

昌硕街道 2017-38-3 地块
用于土地储备的地方政府专项债券项目财务评价报告书

绍兴天源会计师事务所有限责任公司



绍兴天源会计师事务所

SHAOXING TIANYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

绍天源会咨〔2026〕第 1049 号

昌硕街道 2017-38-3 地块 用于土地储备的地方政府专项债券项目财务评价报告书

我们接受委托，对土地储备专项债券项目昌硕街道 2017-38-3 地块收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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》。相关专项债券项目单位对项目收入预测及其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，该项目收入预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收入及现金流入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。

经专项审核，我们认为，在相关专项债券单位对项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的土地储备专项债券项目昌硕街道 2017-38-3 地块，预期对应的项目收益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。

附件：1. 项目收益及现金流入评价说明

2. 绍兴天源会计师事务所有限责任公司营业执照

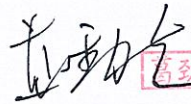
3. 绍兴天源会计师事务所有限责任公司执业证书

4. 签字注册会计师资格证书

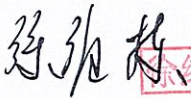
绍兴天源会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·绍兴

2026 年 6 月 7 日

一、项目基本情况

（一）项目概况

1. 项目名称

项目名称：昌硕街道 2017-38-3 地块用于土地储备的地方政府专项债券项目

2. 项目位置

项目位于安吉县昌硕街道，地块四至范围南至后寨路，东至天禹路，北至天禹路，西至林溪竹语小区。

3. 被收购单位取得该土地时的土地交易情况

根据《国有建设用地使用权出让合同》，昌硕街道 2017-38-3 地块坐落于后寨东路北侧、天禹路西侧，面积 47963 平方米，用途为城镇住宅用地、商业（零售商业、餐饮旅馆）用地（其中商业计容面积占比不超过 20%），土地成交单价 6526 元/平方米，土地成交总价 31300.00 万元。

（二）项目审批情况

本项目地块已纳入安吉县 2026 年度储备计划。

（三）项目性质

项目是政府投资性项目，也是公益性项目，为土地储备项目，项目自身能产生一定收益。

绍兴天源会计师事务所
报告专用章

（四）项目实施单位

项目实施单位为安吉县国土资源储备中心。

（五）项目业主及单位性质

项目业主单位为安吉县国土资源储备中心，单位性质为事业单位。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。

（六）项目主管部门

项目主管部门为安吉县自然资源和规划局。

（七）项目实施期限、主要内容与规模

项目计划于 2026 年进行土地储备，拟于 2031 年进行出让。实施周期为 2026 年 6 月至 2031 年 6 月。

地块坐落：后寨东路北侧、天禹路西侧，地块面积：4.7963 公顷，地块性质为城镇住宅、商业用地，该宗地块占地 4.7963 公顷，容积率 1.01-1.03，最大计容建筑面积 49401.89 平方米，其中商业计容面积占比不超过 20%。地块建筑密度不超过 35%，绿地率不低于 30%，建筑限高不高于 20 米（沿山体部分宜布置底层建筑）；点状标志性建筑可适当突破，但不超过 24 米。

地块目前现状为空地、完成土地平整（留原地形），无地上建（构）筑物和地下管线及其他附属物，市政配套齐全。

绍兴天源会计师事务所
报告专用章

（八）项目前期准备情况

项目前期准备情况如下：已经主管部门审批。

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）项目估算

项目总估算投资 25762.50 万元。

（二）资金筹措

本项目总投资 25762.50 万元，其中：财政预算安排 2862.50 万元，占 11.11%，用于专项债券利息支付。发行土地储备专项债券 22900.00 万元，占 88.89%。2026 年计划发行土地储备专项债券 22900.00 万元，全部用于项目土地收回工作。

三、项目预期收益与融资平衡财务评估

(一)基本假设条件及依据

(1) 项目收益及现金流入预测假设

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；
 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评估报告的价格出让土地产生经济效益；
 10. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

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。

(2) 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回收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）。

