



**江化基地收储项目
收益与融资自求平衡
财务评估报告**

浙君问咨字[2026]第 113 号

浙江君问会计师事务所(普通合伙)

ZheJiang JunWen Certified Public Accountants (General Partnership)

地址：浙江省衢州市柯城区白云街道智慧大道 333 号智慧谷科技园 B 座 9 楼

电话：0570-3392812 0570-3040981

江化基地收储项目 收益与融资自求平衡 财务评估报告

浙君问咨字[2026]第 113 号

我们接受委托，对江化基地收储项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的评估依据是《财政部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）、《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）等相关政策文件。相关实施单位对项目收益测算及其所依据的各项数据及假设负责，这些数据及假设已在具体测算说明中披露。

根据我们对支持这些数据及假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些数据及假设没有为测算提供合理基础，而且，我们认为，该项目收益测算是在这些数据及假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入测算编制基础的规定进行了列报。

由于相关事项通常并非如测算那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与测算的财务信息存在差异。

总体评估结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

项目名称：江化基地收储项目。

本项目位于江山市虎山街道，四至范围为东至 319 省道，南至山海路，西至须江河，北至景星东路，片区总面积约 1472.12 亩，收储江化基地面积约 508.84 亩。本项目包含 4 个地块，地块一面积约 451.52 亩，其中江化基地面积约 346.28 亩，征收完成面积约 105.24 亩，东至地块二，南至地块三，西至须江河，北至景星东路；地块二面积约 271.09 亩，其中江化基地面积约 48.3 亩，征收完成面积约 222.79 亩，东至 319 省道，南至地块四，西至地块一，北至景星东路；地

块三面积约 445.92 亩，其中江化基地面积约 98.12 亩，征收完成面积约 347.8 亩，东至地块四，南至山海路，西至须江河，北至地块一；地块四面积约 303.59 亩，其中江化基地面积约 16.14 亩，征收完成面积约 287.45 亩，东至 319 省道，南至山海路，西至地块三，北至地块二。地块完成开发后全部出让。项目类型为片区综合开发，当前为延续在施项目，地块不存在土地违法情形。

（二）项目立项审批情况

项目于 2025 年 11 月 14 取得《江山市人民政府关于同意 2026 年度土地储备计划的批复》（江政函〔2025〕106 号）。项目共包含 4 个区块，江化基地收储项目区块 1 标识码 3308812025R000017、江化基地收储项目区块 2 标识码 3308812025R000068、江化基地收储项目区块 3 标识码 3308812025R000076、江化基地收储项目区块 4 标识码 3308812025R000082。

（三）项目性质

本项目属于土地储备项目，所属行业领域为土地储备，项目自身能产生一定收益。

（四）项目实施单位

实施单位：江山市土地储备中心

单位性质：事业单位。

（五）项目业主

项目业主：江山市土地储备中心

单位性质：事业单位

项目形成资产属于政府所有。

（六）项目主管部门

项目主管部门：江山市自然资源和规划局

单位性质：行政单位。

（七）项目实施周期，主要内容

项目为延续在施项目，开始日期：2020 年 4 月，拟结束日期：2027 年 6 月，实施周期：87 个月，主要内容：项目类型为片区综合开发，当前为延续在施项目，地块不存在土地违法情形。项目位于江山市虎山街道，四至范围为东至 319 省道，南至山海路，西至须江河，北至景星东路，片区总面积约 1472.12 亩，收

储江化基地面积约 508.84 亩。本项目包含 4 个地块，地块一面积约 451.52 亩，其中江化基地面积约 346.28 亩，征收完成面积约 105.24 亩，东至地块二，南至地块三，西至须江河，北至景星东路；地块二面积约 271.09 亩，其中江化基地面积约 48.3 亩，征收完成面积约 222.79 亩，东至 319 省道，南至地块四，西至地块一，北至景星东路；地块三面积约 445.92 亩，其中江化基地面积约 98.12 亩，征收完成面积约 347.8 亩，东至地块四，南至山海路，西至须江河，北至地块一；地块四面积约 303.59 亩，其中江化基地面积约 16.14 亩，征收完成面积约 287.45 亩，东至 319 省道，南至山海路，西至地块三，北至地块二。

