



HUZHOU HENGSHENG
湖州恒生会计师事务所有限公司
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

善琰镇工业园更新改造用于土地储备的地方
政府专项债券项目
财务评估报告书

(湖恒咨报字[2026]第 029 号)



湖州恒生会计师事务所有限公司

2026 年 9 月



善琰镇工业园更新改造用于土地储备的地方政府专项债券项目
财务评估报告书

湖恒咨报字[2026]第 029 号

一、项目基本情况

(一) 项目概况

善琰镇工业园更新改造用于土地储备的地方政府专项债券项目的土地储备地块位于南浔区善琰镇，东至含山，南至梅口村，西至大木漾港，北至史家埭。

(二) 项目名称

善琰镇工业园更新改造用于土地储备的地方政府专项债券项目

(三) 申报单位

- 1、单位名称：湖州市土地储备中心
- 2、土地储备机构名录代码：TC330500
- 3、统一社会信用代码：12330500471175624J

(四) 项目类型

本项目属于片区综合开发项目。

(五) 项目位置及四至范围

本项目位于南浔区善琏镇，东至含山，南至梅口村，西至大木漾港，北至史家埭。

(六)项目地块情况

本项目位于南浔区善琏镇，东至含山，南至梅口村，西至大木漾港，北至史家埭。片区面积约 107.1679 公顷（1607.52 亩），共包含 8 个地块，地块总面积 7.2416 公顷（108.65 亩），其中出让面积 5.5417 公顷（83.13 亩）。

(七)土地储备计划纳入情况

本项目地块已纳入湖州市 2026 年土地储备计划，具备开展土地储备和后续开发的基础条件。

(八)项目计划实施情况

本项目为新启动实施项目，在债券发行后可在一个月内启动实施。地块 1-3 计划于 2026 年 6 月启动实施，地块 7、8 计划于 2026 年 10 月启动实施，该 5 个地块预计于 2027 年完成实施并出让；地块 4、5 计划于 2027 年 6 月启动实施，并计划与 2028 年完成实施并出让；地块 6 计划于 2028 年 6 月启动实施，并于 2029 年完成实施并出让。整个收储工作将按既定时间节点稳步推进，确保项目高效有序实施，见下表 1。

表 1 地块实施计划表

序号	地块名称	启动实施时间	完成实施时间
1	大营里地块北	2026 年 6 月	2027 年 12 月
2	大营里地块中	2026 年 6 月	2027 年 12 月
3	大营里地块南	2026 年 6 月	2027 年 12 月
4	含山停车场东	2027 年 6 月	2028 年 12 月
5	含山停车场西	2027 年 6 月	2028 年 12 月
6	含山老中学	2028 年 6 月	2029 年 12 月
7	屹立地块	2026 年 10 月	2027 年 12 月
8	铁力地块	2026 年 10 月	2027 年 12 月

二、项目概算及资金筹措

本项目总资金需求为 6293 万元，其中用于土地储备的地方政府专项债券资金需求 4500 万元，占比 71.51%；财政安排用于土地储备的地方政府专项债券付息资金需求 450 万元，占比 7.15%；其他财政预算资金 1343 万元，占比 21.34%。筹集资金主要用于土地收购、征地拆迁、场地平整等土地储备前期整理工作，土地储备前期整理工作计划于 2026 年至 2027 完成。

三、应付本息情况

本项目专项债券计划发行金额为 4,500.00 万元。其中 2026 年计划发行 4,500.00 万元，期限 5 年，预计年利率 2.00%，本项目到期应付本息总计 4,950.00 万元。每年付息一次，到期偿还本金，项目收益实现前，项目债券还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

四、土地出让产生的净收益分析

1. 基本假设条件及依据

1.1 项目基本假设条件

本项目基本假设条件具体如下：

①现行国家及地方法律法规以及财政、经济环境、水利相关国家政府无重大变化。

②现行利率及通货膨胀水平无重大变化。

③项目按建设计划、融资计划顺利执行完成。

④项目相关收入现实方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，成本、费用能够控制在预计范围以内。

⑤无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

1.2 项目依据

本项目依据具体如下：

①中华人民共和国自然资源部司局函《关于开展 2025 年土地储备计划及资金需求情况统计工作的函》（自然资权益函〔2024〕90 号）；

②《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）；

③浙江省自然资源厅关于印发《浙江省土地储备专项债券项目管理实施细则（试行）》的通知（浙自然资函〔2025〕50 号）

④土地供地勘测定界报告、土地红线图；

⑤国有建设用地使用权出让合同；

⑥项目总投资估算表；

⑦评价人员调查收集的近期市场交易价格信息、其他相关估价信息资料；

⑧主要资产所在地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

⑨中国债券信息网的公示信息；

⑩与此次财务评价有关的其他资料。

2. 土地出让净收益

2.1 收入分析

根据善璁镇近年土地出让情况及参考周边乡镇土地出让金情况，假设本项目在既定规划用途及出让计划的情况下，自融资开始日起第二年开始土地挂牌交易，且在后续 2 年内出让完毕。可公开出让土地面积共计 83.13 亩，其中工业用地 51 亩，根据《湖州市南浔区人民政府办公室印发关于调整南浔区工业用地基准地价的实施细则的通知》（浔政办函〔2021〕3 号）和周边土地出让市场价格，土地出

