



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

白桥双创中心北侧地块回收收购项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

[2026]京会兴浙分咨字第 00630154 号



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)杭州分所

2026 年 9 月



声明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，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的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

七、报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。



目录

一、项目基本情况	1
二、投资估算与资金筹措	2
三、项目预期收益与融资平衡情况	3
四、风险分析	7
五、评估结论	8



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

白桥双创中心北侧地块收回收购项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

[2026]京会兴浙分咨字第 00630154 号

我们接受委托,对白桥双创中心北侧地块收回收购项目(以下简称“本项目”)募集资金投资项目现金流收益规模及融资平衡情况的预测信息进行审核并出具专项评估报告。

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和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。

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和现金流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。本专项评估报告仅供申请人申请发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

总体评估结果如下:

一、项目基本情况

(一) 项目主体基本情况

单位名称:丽水市莲都区土地储备中心

单位性质:事业单位

项目形成资产属于政府所有,项目运营所产生的收益也属于政府所有,用于专项债的还本付息。

(二) 项目基本情况

1.项目名称

白桥双创中心北侧地块收回收购项目



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

2.项目位置及四至范围

本项目位于丽水市莲都区碧湖镇白桥板块，东靠滨江路，南至白桥双创中心，西至桃碧线，北至临溪路，地块总面积为 7.6598 公顷（114.90 亩），地块完成开发后计划全部出让。

3.项目内容与规模

本项目主要包括白桥双创中心北侧地块，地块面积为 7.6598 公顷（114.90 亩）。该地块原用途为：二类城镇住宅用地，规划用途为：二类城镇住宅用地，地块标识码为 3311022025R000109。本项目属于收回收购存量闲置土地，目前处于“净地”状态，可随时供地。该地块已纳入妥善处置闲置存量土地清单（电子监管号：3311022023B000060）。

4.项目实施周期及计划出让时间

根据本项目实施方案，本项目于 2026 年进行土地储备，计划于发债后一个月完成收回收购并纳入土地储备库。拟于 2027 年 11 月前完成土地出让。

5.项目性质

该项目为土地储备项目，项目自身能产生一定收益。

（三）项目主管部门

项目主管部门为：丽水市自然资源和规划局莲都分局。

（四）项目前期审批情况

根据《丽水市莲都区人民政府办公室关于印发莲都区 2026 年度国有建设用地收储计划的通知》（莲政办发〔2026〕5 号），本项目地块已纳入丽水市莲都区 2026 年土地储备计划。

（五）其他说明

本项目属于收回收购存量闲置土地项目，被收购单位取得该土地时的面积为 76,598.00 平方米，出让单价为 4,240.32 元/平方米，总价 32,480.00 万元。

二、投资估算与资金筹措

（一）资金筹措原则

1.满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。



2.遵守规章制度

筹措资金必须全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定,认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序,严格履行各类合同条款,并在资金筹措的实践过程中,不断改进和完善各项规章制度。

3.讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要,且要讲求经济效益,应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素,提高资金的使用效益。

(二)项目概算

本项目总资金需求 18,681.85 万元,其中:土地取得费用 17,000.00 万元、财政安排用于土地储备的地方政府专项债券付息资金 1,681.85 万元。

(三)资金筹措

本项目总资金需求 18,681.85 万元,资金来源:财政保障 1,681.85 万元;发行用于土地储备的地方政府专项债券 17,000.00 万元,其中:2026 年第一期已发行 5,300.00 万元,期限 5 年,利率 1.49%;2026 年第二期(本次)发行 11,700.00 万元,期限 5 年,利率 2.2%。

(四)用于土地储备的地方政府专项债券募集资金使用计划

本项目用于土地储备的地方政府专项债券募集资金主要用于土地收购支出。

三、项目预期收益与融资平衡情况

(一)项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以白桥双创中心北侧地块收回收购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、政府收益、政策性基金等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制白桥双创中心北侧地块收回收购项目土地出让收益预测表。

(二)基本假设条件及依据

本资金平衡测算报告基于以下重要假设:

- 1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化;
- 2.预测期内国家税收政策不发生重大变化;
- 3.预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定;
- 4.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化;



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

- 5.预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6.预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 7.项目能够获得相关政府部门的审批，项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目融资付息由政府性基金统筹安排；
- 8.预测期内出现的年度资金缺口能够由运营收入统筹安排解决；
- 9.预测期内项目的效益能够按照项目资料经济评价的经济效益实现；
- 10.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成重大不利影响。

