

2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块 土地储备专项债券（一期）项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

辽华伟咨[2025]003 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]003 号

2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项 债券（一期）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 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）项目（以下简称“本项目”）募集资金投资项目的专项债券预测信息进行审核，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 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）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。同时，项目收益为后续资金回笼和项目推进提供了充足、稳定的现金流，充分满足本项目募集资金的还本付息要求。

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 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）项目累计用于还本付息金额	1574.62
2	2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）项目累计需支付融资本金和利息	1127.00
3	2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）项目本息覆盖倍数	1.40

参考资料：

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)；
3. 《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)；
4. 《财政部 国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）；
5. 《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)；
6. 《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)；

7. 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)；
8. 《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(2019.06.10)；
9. 《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)；
10. 《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)；
11. 《关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242号)
12. 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)；
13. 《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)；
14. 国家和地方现行的财税制度和法规；
15. 《2025年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券(一期)项目可行性研究报告》；
16. 《2025年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券(一期)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 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）项目可行性研究报告》及《2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）项目实施方案》。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，合理预测其运营收入、运营支出、项目收益及现金流，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. 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
4. 对申请人有影响的法律法规、税收政策无重大变化；
5. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
6. 土地出让价格在正常范围内变动；
7. 出现的年度其他资金缺口由地方财政提供补贴或由政府性基金预算收入统筹安排解决；

8. 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

1、项目基本情况

(1) 项目名称

2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）项目

(2) 项目建设地点

辽宁省鞍山市台安县域内。

(3) 项目性质

存量闲置土地储备项目

(3) 项目主要建设内容及规模

本项目涉及存量闲置回购土地储备地块共 2 宗，包括：ASBJTA007 地块（鞍山鸿达新材料有限公司）和 ASBJTA008 地块（鞍山众达投资管理有限责任公司），收储面积合计 43376.6 平方米，可出让面积合计 43376.6 平方米，其中：

一、ASBJTA007 地块（鞍山鸿达新材料有限公司）

规划用地面积为 35230.6 平方米，规划用地性质为工业用地，该地块位于台安县工业园区（地块标识码 2103212025R000522）。

二、ASBJTA008 地块（鞍山众达投资管理有限责任公司）

规划用地面积为 8146 平方米，规划用地性质为居住用地，该地块位于台安县前进路南侧（地块标识码 2103212025R000519）。

（4）项目建设期

计划建设工期为 3 年，即 2025 年至 2027 年。

（5）项目总投资及资金筹措

本项目总投资合计 1373.52 万元，包括：工程费用 1091.37 万元、工程建设其他费用 76.75 万元、预备费 58.40 万元、专项债券利息 147.00 万元。

本项目拟筹集资金 1373.52 万元，其中拟申请发行 5 年期土地储备专项债券资金 980.00 万元，占总投资额的 71.35%；建设单位自筹资金 246.52 万元，占总投资额的 17.95%；地方财政安排政府性基金收入付息资金 147.00 万元，占总投资额的 10.70%。

（6）项目建设单位

单位名称：台安县自然资源事务中心（台安县林业和草原发展服务中心、台安县土地储备中心）

单位性质：事业单位

法定代表人：王江

统一社会信用代码：12210321MB1869656G

（7）项目融资应付本息情况

申请人拟就 2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）项目申请专项债券资金 980.00 万元，一次性发行，假设本期债券票面利率为 3.00%，期限为 5 年，在债券存续期间每半年支付债券利息，债券到期一次性偿还债券本金及最后一期债券利息。

本项目债券存续期间累计应支付本金及利息 1127.00 万元，其中累计应偿还债券本金 980.00 万元，累计应支付专项债券利息 147.00 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	当期发债 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	-	980.00	-	980.00	3.00%	29.40	29.40
第 2 年	980.00	-	-	980.00	3.00%	29.40	29.40
第 3 年	980.00	-	-	980.00	3.00%	29.40	29.40
第 4 年	980.00	-	-	980.00	3.00%	29.40	29.40
第 5 年	980.00	-	980.00	-	3.00%	29.40	1009.40
合计	——	980.00	980.00	——	——	147.00	1127.00