让金收入估算为 60 万元/亩；商业服务用地 32.13 亩，由于善琰镇今年无商业用地出让情况，故结合南浔区近三年土地出让金收入情况保守估算为 150 万元/亩，土地出让金收入合计 7,879.50 万元。各年的土地出让金收入如下：

年度	土地拍卖出让收入（万元）	工业用地面积（亩）	工业用地单价（万元/亩）	商业用地面积（亩）	商业用地单价（万元/亩）	备注
2027 年	5,460.00	51	60.00	16.00	150.00	
2028 年	1,519.50		60.00	10.13	150.00	
2029 年	900.00		60.00	6.00	150.00	
2030 年	0.00		60.00			
2031 年	0.00		60.00			
合计	7,879.50	51.00		32.13		

工业用地土地出让价格市场参考：

序号	地块名称/编号	位置	面积	用途	成交日期	成交价（万元/亩）	总出让金（万元）
			（亩）				
1	浔 2022(工)-10 号	南浔区旧馆街道光明村	192.66	工业用地	2025.3.12	60.00	11,560.00
2	浔 2025(工)-27 号	南浔区旧馆街道三桥村	6.57	工业用地	2025.12.01	60.01	394.00
3	2023-25 号	南浔区善琰镇	7.16	商业用地	2023.11.17	113.13	810.00

商业服务用地土地出让价格市场参考：

单位：亩，亿元，万元/亩

性质	2023 年			2024 年			2025 年		
	面积	总价	均价	面积	总价	均价	面积	总价	均价
商服	204	3. 51	172	68	0. 95	140	291	4. 9	168

2.2 成本分析

根据调查，根据市区结算体制，综合考量，收回地块进行测算，该项目应上缴

的税费为 1,935.45 万元。具体如下：

序号	政策成本	计费标准
1	社会保障专项资金	10.0%
2	农田水利建设资金	2.0%
3	教育资金	2.0%
4	廉租住房保障资金	2.0%
5	市级分成（商业住宅部分）	14.0%

2.3 项目净收益

本项目债券存续期内总收入 7,879.50 万元，上缴规费 1,935.45 万元，总收益 5,944.05 万元，可用于偿还债券本息的收益 5,944.05 万元。各年项目收益如下：

年份	土地拍卖出让收入（万元）	土地出让的税费（万元）	土地出让收益（万元）
2027 年	5,460.00	1,209.60	4,250.40
2028 年	1,519.50	455.85	1,063.65
2029 年	900.00	270.00	630.00
2030 年	-	-	-
2031 年	-	-	-
合计	7,879.50	1,935.45	5,944.05

五、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

2026 年 6 月 29 日五年期国债收益率 1.44%，2026 年 2 月 10 日土储债五年期发行票面利率 1.61%，2026 年 5 月 21 日土储债五年期发行票面利率 1.51%，2026 年 6 月 29 日土储债五年期发行票面利率 1.49%，本项目从客

观、谨慎角度出发，假设融资利率 2.00%，每年付息一次，到期一次性偿还本金，项目计划发行专项债券 4,500.00 万元，其中：

2026 年 9 月申请发行土储债 4,500.00 万元，期限 5 年，预计年利率 2.00%，到期本息合计 4,950.00 万元；

本项目债券偿还融资本金和利息情况如下表：

年度	期初本金	本期新增本金	本期还款金额	期末本金	债券利率	应付本息
2026 年		4,500		4,500	2.00%	-
2027 年	4,500	-		4,500	2.00%	90.00
2028 年	4,500	-		4,500	2.00%	90.00
2029 年	4,500			4,500	2.00%	90.00
2030 年	4,500			4,500	2.00%	90.00
2031 年	4,500		4,500	-	2.00%	4,590.00
合计		4,500	4,500			4,950.00

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息现金流充足，债券本息资金覆盖率可达 1.20 倍。我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。现金流分析测算表如下：

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
资本金流入	753.00	680.00	90.00	90.00	90.00	90.00	1,793.00
债券资金流入	4,500.00	-	-				4,500.00
运营现金流入		5,460.00	1,519.50	900.00	-	-	7,879.50
现金流入总额	5,253.00	6,140.00	1,609.50	990.00	90.00	90.00	14,172.50
建设资金流出	5,253.00	590.00	-				5,843.00
运营资金流出		1,209.60	455.85	270.00	-	-	1,935.45
债券还本付息	-	90.00	90.00	90.00	90.00	4,590.00	4,950.00
现金流出总额	5,253.00	1,889.60	545.85	360.00	90.00	4,590.00	12,728.45
当年现金净流入	-	4,250.40	1,063.65	630.00	-	-4,500.00	1,444.05