本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评估结论无效。

（三）项目评估依据

- 1.《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）；
- 2.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 3.中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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》（厅字〔2019〕33号）；
- 4.财政部印发《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）；
- 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.《自然资源部国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）；
- 7.《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）；
- 8.《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）。

（四）收益测算

1.土地现行出让价格预测

白桥双创中心北侧地块计划于2027年出让，出让地块性质为住宅用地。参考周边同类型土地出让情况：丽水市联城路与城北街交叉口西北侧地块（普通商



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

品住房用地(二类))出让单价 418.89 万元/亩、丽水南城七百秧 A-12-1 地块(普通商品住房用地(二类))出让单价 341.64 万元/亩,经综合考虑本项目出让地价按照 248.92 万元/亩测算。则本项目地块土地出让收入=114.90 亩×248.92 万元/亩=28,600.00 万元。

2.规费

根据调查,浙江省丽水市莲都区土地出让后需缴纳以下各种规费:

序号	土地出让收入计提相关规费名目	计提系数	单位	标准	政策文件
1	国有土地收益基金收入	土地出让价款收入	万元	5%	浙政发〔2011〕34号
2	农业土地开发基金收入	出让面积	元/m ²	6.15	浙财综字〔2004〕99号、浙政发〔2011〕34号
3	教育资金收入	土地出让收益	万元	10%	财综〔2011〕62号
4	农田水利建设资金收入	土地出让收益	万元	10%	财综〔2011〕48号
5	补充社会保障资金	土地出让价款收入	万元	10%	浙人社发〔2017〕59号、浙财社〔2021〕3号
6	省级统筹上解支出	土地出让收入合计	万元	0.1%	浙财综〔2022〕33号
7	廉租住房保障资金	土地出让价款收入	万元	2.5%	浙政〔2011〕34号
8	新一轮制造业攻坚(腾笼换鸟)	土地出让价款收入	万元	0.6%	浙政发〔2021〕31号

结合现行规费政策,综合上述表格“计提相关规费名目、计提系数”等内容,本项目债券存续期内相关规费为 5,720.00 万元。

3.土地出让收益预测

本项目融资存续期内土地出让收益具体如下:

土地收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	28,600.00
1	可出让土地面积	亩	114.90
二	土地扣减项目	万元	5,720.00
1	政府规费	万元	5,720.00
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	22,880.00
1	2027 年土地出让收益	万元	22,880.00

4.还本付息的测算



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

本项目拟申请专项债券 17,000.00 万元,其中:2026 年第一期已发行 5,300.00 万元,期限 5 年,利率 1.49%;2026 年第二期(本次)发行 11,700.00 万元,期限 5 年,利率 2.2%。债券存续期内每年支付债券利息一次,到期一次性偿还本金。项目收益实现前,项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。还本付息情况如下:

还本付息情况表

金额单位:万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	本期偿还利息	当年还本付息合计
2026 年第一期	0.00		5,300.00	1.49%	0.00	0.00
2026 年第二期	5,300.00		17,000.00	1.49%、2.2%	0.00	0.00
2027 年	17,000.00		17,000.00	1.49%、2.2%	336.37	336.37
2028 年	17,000.00		17,000.00	1.49%、2.2%	336.37	336.37
2029 年	17,000.00		17,000.00	1.49%、2.2%	336.37	336.37
2030 年	17,000.00		17,000.00	1.49%、2.2%	336.37	336.37
2031 年	17,000.00	17000.00	0	1.49%、2.2%	336.37	17,336.37
合计					1,681.85	18,681.85

5.收益与融资平衡情况

项目收益与融资平衡情况表

金额单位:万元

年度	本期偿还利息	当年还本合计	当年还本付息合计	土地出让相关收益
2026 年第一期	-	-	-	-
2026 年第二期	-	-	-	-
2027 年	336.37	-	336.37	22,880.00
2028 年	336.37	-	336.37	-
2029 年	336.37	-	336.37	-
2030 年	336.37	-	336.37	-
2031 年	336.37	17,000.00	17,336.37	-
合计	1,681.85	17,000.00	18,681.85	22,880.00
本息覆盖倍数	1.22			



经上述测算，本项目可用于偿还融资本息的项目收益为 22,880.00 万元，对应本项目融资到期本息总计 18,681.85 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.22 倍。在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的白桥双创中心北侧地块收回收购项目，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。

6.其他说明

(1) 资金充足性

白桥双创中心北侧地块收回收购项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为白桥双创中心北侧地块收回收购项目提供足够的资金支持，保证白桥双创中心北侧地块收回收购项目的顺利施工。本项目的现金期末累计现金结存额 >0 ，不存在资金缺口。