地块现状情况表

序号	地块名称	地块标识码	地块来源	地块面积
1	江化基地收储项目区块 1	3308812025R000017	收购	451.52 亩
2	江化基地收储项目区块 2	3308812025R000068	农转征	271.09 亩
3	江化基地收储项目区块 3	3308812025R000076	收购	445.92 亩
4	江化基地收储项目区块 4	3308812025R000082	农转征	303.59 亩

（八）项目前期准备情况

项目已纳入江山市 2026 年度土地储备年度计划，实施方案、事前绩效评估已编制完成，后续将根据实际情况加大力量、统筹安排分批分期实施。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

项目总投资 152000 万元，其中地块一 86000 万元，地块二 19000 万元，地块三 34000 万元，地块四 13000 万元。主要用于企业收储、集体土地征收及拆迁安置、前期做地等相关成本支出。其中，项目涉及 4 宗地块，收储企业 1 家，企业收储成本包括土地收购、地上建（构）筑物补偿、资产处置等费用，预计约 105000 万元。同时，项目涉及前期征收集体土地约 963.28 亩及部分附着物，征收费用及附着物补偿费用约 21000 万元。此外，前期做地成本涵盖建（构）筑物拆除、电力接入、规划论证、测绘、土壤环境调查、考古、招标代理、管线迁移、场地平整、围墙构筑、树木迁移等费用，以及一定比例的不可预见费用，预计约 17000 万元。土地储备专项债券付息支出 9000 万元。

（二）资金筹措

本项目概算 152000 万元，其中：项目资本金 77000 万元（资金来源财政预算安排），占比 50.66%；发行地方政府专项债券 75000 万元，占比 49.34%，其

中：2026 年 2 月已发行 21900 万元、2026 年 7 月已发行 34100 万元、2026 年 9 月调入债券资金 2000 万元（资金来源是 2025 年已公开发行业土储债券中用于嘉兴经济技术开发区姚家荡地块片区的部分调出资金）、2026 年 9 月计划发行 8000 万元、2027 年计划发行 9000 万元。

单位：万元

项目名称	项目总 投资	资金来源					
		项目资本 金	前期债券	本期		后续债 券	其他 融资
				调入	本期 新增		
江化基地收储项目	152000	77000	56000	2000	8000	9000	

单位：万元

序号	名称 / 年份	小计	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	项目总投资	152000	21500	21500	20500	11500	68000	9000
1.1	项目资本金	77000	21500	21500	20500	11500	2000	
1.2	债券资金	75000					66000	9000

三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）运营收入

1. 收入可行性。

本项目专项债券还本付息以土地出让金收入为基础作为债券还款来源，项目在在完成土地收储后，以有偿方式供应，通过土地交易市场采用公开招拍方式出让国有土地使用权。预计可出让用地共 830 亩，其中：住宅用地 670 亩，商业用地 160 亩。

2. 收入测算。

（1）住宅用地

周边住宅用地出让情况表

序号	项目	土地 性质	出让面 积（亩）	成交时间	成交价 （万元）	单价（万 元/亩）	平均单价 （万元/亩）
1	县河西路 1#地块	住宅	18.55	2024-08-27	16648.00	897.46	672.26
2	迎宾大桥东端南侧地块	住宅	103.20	2023-10-07	80908.00	784.00	
3	城中路 H1-2、H2-1 地块	住宅	7.381	2024-07-08	2475.00	335.32	

经分析，上述已挂牌出让住宅用地平均单价为 672.26 万元/亩，考虑地理位置并结合目前土地市场情况，基于谨慎性原则，本项目住宅用地出让单价暂按 650.00 万元/亩测算，不考虑增长率。

（2）商业用地

周边商业用地出让情况表

序号	项目	土地性质	出让面积（亩）	成交时间	成交价（万元）	单价（万元/亩）	平均单价（万元/亩）
1	新塘边镇老食品厂 B-01 地块	商业	2.51	2024-02-18	283.00	112.74	103.83
2	城北 D-004 地块	商业	5.33	2024-07-08	506.00	94.93	

经分析，上述已挂牌出让商业用地平均单价为 103.83 万元/亩，考虑地理位置并结合目前土地市场情况，基于谨慎性原则，本项目商业用地出让单价暂按 95.00 万元/亩测算，不考虑增长率。

