



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

七星街道礅下村 2020-6a 号储备地块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财务评估报告

[2026]京会兴浙分咨字第 00630098 号



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)杭州分所

2026 年 6 月



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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。



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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、风险分析及结论	8
五、评估结论	9



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

七星街道碓下村 2020-6a 号储备地块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财务评估报告

[2026]京会兴浙分咨字第 00630098 号

我们接受委托，对七星街道碓下村 2020-6a 号储备地块用于土地储备的地方政府专项债券项目（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：新昌县土地整理储备中心

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

七星街道碓下村 2020-6a 号储备地块用于土地储备的地方政府专项债券项目



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

本项目位于新昌县七星街道碓下村，东至新中路，南至山地，西至空地，北至坤豪路，主要包括 2020-6a 号储备地块，该地块于 2022 年 12 月由新昌县旅游集团有限公司竞得，但因竞得人未按期开工，故该地块将进行闲置土地处置。

3.项目内容与规模

本项目主要包括七星街道碓下村 2020-6a 号储备地块，地块面积为 39,170.90 平方米（58.76 亩）。该地块原用途为：商住用地，规划用途为：住宅用地，地块标识码为 3306242025R000068。本项目属于收回收购存量闲置土地，该地块已纳入妥善处置闲置存量土地清单（电子监管号：3306242022B01269-1）。

4.项目实施周期及计划出让时间

根据本项目实施方案，本项目计划于 2026 年进行土地储备，实施周期为 2026 年 4 月至 2026 年 12 月。拟于 2027 年完成土地出让。

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：新昌县自然资源和规划局。

（四）项目前期审批情况

根据《关于要求审核同意新昌县 2026 年土地储备计划的请示》（新自然资规〔2025〕162 号）、《新昌县人民政府关于批准新昌县 2026 年土地储备计划的批复》（新政复〔2025〕27 号），本项目已纳入新昌县 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 39,170.90 平方米，出让单价为 11,752.09 元/平方米，总价 46,034.00 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



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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

本项目资金总需求 44,295.00 万元，其中：土地取得费用 41,235.00 万元、利息 3,060.00 万元。

(三) 资金筹措

本项目总资金需求 44,295.00 万元，资金来源：财政保障 13,695.00 万元；发行政府土地储备专项债券 30,600.00 万元，其中 2026 年发行 30,600.00 万元，期限 5 年，利率 2.0%。

(四) 土地储备专项债券募集资金使用计划

本项目土地储备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

本次预测以七星街道碓下村 2020-6a 号储备地块用于土地储备的地方政府专项债券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，编制七星街道碓下村 2020-6a 号储备地块用于土地储备的地方政府专项债券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。

（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

本项目地块计划于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：



地块名称	土地用途	面积 (亩)	成交时间	地价(万元/ 亩)	容积率
新昌县七星街道碓下村 2020-6a 号地块	普通商品房兼容 零售商业用地	58.76	2022/12/23	783.48	1.2-2.0
新昌县七星街道碓下村 2024-1 号地块	零售商业用地	25.75	2025/3/25	623.37	1.8-2.7
新昌县七星街道碓下村 2020-5b、2020-6b 号地块	普通商品房兼容 零售商业用地	63.3	2022/12/23	783.48	1.2-2.0
新昌县七星街道上礼泉村 2023-1 号地块	普通商品房	48.77	2023/12/8	707.63	1.2-1.8

结合周边地块近几年出让情况，本项目出让地价的基准价按 726.00 万/亩测算。

2.土地价格指数及出让价估算

参考绍兴市新昌县近三年 GDP 增速(2023 年为 8.0%、2024 年为 7.4%、2025 年为 7.1%)，考虑谨慎性原则，本次按 5%增速预测土地价格增长速度计算。按增速计算本次土地预计出让单价 800 万元/亩。

2.规费

规费扣除依据：《绍兴市财政局关于建立土地出让收入用于农业农村资金的市级统筹机制的通知》（绍市财综〔2023〕1 号）、《浙江省财政厅关于建立健全土地出让收入省级统筹机制的通知》（浙财综〔2022〕33 号）、《浙江省人民政府办公厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（浙政办发〔2011〕115 号）；

本项目预计各项政府规费计提比例如下：

农田水利建设基金=土地总价×2%=47,008.00 万元×2%=940.00 万元

农业农村省统筹资金=土地总价×0.1%=47,008.00 万元×0.1%=47.00 万元

农业农村市级统筹资金=土地总价×0.1%=47,008.00 万元×0.1%=47.00 万元

则规费=940.00 万元+47.00 万元+47.00 万元=1,034.00 万元。

4.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



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	47,008.00
1	可出让土地面积	亩	58.76
二	土地扣减项目	万元	1,034.00
1	政府规费	万元	1,034.00
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	45,974.00
1	2027 年土地出让收益	万元	45,974.00