2、项目收益及现金流预测

（1）可出让土地面积

本项目涉及回购存量闲置土地储备地块共 2 宗，收储土地面积合计 43376.6 平方米；可出让土地面积合计 43376.6 平方米。详见下表：

可出让土地面积情况表

序号	地块编号	地块名称	规划用途	收储土地面积 (m ²)	可出让土地面积 (m ²)	备注
1	ASBJTA007	鞍山鸿达新材料有限公司地块	工业用地	35230.6	35230.6	存量 闲置
2	ASBJTA008	鞍山众达投资管理有限责任公司地块	居住用地	8146	8146	存量 闲置
合计				43376.6	43376.6	

（2）土地出让价格

依据辽宁云达房地产土地评估有限公司出具的土地估价预评估报告，本项目收储的 ASBJTA007 地块（鞍山鸿达新材料有限公司），规划用途为工业用地，土地出让单价为 215.42 元/平方米；ASBJTA008

地块（鞍山众达投资管理有限责任公司），规划用途为居住用地，土地出让单价为 1316.00 元/平方米。详见下表：

土地出让价格预测表

序号	地块名称	土地性质	拟出让土地面积 (m ²)	拟出让土地单价 (元/m ²)	出让总价 (万元)
1	鞍山鸿达新材料有限公司地块	工业用地	35230.6	215.42	758.94
2	鞍山众达投资管理有限责任公司地块	居住用地	8146	1316.00	1072.01
合计			43376.6	-	1830.95

（3）土地出让收益测算

基于以上预测，预计债券存续期内本项目累计取得土地出让收入 1830.95 万元，扣除上缴省级计提基金（比例 14%）后用于本项目资金平衡的土地收益为 1574.62 万元。详见下表：

可出让地块土地收入测算表

序号	地块名称	规划用途	拟出让 土地面积 (m ²)	拟出让 土地单价 (元/m ²)	出让总价 (万元)	上缴省级 (上缴比例 14%)	县级土地收入 (万元)
1	鞍山鸿达新材料有限公司地块	工业用地	35230.6	215.42	758.94	106.25	652.69
2	鞍山众达投资管理有限责任公司地块	居住用地	8146	1316	1072.01	150.08	921.93
合计			43376.6	-	1830.95	256.33	1574.62

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 1574.62 万元，累计需支付债券本金和利息 1127.00 万元，经测算本项目本息覆盖倍数

1.40 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，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	-	29.40	29.40	1574.62
第 2 年	-	29.40	29.40	
第 3 年	-	29.40	29.40	
第 4 年	-	29.40	29.40	
第 5 年	980.00	29.40	1009.40	
合计	980.00	147.00	1127.00	
本息覆盖倍数	1.40			

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	1495.89
2	累计需支付债券本金和利息	1127.00
3	本息覆盖倍数	1.33

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 1495.89 万元，累计需支付债券本金和利息为 1127.00 万元，预计可达到的本息覆盖倍数为 1.33 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	1417.16
2	累计需支付债券本金和利息	1127.00
3	本息覆盖倍数	1.26

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 1417.16 万元，累计需支付债券本金和利息为 1127.00 万元，预计可达到的本息覆盖倍数为 1.26 倍。

由以上分析可见，本项目在收益下行 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 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）项目，考虑项目收益基于当前市场情况测算和未来经济发展存在不确定性的因素影响，在一定范围内项目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，基本实现项目收益与融资自求平衡。同时，项目收益为后续资金回笼和项目推进提供了充足、稳定的现金流，充分满足本项目募集资金的还本付息要求。

七、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，但项目收益与融资测算报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，未来募投项目因经营周期、收入以及支出规模等受

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。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:

说明

证书序号: 0009489

- 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:

二〇一八年七月十三日

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

2024-05-08

通过

2023年

2023-06-05

通过

2022年

2022-06-15

通过