（3）出让收入测算

本项目预计可出让用地共 830 亩，其中：住宅用地 670 亩，商业用地 160 亩。预计于 2027 年 12 月前出让地块一住宅用地约 260 亩，出让商业用地约 18 亩。预计于 2028 年 12 月前出让区块二住宅用地约 80 亩。预计于 2029 年 12 月份之前出让区块三住宅用地 100 亩，出让商业用地约 142 亩。预计于 2030 年 12 月份之前出让区块四住宅用地约 230 亩。预计债券存续期内产生的土地出让收入共 450700 万元。

表 1 土地出让收入测算表

年度	土地性质	出让面积（亩）	单价（万元/亩）	收入（万元）
2027	住宅	260	650.00	169000
	商业	18	95.00	1710
2028	住宅	80	650.00	52000
2029	住宅	100	650.00	65000
	商业	142	95.00	13490
2030	住宅	230	650.00	149500
合计		830		450700

（二）运营成本

项目运营成本主要为各项规费，依据《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）、《浙江省财政厅关于建立建全土地出让收入省级统筹机制的通知》（浙财综〔2022〕33 号）等

相关规定，规费包括国有土地收益基金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、农业土地开发资金、教育资金、社保风险准备金、土地出让业务费、农业农村省统筹资金。

(1) 国有土地收益基金：按国有土地使用权出让总成交价款的 3—5%计提，本项目按出让总价的 5%预提，国有土地收益基金共 22536 万元。

(2) 廉租住房保障资金：按国有土地使用权出让收益的 10%以上或国有土地使用权出让收入总额的 2%以上计提，本项目按出让收入总额的 2%预提，廉租住房保障资金共 9014 万元。

(3) 农田水利建设资金：按国有土地使用权出让收益的 10%或国有土地使用权出让收入总额的 2%计提，本项目按出让收入总额的 2%预提，农田水利建设资金共 9014 万元。

(4) 教育资金：按国有土地使用权出让收益的 10%或国有土地使用权出让收入总额的 2%计提，本项目按出让收入总额的 2%预提，本项目按出让收入总额的 2%预提，教育资金共 9014 万元。

(5) 社保风险准备金：按土地出让收入的 15%建立社会保障风险准备金，社保风险准备金共 67606 万元。

(6) 土地出让业务费：按土地出让收入 2%计提土地出让业务费，土地出让业务费共 9014 万元。

(7) 农业土地开发资金：按土地出让平均收益的 15%计提，江山市土地出让平均纯收益征收标准为第十二等，按 30 元/平方米，农业土地开发资金共 249 万元。

(8) 农业农村省统筹资金：按土地出让收入 0.1%计提，农业农村省统筹资金共 451 万元。

表 2 运营成本估算表

单位：万元

年度	国有土地收益基金	廉租住房保障资金	农田水利建设资金	教育资金	社保风险准备金	土地出让业务费	农业土地开发资金	农业农村省统筹资金	合计(万元)
2027	8536	3414	3414	3414	25607	3414	83	171	48053
2028	2600	1040	1040	1040	7800	1040	24	52	14636
2029	3925	1570	1570	1570	11774	1570	73	78	22130
2030	7475	2990	2990	2990	22425	2990	69	150	42079

年度	国有土地收益基金	廉租住房保障资金	农田水利建设资金	教育资金	社保风险准备金	土地出让业务费	农业土地开发资金	农业农村省统筹资金	合计(万元)
合计	22536	9014	9014	9014	67606	9014	249	451	126898

(三) 项目收益

本项目债券存续期内总收入为 450700 万元，总成本为 126898 元，总收益 323802 万元，可用于偿还债券本息的收益 323802 万元。

表 3 项目运营收益表

单位：万元

年度	项目收益		
	运营相关收入	运营相关成本	运营相关收益
2027	170710	48053	122657
2028	52000	14636	37364
2029	78490	22130	56360
2030	149500	42079	107421
合计	450700	126898	323802

