:

辽财会协字[1999]593号

批准执业文号:

1999年11月23日

批准执业日期:

证书序号: 0009489

## 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:

二〇一八年七月十日

中华人民共和国财政部制



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王泽平

会员编号 210101980001

最后年检时间

2025年05月

年检结果

通过

历年记录

2024年	2024-05-08	通过
2023年	2023-06-05	通过
2022年	2022-06-15	通过





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

费春雷

会员编号 210101980005

最后年检时间

2025年05月

年检结果

通过

历年记录

2024年	通过
2024-05-08	
2023年	通过
2023-06-05	
2022年	通过
2022-06-15	