绍兴天源会计师事务所
报告专用章

(二) 土地出让产生的净收益

(1) 收入测算

1. 土地现行价格预测

该地块拟于 2031 年进行出让。经查询浙江省自然资源网上交易中心出让信息，选取近期相关地块及周边地区出让地块案例，参考周边同类型土地出让价格等情况如下：

项目周边同类地块土地出让情况表

单位：公顷、万元/公顷、元/平方米

序号	地块名称	规划用途	出让时间	出让面积	容积率	地价	楼面价
1	昌硕街道穆王路北侧、递铺路东侧二号地块	普通商品住房用地（一类）	2025/4/24	2.0946	1.01-1.05	7194.69	6852.09
2	昌硕街道穆王路北侧、递铺路东侧一号地块	零售商业用地	2025/3/24	0.6688	0.6-0.7	3169.86	4528.37
3	昌硕街道丰华路南侧、递铺路东侧地块	普通商品住房用地（一类）、商业用地	2024/12/25	3.1576(其中住宅2.8418, 占90%)	1.01-1.05	6650.62	6333.92
4	安吉县昌硕街道上郎新村地块	零售商业用地、餐饮用地、商务金融用地	2024/10/10	0.3368	0.9-1.05	8372.92	7974.21
5	安吉县昌硕街道2021-34地块	餐饮用地、零售商业用地	2024/8/30	0.2179	0.7-0.95	4635.15	4879.11
6	昌硕街道2020-27地块	普通商品房、商业用地	2023/11/30	1.4591(其中住宅13131.9, 占90%)	1.01-1.03	10691.52	10380.12

因本次地块用途为普通商品住房用地（一类）、商业用地，住宅占比85%，本次评价参考对应类型地块出让平均价情况进行预测，住宅地价采用7990万元/公顷，商业地价采用5390万元/公顷，本次出让单价按7600万元/公顷进行测算，则本地块出让价=4.7963公顷×7600万元/公顷=36451.88万元。

绍兴天源会计师事务所
报告专用章

（2）政府计提及税费

根据《浙江省人民政府关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（浙政发〔2011〕34号）及湖州市有关各项政府计提及税费扣除相关规定，暂定政府计提及税费扣除比例为预期土地出让收入的20%。

则政府计提及税费=36451.88万元×20%=7290.38万元。

（3）国有土地使用权出让收益

本项目融资存续期内土地出让收入合计为 36451.88 万元，政府计提及税费合计为 7290.38 万元，则国有土地使用权出让收益为 29161.50 万元。

(4) 债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 22900.00 万元，2026 年发行专项债券 22900.00 万元，期限 5 年，年利率 2.50%，到期本息合计 25762.50 万元。本项目融资到期本息总计 25762.50 万元。每年付息一次，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。

融资还本付息安排表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
2026		22900.00		22900.00	2.50%	
2027	22900.00			22900.00	2.50%	572.50
2028	22900.00			22900.00	2.50%	572.50
2029	22900.00			22900.00	2.50%	572.50
2030	22900.00			22900.00	2.50%	572.50
2031	22900.00		22900.00		2.50%	572.50
合计		22900.00	22900.00			2862.50

(5) 收益与融资平衡情况

项目收益本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			土地出让净收益		
	本金	利息	本息合计	国有土地使用权出让收入	政府计提及税费	国有土地使用权出让净收益
2027 年		572.50	572.50			
2028 年		572.50	572.50			
2029 年		572.50	572.50			

2030 年		572.50	572.50			
2031 年	22900.00	572.50	23472.50	36451.88	7290.38	29161.50
合计	22900.00	2862.50	25762.50	36451.88	7290.38	29161.50
本息覆盖倍数				1.13		

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的土地出让净收益 29161.50 万元，对应本项目融资到期本息总计 25762.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.13，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

（6）其他事项说明

1. 资金充足性

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计现金结存额为 3399.00 万元，不存在资金缺口。

现金流分析测算表

金额单位：人民币万元

项目/ 年份	现金流入 (融资资金)	现金流入 (财政预算 安排)	现金流入 (项目经 营收入)	现金流出 (项目建 设资金)	现金流出 (经营总 成本)	现金流出 (融资还 本)	现金流出 (融资利 息)	现金净流 量(万 元)	期末项目 累计现金 结存额 (万元)
2026	22900.00	2862.50		-25762.50					
2027							-572.50	-572.50	-572.50
2028							-572.50	-572.50	-1145.00
2029							-572.50	-572.50	-1717.50
2030							-572.50	-572.50	-2290.00
2031			36451.88		-7290.38	-22900.00	-572.50	5689.00	3399.00

2. 现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，在扣除项目政府计提及税费后，专项债券还本付息有稳定的现金流入。本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算中，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

四、风险分析

1. 经营风险

经营风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。如果项目实施机构在土地储备的过程中出现经营决策、资金筹措及使用、操作管理等失误、不当或错误，将导致项目实际支出增加，从而影响项目偿债能力。