4.还本付息的测算

本项目拟申请专项债券 30,600.00 万元，其中：2026 年计划发行 30,600.00 万元，期限 5 年，利率 2.00%。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	0.00		30,600.00	2.00%	0.00	-
2027 年	30,600.00		30,600.00	2.00%	612.00	612.00
2028 年	30,600.00		30,600.00	2.00%	612.00	612.00
2029 年	30,600.00		30,600.00	2.00%	612.00	612.00
2030 年	30,600.00		30,600.00	2.00%	612.00	612.00
2031 年	30,600.00	30,600.00	0.00	2.00%	612.00	31,212.00
合计					3,060.00	33,660.00

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	0.00	-	-	-
2027 年	612.00	-	612.00	45,974.00
2028 年	612.00	-	612.00	-



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

2032 年	612.00	-	612.00	-
2030 年	612.00	-	612.00	-
2031 年	612.00	30,600.00	31,212.00	-
合计	3,060.00	30,600.00	33,660.00	45,974.00
本息覆盖倍数	1.37			

6.敏感性测试

基于谨慎性考虑,根据对本项目实施方案中预测信息的审核,同时按预测的年平均增长率 5%的 90%,80%比例计算土地价格的增长,以项目实施单位拟出让时间预测土地挂牌交易时间和预测现金流入情况,考虑政府收益和政策性专项基金等情况,按照保守性原则估计拟出让土地收入,可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

土地出让净收益表

单位:万元

序号	项目	单位	按预测增速 5%的 90%	按预测增速 5%的 80%
一	土地出让收入	万元	46,597.00	46,127.00
1	可出让土地面积	亩	58.76	58.76
二	土地扣减项目	万元	1,025.00	1,015.00
1	政府规费	万元	1,025.00	1,015.00
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	45,572.00	45,112.00
1	2027 年土地出让收益	万元	45,572.00	45,112.00

分别按预测增速 5%的 90%、80%比例测算土地价格增长,本息覆盖倍数分别为 1.35、1.34。本息覆盖倍数详见下表:

项目本息覆盖倍数统计表

	按预测增速 5%的 90%	按预测增速 5%的 80%
土地出让相关收益	45,572.00	45,112.00
融资本息合计	33,660.00	33,660.00
本息覆盖倍数	1.35	1.34



经上述测算,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,本次评价的七星街道碓下村 2020-6a 号储备地块用于土地储备的地方政府专项债券项目,在土地挂牌出让价格分别以 5%的 100%、90%、80%比例增长时,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

七星街道碓下村 2020-6a 号储备地块用于土地储备的地方政府专项债券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,为七星街道碓下村 2020-6a 号储备地块用于土地储备的地方政府专项债券项目提供足够的资金支持,保证七星街道碓下村 2020-6a 号储备地块用于土地储备的地方政府专项债券项目的顺利施工。本项目的现金流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、风险分析及结论

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



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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的，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

七星街道碓下村 2020-6a 号储备地块用于土地储备的地方政府专项债券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七星街道碓下村 2020-6a 号储备地块用于土地储备的地方政府专项债券项目收益情况，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

2020 年 6 月 8 日



附件:

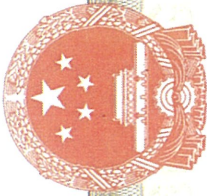
项目现金流分析表

单位: 万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一 现金流入:				
1 财政资金	13,695.00	-	-	-
2 专项债	30,600.00	-	-	-
3 项目收入	-	45,974.00	-	-
4 现金流入合计	44,295.00	45,974.00	-	-
二 现金流出				
1 土地储备成本	41,235.00	-	-	-
2 偿还专项债利息		612.00	612.00	612.00
3 偿还专项债本金				
4 现金流出合计	41,235.00	612.00	612.00	612.00
三 当年现金流量	3,060.00	45,362.00	-612.00	-612.00
四 期末累计净流量	3,060.00	48,422.00	47,810.00	47,198.00

续上表:

项目	2030 年	2031 年	合计
一 现金流入:			
1 财政资金	-	-	13,695.00
2 专项债	-	-	30,600.00
3 项目收入	-	-	45,974.00
4 现金流入合计	-	-	90,269.00
二 现金流出			
1 土地储备成本	-	-	41,235.00
2 偿还专项债利息	612.00	612.00	3,060.00
3 偿还专项债本金		30,600.00	30,600.00
4 现金流出合计	612.00	31,212.00	74,895.00
三 当年现金流量	-612.00	-31,212.00	
四 期末累计净流量	46,586.00	15,374.00	15,374.00



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)



名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)杭州分所
类型 特殊的普通合伙企业分支机构
负责人 陈树华
成立日期 2014年09月26日
营业期限 2014年09月26日至2063年09月25日
营业场所 浙江省杭州市拱墅区上塘街道舟山山东路198号宸创大厦14楼1401室

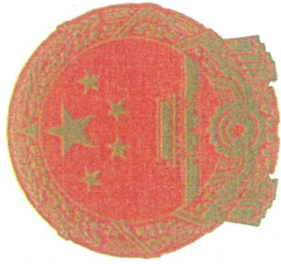
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告、办理企业合并分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告、基本建设年度财务决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

与原件核对一致
2026年6月8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
宝创大厦14楼1401室

分所执业证书编号:

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

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,准予持证分所执行业务的凭证。
- 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》。



与原件核对一致
2026年6月8日



中华人民共和国财政部制