

岫岩满族自治县收购存量闲置土地一期项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

辽华伟咨[2025]004 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]004 号

岫岩满族自治县收购存量闲置土地一期项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托对岫岩满族自治县收购存量闲置土地一期项目（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，本次评价的岫岩满族自治县收购存量闲置土地一期项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，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	项目累计用于还本付息金额	3544.63
2	项目累计需支付债券本金和利息	1955.00
3	项目本息覆盖倍数	1.81

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. 《岫岩满族自治县人民政府关于同意岫岩县 2025 年度用地储备调整计划的批复》（岫政复〔2025〕21号）；

10. 《岫岩县 2025 年度用地储备调整计划的请示》（岫自然资〔2025〕56号）

11. 《岫岩满族自治县收购存量闲置土地一期项目实施方案》

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《岫岩满族自治县收购存量闲置土地一期项目实施方案》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

岫岩满族自治县收购存量闲置土地一期项目

2、项目单位

岫岩满族自治县土地储备交易中心，是依法设立并有效存续的事业单位，已列入自然资源部颁布的土储机构名录，机构名录代码：TC210323，符合申报专项债券的项目主体要求。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	岫岩满族自治县土地储备交易中心
统一社会信用代码	122103237683074052
宗旨和业务范围	通过收购、收回、没收、置换、征用等方式进行土地储备；制定实施土地储备等供应计划；筹措、管理和运行土地收购储备资金；储备的土地前期开发及出让的准备工作；实施储备土地供应。
住所	岫岩镇中心街
法定代表人	李峰
经费来源	全额拨款
开办资金	9200 万元
举办单位	岫岩满族自治县自然资源局
赋码机关	岫岩满族自治县事业单位登记管理局

3、项目区位

本项目位于辽宁省鞍山市岫岩满族自治县。

4、项目立项审批

(1) 实施单位已纳入全国土地储备机构名录：本项目实施单位为岫岩满族自治县土地储备交易中心，已被列入全国土地储备机构名录，名录代码 TC210323。

(2) 已纳入经政府批准的土地储备年度计划：根据《岫岩满族自治县人民政府关于同意岫岩县 2025 年度用地储备调整计划的批复》（岫政复〔2025〕21 号），本项目的两宗地块均已纳入 2025 年度土地储备计划。

(3) 地块均有地块标识码：本项目中的地块均已在信息系统中生成了地块标识码，碧桂园项目地块的标识码为 2103232025R000530，岫岩满族自治县嘉元房地产开发有限公司地块的标识码为 2103232025R000395。

(4) 已纳入处置存量闲置土地清单：经系统查询，2 宗地块均已纳入处置存量闲置土地清单。

(5) 符合国土空间总体规划和详细规划：经岫岩满族自治县自然资源

局核查，2 宗地块规划用途及相关控制指标均符合岫岩满族自治县国土空间总体规划及控制性详细规划要求，岫岩满族自治县自然资源局出具了项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明。

(6) 土地权属清晰：岫岩满族自治县自然资源局组织对 2 宗地块的权属及权利限制情况进行核查，土地权属清晰，均为权利人单独所有，无共有人，无权属争议，未涉及诉讼、仲裁或行政纠纷。无被司法机关、行政机关采取查封、预查封等限制性措施的情况。岫岩满族自治县自然资源局已出具地块权属说明。

(7) 已完成地价评估：备案的土地估价机构已出具本项目地块的地价评估报告。

(8) 企业已递交企业土地成本相关材料：包括土地出让协议、缴纳土地出让金的票据。

(9) 已完成基础价格下调幅度的集体决策：经过本级人民政府集体决策，碧桂园土地项目地块拟下浮 22%，岫岩满族自治县嘉元房地产开发有限公司地块拟下浮 11%。

(10) 已完成收储价格公示，并报市、县人民政府批准确认。岫岩满族自治县自然资源局于 2025 年 4 月 22 日至 2025 年 4 月 26 日在岫岩满族自治县人民政府网站上完成了本项目地块拟收购价格的公示，公示期间未收到反馈意见（网址：<http://www.xiuyan.gov.cn/html/XYXZF/202504/0174528137917968.html>）。经过公示的收购价格已报岫岩满族自治县人民政府批准确认。

(11) 已完善拟回收收购土地相关材料。两宗地块的土地权利人已提交

回收收购土地申请表，完成集体决策确定收储价格后，岫岩满族自治县土地储备交易中心分别与两宗地块的土地权利人签订了意向收储协议。

5、项目建设内容及规模

本项目包含 2 宗地块，拟收储土地 24311.69 m²：

碧桂园土地项目地块位于阜昌街道办事处滨河西路西侧、碧玉街北侧部分区域地块，宗地面积 17479.69 m²，地块用途为城镇住宅-普通商品住房用地、其他商服用地，土地权利人为辽宁岫达房地产开发有限公司。该宗地属于已动工地块中规划可分割暂未建设的部分。