(四) 债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 75000 万元。2026 年 2 月已发行 21900 万元，期限 5 年，年利率 1.61%，到期本息合计 23663 万元。2026 年 7 月已发行 34100 万元，期限 5 年，年利率 1.49%，到期本息合计 36641 万元。2026 年 9 月调入债券资金 2000 万元（资金来源是 2025 年已公开发行业土储债券中用于嘉兴经济技术开发区姚家荡地块片区的部分调出资金），剩余期限 4 年，年利率 1.66%，到期本息合计 2133 万元；2026 年 9 月新发行债券资金 8000 万元，期限 5 年，预计年利率 2.4%，到期本息合计 8960 万元。2027 年计划发行 9000 万元，期限 5 年，预计年利率 2.4%，到期本息合计 10080 万元。项目融资到期本息总计 81477 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。

表 4 债券还本付息安排表

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年 2 月		21900		21900		0
2026 年 7 月	21900	34100		56000		0
2026 年 9 月调入	56000	2000		58000		0
2026 年 9 月新发行	58000	8000		66000		0
2027 年	66000	9000		75000	1085	1085

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2028 年	75000			75000	1301	1301
2029 年	75000			75000	1302	1302
2030 年	75000		2000	73000	1303	3303
2031 年	73000		64000	9000	1270	65270
2032 年	9000		9000	0	216	9216
合计		75000	75000		6477	81477

（五）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 323802 万元，对应本项目融资到期本息总计 81477 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 3.97，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

（六）其他事项说明

表 5 专项债券对应项目情况表

单位：万元

所属地 市	所属区域	项目名称	项目类型	项目全 周期内 总投资 (0=1+ 2+3)	其中				本期 调入 债券 额度	本期 申请 债券 额度	本期申 请债券 中用于 项目资 本金金 额	项目全 周期内 预期收 益	本期债 券存续 期内预 期收益	偿债资金来源	项目总 债务融 资本息	项目全周 期内总收 益对总债 务融资本 息的覆盖 倍数
					不含专项 债券的项 目资本金 (1)	专项 债券 融资 (2)	专项债券 融资中用 于项目资 本金金额	其他 债务 融资 (3)								
衢州市	江山市	江化基地 收储项目	土地储备	152000	77000	75000	0	0	2000	8000	0	323802	323802	土地出让收入	81477	3.97

表 6 现金流量分析表

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
资本金流入	21500	21500	20500	11500	2000							77000
债券资金流入					66000	9000						75000
其他融资资金流入												0
项目收益等现金净流入						170710	52000	78490	149500	0	0	450700
现金流入总额	21500	21500	20500	11500	68000	179710	52000	78490	149500	0	0	602700
建设期资金流出	21500	21500	20500	11500	68000	9000						152000
运营期现金流出						48053	14636	22130	42079	0	0	126898
其他融资还本付息												0
债券还本付息						1085	1301	1302	3303	65270	9216	81477
现金流出总额	21500	21500	20500	11500	68000	58138	15937	23432	45382	65270	9216	360375
当年项目现金净流入	0	0	0	0	0	121572	36063	55058	104118	-65270	-9216	242325
期末项目累计现金结存额	0	0	0	0	0	121572	36063	55058	104118	-65270	-9216	

通过以上现金流量分析表明该项目在债券存续期内现金流充足且稳定。

四、风险分析

1. 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，本项目还款来源高度依赖土地出让收入，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。

2. 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。

3. 管理风险

土地储备项目具有周期长、资金投入大等特点，在实施过程中涉及项目管理单位的组织管理水平、可能发生的突发性经济问题等因素，会对项目运营产生一定的不确定性。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。

4. 经营风险

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。

5. 政策风险

土地储备专项债项目受土地政策、财政政策、房地产调控政策等影响。政策调整可能改变土地供应计划、出让方式或税收政策，增加项目不确定性。如土地供应计划突然缩减，会延迟土地出让时间，打乱项目资金回笼计划。

6. 征地拆迁风险

在土地征收及拆迁安置的过程中，由于收储地块对涉地单位、个人的重要性不言而喻。相关单位、个人对征地、拆迁及安置方案的利益诉求不尽相同，如果征地补偿条件不能满足被征地单位、个人的意愿，征地补偿资金到位不及时，将导致征地、拆迁周期不确定的风险。

五、评估结论

（一）结论意见

经上述测算，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的江化基地收储项目，按预测收入扣除运营成本，预期收益可以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。

（二）项目收益及现金流入预测假设

假设预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

假设预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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）使用限制

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。

(此页无正文)

浙江君问会计师事务所(普通合伙)

二〇二六年九月四日