期末项目累计现金结存余额	-	4,250.40	5,314.05	5,944.05	5,944.05	1,444.05	
--------------	---	----------	----------	----------	----------	----------	--

六、风险分析

2017 年财政部、原国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号），推出土地储备专项债券。同年，2017 年财政部公布财预[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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对善琰镇工业园更新改造用于土地储备的地方政府专项债券项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 现金流

本项目专项债券还本付息以土地出让为基础，在扣除项目相关上缴规费后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，在市场预期稳定的情况下，一般不会出现较大波。

2. 项目财务风险的敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

3 小结

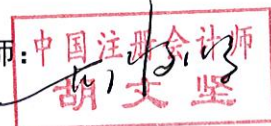
综上，本项目预计土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，善琚镇工业园更新改造用于土地储备的地方政府专项债券项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以专项收入土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。基于我们对项目收益与融资自求平衡情况的分析评价，我们未注意到本项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

湖州恒生会计师事务所有限公司
(盖章)



中国注册会计师：
(签字并盖章)

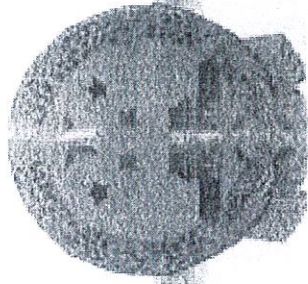


中国注册会计师：
(签字并盖章)



地址：中国·湖州市

报告日期：二〇二六年九月五日



营业执照

统一社会信用代码
913303007176227982

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”下载
企业年报、公示信息、信用信息、行政许可、行政处罚、抽查检查



名称 湖州恒生会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人 沈茂方

注册资本 壹佰万元整

成立日期 1999年09月18日

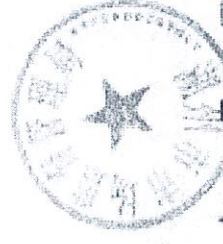
住所 浙江省湖州市新天地写字楼21楼2110室

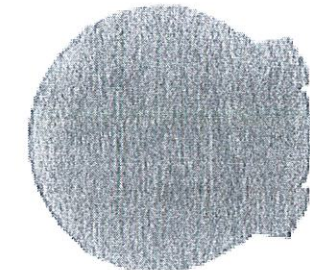
经营范围 审计业务；审查企业会计报表，验证企业资本，企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，法律、行政法规规定的有关审计业务；基建预决算审计，会计咨询服务；企业管理、咨询、投资会计制度，受托担任常年会计顾问，代理记账、税务代理、项目可行性研究及项目评估，会计电算化服务；培训财务人员，其他会计咨询服务。办公服务（除打字、复印、装订）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2024年09月27日





会计师事务所
执业证书

名称：湖州恒生会计师事务所有限公司

首席合伙人：沈茂方

主任会计师：沈茂方

经营场所：浙江省湖州市新天地写字楼21楼2110室

组织形式：有限责任

执业证书编号：33000097

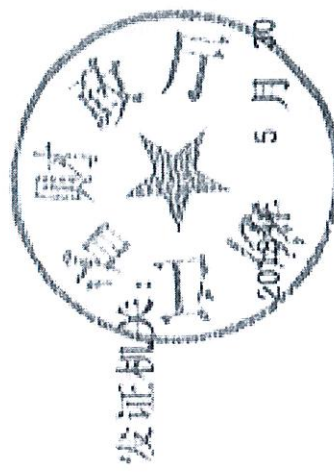
批准执业文号：浙财会（1999）122号

批准执业日期：1999年9月18日

证书序号：0007524

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被撤销的，应当同时交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

年度检验登记



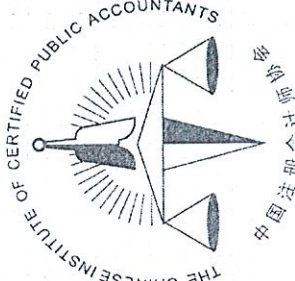
证书编号: 330000970001
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs of Zhejiang Province
发证日期: 2018 年 04 月 02 日
Date of Issuance

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 月 日
y m d



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.



年 月 日
y m d

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



胡文坚 330000970001



姓 名	胡文坚
Full name	
性 别	男
Sex	
出生 日期	1992-05-20
Date of birth	
工 作 单 位	湖州恒生会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	330501199205204412
Identity card No.	

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:

No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs:

2003

04

年 月

日

发证日期:

Date of Issuance

2018

年 月

日

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.



年 月 日

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.



年 月 日



姓名 陈福良

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1964-01-07

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

湖州恒生会计师事务所有限公司

330502640107041