岫岩满族自治县嘉元房地产开发有限公司岫自然资挂【2020】21 号地块位于兴隆北红旗 A-47-02 号地块，宗地面积 6832 m²，土地用途为城镇住宅-普通商品住房用地、其他商服用地，土地权利人为岫岩满族自治县嘉元房地产开发有限公司。

具体内容如下表所示：

表 1-2 项目地块情况表

序号	地块名称	地块性质 (存量/新增)	位置	面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	规划性质
1	碧桂园土地项目地块	存量	阜昌街道办事处滨河西路西侧、碧玉街北侧部分区域地块	17479.69	45447.19	城镇住宅-普通商品住房用地、其他商服用地
2	岫岩满族自治县嘉元房地产开发有限公司地块	存量	兴隆北红旗 A-47-02 号地块	6832	17763.20	城镇住宅-普通商品住房用地、其他商服用地
合计				24311.69	63210.394	

6、项目投资概况

项目总投资 1999.17 万元，资金来源为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)及地方财政补助资金解决。其中申请土

地储备专项债券资金 1700.00 万元，占总投资比例为 85.04%；地方财政安排政府性基金收入付息资金 255.00 万元，占总投资比例为 12.76%；地方财政补助资金 44.17 万元，占总投资比例 2.20%。

表 1-3 项目投资概况表

单位：万元

序号	地块名称	收储资金	债券利息	总投资	2025 年
1	碧桂园土地项目地块	1329.33	195.00	1524.33	1524.33
2	岫岩满族自治县嘉元房地产开发有限公司地块	414.84	60.00	474.84	474.84
合计		1744.17	255.00	1999.17	1999.17

从资金来源看，本项目拟申请专项债券资金 1700.00 万元。除以上财政预算资金及发债资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（二）项目发行债券应付本息情况

申请人拟就岫岩满族自治县收购存量闲置土地一期项目申请地方政府专项债券资金 1700.00 万元，拟于 2025 年一次性发行。假设债券票面利率为 3.00%，期限为五年，在债券存续期间每年支付债券利息，债券到期一次性偿还本金以及最后一期利息。自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

表 2-1 项目还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本息偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应还本付息
2025 年	0.00	1700.00		1700.00	3.00%		
2026 年	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2027 年	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2028 年	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2029 年	1700.00			1700.00	3.00%	51.00	51.00
2030 年	1700.00		1700.00	0.00	3.00%	51.00	1751.00
合计		1700.00	1700.00			255.00	1955.00

（三）项目收益及现金流预测

1、收入来源和基本假设

债券存续期内，本项目收入合计 4471.60 万元，主要包括：预期土地出让收入 4471.60 万元。

表 3-1 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	4471.60
合计	-	4471.60

（1）土地出让价格预测

经查询土地交易中心土地出让信息、项目所在的基准地价水平、近几年项目周边地块成交情况，结合项目的实际情况，对基期土地价格进行预测。根据岫岩满族自治县近三年碧桂园土地项目地块、岫岩满族自治县嘉元房地产开发有限公司地块周边相同用地性质的土地出让价格作为预测参考依据，碧桂园土地项目地块的出让楼面单价为 597.52 元/m²，岫岩满族自治县嘉元房地产开发有限公司地块的出让楼面单价为 923.21 元/m²。

表 3-2 近三年周边同类土地出让情况表

序号	位置	用途	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	出让时间	出让价款 (万元)	出让楼面 单价 (元/m ²)	备注
1	阜昌办事处站前小学北侧部分地块	商住	37698	85173	2022.04	5089.23	597.52	碧桂园地块参考依据
2	阜昌街道办事处饶盖线南、阜昌路西部分地块	商住	46880	114254	2022.7	10548.00	923.21	岫岩满族自治县嘉元房地产开发有限公司地块参考依据

（2）预期出让收入

按照拟出让地块的出让基准价格，并根据岫岩满族自治县未来 GDP 增速预测土地出让收入同比增速，岫岩满族自治县 2022—2024 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 0.40%、2.10%、5.50%，近三年平均增速 2.67%，因此，此次预测按照 2.67% 计算土地价格的 growth。

岫岩满族自治县嘉元房地产开发有限公司地块预计在 2029 年进行出让，碧桂园项目地块预计在 2030 年出让。计算期内，出让单价考虑一次增长。碧桂园土地项目地块 2030 年的出让楼面单价为 613.45 元/m²，可出让建筑面积为 45447.19 平方米；岫岩满族自治县嘉元房地产开发有限公司地块 2029 年的出让楼面单价为 947.83 元/m²，可出让建筑面积为 17763.20 平方米，则本项目预期土地出让收入为 4471.60 万元。