(2) 资金稳定性

在债券存续期内，土地出让净收入为后续资金回笼手段，为项目提供稳定的现金流入。我们对债券存续期内相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金稳定性产生重大影响的情况。

四、风险分析

1.项目收益风险：本项目具有周期长的特点，预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡，具体而言，就是市场风险。土地储备制度的运作一般分成依法取得土地、进行前期开发、储存以备供应土地等三个阶段。这三个阶段都存在一些不确定因素，可能引起运作成本的非预期波动。而在开发的过程中如遇到复杂的地理结构和不合理的地下结构，都会增加开发成本。由于市场大环境受到房地产和经济形式的影响，如果投资不合理，盲目开发，有可能导致收不抵支。另外，在土地出让阶段亦存在出让风险。如企业预期等导致房地产市场波动，企业现金流不畅，在土地出让阶段由于周边交易“流拍”等情况，其结果会导致部分地块不能顺利出让。

2.其他风险，包括：（1）自然环境、施工条件、资金落实等影响项目实施进度或收储正常进行的风险。其中资金风险较突出，本项目不涉及基础建设等内容。土地储备资金投入时间集中，投入量大，为资金及时到位和项目推进埋下了一定的隐患。此外，项目实施过程中可能出现较多的不确定因素，存在一定的投



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

资估算不准确风险，如土地征拆成本上涨、土地收储进度缓慢、土地出让计划受市场影响延迟、土地开发成本上涨等，都可能导致项目资金的周转率下降和财务费用增加；（2）出让价格波动、规划变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险；（3）项目涉及用地的征收，按照相关法律法规要求，开展社会稳定风险分析和管理工作，保障权利人权益。

3.在本期专项债券存续期内，市场利率水平存在变动的可能性，市场利率波动将影响银行贷款利率，给项目投资带来一定的价格风险。

五、评估结论

白桥双创中心北侧地块收回收购项目的收益与融资自求平衡预测信息根据项目资料等合理预测白桥双创中心北侧地块收回收购项目收益情况，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，我们认为本项目的项目收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，可以实现项目收益与融资平衡。

附件：项目现金流分析表

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

杭州分所

2026年9月7日



附件:

项目现金流分析表

单位: 万元

项目	2026 年第一期	2026 年第二期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	现金流入:							
1	财政资金	-	336.37	336.37	336.37	336.37	336.37	1,681.85
2	专项债	5,300.00	-	-	-	-	-	17,000.00
3	项目收益	-	22,880.00	-	-	-	-	22,880.00
4	现金流入合计	5,300.00	23,216.37	336.37	336.37	336.37	336.37	41,561.85
二	现金流出							
1	土地储备成本	5,300.00	-	-	-	-	-	17,000.00
2	偿还专项债利息	-	336.37	336.37	336.37	336.37	336.37	1,681.85
3	偿还专项债本金						17,000.00	17,000.00
4	现金流出合计	5,300.00	336.37	336.37	336.37	336.37	17,336.37	35,681.85
三	当年现金流量	-	22,880.00	-	-	-	-17,000.00	
四	期末累计净流量	-	22,880.00	22,880.00	22,880.00	22,880.00	5,880.00	5,880.00



营业执照

统一社会信用代码

9133010032290554XH (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



(副本)

仅供报告附件使用

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

杭州分所

成立日期 2014年09月26日

类型 特殊的普通合伙企业分支机构

营业期限 2014年09月26日至2063年09月25日

负责人 陈树华

营业场所

浙江省杭州市拱墅区上塘街道舟山东路198号宸创大厦14楼1401室

经营范围

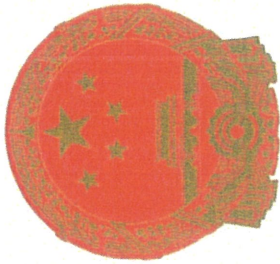
审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告、办理企业合并分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告、基本建设年度财务决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

与原件核对一致
2026年9月1日



登记机关

2021年02月05日



会计师事务所分所 执业证书

名称:北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

杭州分所

负责人:陈树华

经营场所:杭州市拱墅区上塘街道舟山东路198号
宸创大厦14楼1401室

分所执业证编号:

110000103301

批准执业文号:

浙财会〔2014〕32号

批准执业日期:

2014年9月3日

分所

证书序号: 5002929

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,准予持证分所执行行业的凭证。
- 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、会计师事务所分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》。



中华人民共和国财政部制