风险控制措施：要求项目实施机构进一步加强管理，提高整体运营实力，建立健全内部管理制度和风险控制制度，加强优秀管理人才的引进，提高运营效率，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

2. 市场风险

市场风险：由于土地储备项目具有一定的房地产开发项目经营特征，土地的拍卖和挂牌交易属于市场化行为，其涨落是随市场波动而起伏的，如遇房地产市场不景气或者土地市场供应超过市场需要，导致土地出让收入不及预期，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目实施机构密切关注项目所在区域房地产市场及土地市场开发经营情况，在充分研究国家宏观经济政策导向的基础上，依据当地国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、片区控制性详细规划等合理确定土地储备规模和结构。

3. 财务风险

财务风险：土地储备项目需要大量的资金，如征地补偿费用、房屋拆迁费用、场地平整费用、基础设施建设费用等。由于项目实施周期较长，如果在项目实施过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担

加重，进而影响项目实施进度，以及项目实施期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告及专项债券实施方案编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目实施过程中，加强项目征地拆迁及施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，储备中心将通过统筹安排土地储备资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利实施以及项目实施期限内所发专项债券利息的全额兑付。

4. 管理风险

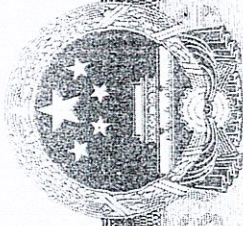
管理风险：如果土地储备项目管理制度不健全、项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对土地储备项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

风险控制措施：要求项目实施机构在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，如期保质竣工和及时投入运营。

五、评价结论

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，昌硕街道 2017-38-3 地块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估，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。

绍兴天源会计师事务所
章



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330602719597207F (1/3)

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



名称 绍兴天源会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 葛劲夫

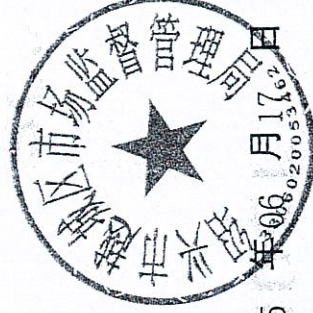
经营范围 法定审计、验资业务(不含公开发行和交易股票的企业、机构、场所的审计业务)以及会计咨询、会计服务业务,基建(技改)工程预决算审计,基本建设项目竣工决算审计;会计培训(涉及许可的凭有效许可证经营);政府采购代理;工程招标代理(凭资质证书经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 伍佰万元整

成立日期 1999年12月07日

住所 浙江省绍兴市越城区稽山街道兰江路11号1号楼401

登记机关



证书序号: 0023523

说明

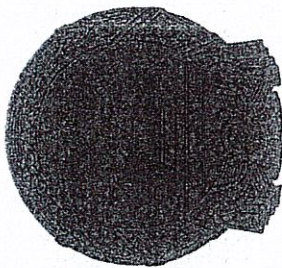
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



2025

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 绍兴天源会计师事务所有限责任公司

首席合伙人: 葛劲夫

主任会计师:

经营场所: 绍兴市兰江路 11 号 1 号楼 401

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 33000105

批准执业文号: 浙财会〔1999〕253号

批准执业日期: 1999 年 12 月 7 日



葛劲夫
男
1967-01-07
浙江天勤会计师事务所
有限公司
33010670107121



身份证号 330001081198



年度检验登记
Annual Renewal Registration

注册会计师任职资格检查
(浙注协[2021]60号)

2021
检

浙江省注册会计师协会

，继续有效一年，
for another year after

证书编号: 330001081198
No. of certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized institute (CPA)

发证日期: 一九九六 年 三 月 二十 日
Date of issuance

年 月 日
y m d

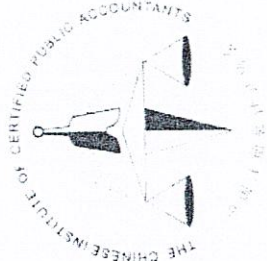
年检凭证

葛劲夫

会员编号 330001081198

2025年07月

通过



姓名 徐维栋

Sex 男

出生日期 1975-03-14

Working unit 绍兴天源兴会计师事务所有限责任公司

身份证号 330602750314151



徐维栋 330001051188



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格
This certificate is valid
this renewal



注册会计师任职资格检查
(浙注协[2021]50号)

2021
检

浙江省注册会计师协会

证书编号:
No. of Certificate

330001051188

浙江省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期
Date of Issuance

二〇〇五

九

月

年

月

日

年检凭证

徐维栋

会员编号 330001051188

年检时间

2025年07月

年检结果

通过