表 3-3 土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	合计	4471.60	0.00	0.00	0.00	1683.64	2787.96
1	碧桂园土地项目	2787.96					2787.96
	楼面单价（元/m ² ）						613.45
	出让面积（m ² ）						45447.19
2	岫岩满族自治县嘉元房地产开发有限公司地块	1683.64				1683.64	
	楼面单价（元/m ² ）					947.83	
	出让面积（m ² ）					17763.20	

2、项目支出基本假设

项目成本主要为需计提的政策性成本，包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、廉租住房保障资金。其中：

（1）国有土地收益基金：根据（鞍财综〔2007〕278 号）文件规定，岫岩县按招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成本

交价款的 4%计提国有土地收益基金。

(2) 农业土地开发资金：根据（财综〔2004〕49 号）文件规定，岫岩县按照土地出让面积*25 元/平方米*15%的比例提取。

(3) 教育资金：根据（鞍财综〔2011〕188 号）文件规定，按土地净收益的 10%提取教育资金。

(4) 农田水利建设资金：根据（鞍财综〔2011〕212 号）文件规定，按土地净收益的 10%提取农田水利建设资金。

(5) 廉租住房保障资金：根据（鞍财综〔2008〕17 号）文件第六条第二款规定，从土地净收益中按照不低于 10%的比例提取用于廉租住房保障。

表 3-4 土地出让计提的政策性成本预测表

序号	项目名称	金额（万元）
1	出让收入	4471.60
2	收储成本	1744.17
3	债券利息	255.00
4	成本合计	926.98
4.1	农业土地开发资金	9.12
4.2	农田水利建设资金	246.33
4.3	教育资金	246.33
4.4	廉租住房保障资金	246.33
4.5	国有土地收益基金	178.86

3、相关税费

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)第一条第(三十七)款规定，土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。因此本项目不考虑相关税费。

4、项目现金流收益预测

根据上述项目总投资、项目收入、成本情况、偿债资金来源，本项目现金净流入预测如下：

表 3-5 项目现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、现金流入	6470.77	1744.17	255.00	0.00	0.00	1683.64	2787.96
1.预算安排	299.17	44.17	255.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.债券资金流入	1700.00	1700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.项目收入	4471.60		0.00	0.00	0.00	1683.64	2787.96
二、现金流出	4626.15	1744.17	51.00	51.00	51.00	482.78	2246.20
1.土地收储费用	1744.17	1744.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.土地出让计提资金	926.98		0.00	0.00	0.00	431.78	495.20
3.相关税费	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.债券利息	255.00		51.00	51.00	51.00	51.00	51.00
5.债券本金	1700.00		0.00	0.00	0.00	0.00	1700.00
三、净现金流量	1844.63	0.00	204.00	-51.00	-51.00	1200.86	541.76
四、累计净现金流量		0.00	204.00	153.00	102.00	1302.86	1844.63

四、项目收益及净现金流入覆盖债券还本付息情况

本项目收入合计 4471.60 万元，扣除专项资金计提支出 926.98 万元，可用于还本付息的资金为 3544.63 万元。按照上述假设和设定条件情况下，测算得出的融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.81，大于 1.2，具体如下表所示：

表 4-1 项目收益与融资平衡情况测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让收入	4471.60	0.00	0.00	0.00	1683.64	2787.96
2	土地出让计提的政策性成本	926.98	0.00	0.00	0.00	431.78	495.20
3	用于项目资金平衡的收益	3544.63	0.00	0.00	0.00	1251.86	2292.76
4	偿还债券本息	1955.00	51.00	51.00	51.00	51.00	1751.00
4.1	偿还债券本金	1700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1700.00
4.2	支付债券付息	255.00	51.00	51.00	51.00	51.00	51.00
5	本息覆盖倍数	1.81					

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，依据当前的土地市场状况，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。

表 5-1 项目压力分析情况表

敏感性分析	敏感性变化比率				
波动范围	-10%	-5%	0%	5%	10%
土地出让净收益（万元）	3190.16	3367.39	3544.63	3721.86	3899.09
债券还本付息额（万元）	1955.00	1955.00	1955.00	1955.00	1955.00
债券本息覆盖倍数	1.63	1.72	1.81	1.90	1.99

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力，能够合理保证偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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，本次评价的岫岩满族自治县收购存量闲置土地一期项目，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，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

辽宁华博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

李香云

会员编号 210101980012

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