

天河湾西侧 D 地块项目收益与融
资资金自求平衡

专项评价报告

大信皖咨字[2025]第 00017 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP ANHUI BRANCH.





大信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠路 399 号院士大厦 15 楼

WUYIGE certified public accountants LLP
anhui branch.
15F Yuanshi Building, 399 Haitang
road, High-tech District hefei Anhui

电话 Telephone: +86 (551) 63855675
传真 Fax: +86 (551) 63850985
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

天河湾西侧 D 地块项目收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信皖咨字[2025]第 00017 号

我们接受委托，对天河湾西侧D地块项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关项目实施主体对项目收益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，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天河湾西侧D地块项目，预期净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平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明



大信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠路 399 号院士大厦 15 楼

WUYIGE certified public accountants LLP
anhui branch.
15F Yuanshi Building, 399 Haitang
road, High-tech District Hefei Anhui

电话 Telephone: +86 (551) 63855675
传真 Fax: +86 (551) 63850985
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

(此页无正文，为大信皖咨字[2025]第 00017 号报告签章页)



中国·合肥

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年四月十三日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

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,鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券,积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券,以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求,我们对天河湾西侧 D 地块项目(以下简称“项目”)如下内容进行评价:

一、数据预测的前提假设及评价

(一)国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四)发行人预测的收入能够顺利执行;

(五)预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测,即收益预测选择区间数据较低值,成本预测选择区间数据较高值;

(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核,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,该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

二、项目基本情况

(一)地块概况

天河湾西侧 D 地块项目包含地块如下:

(1) 天河湾西侧 D 地块项目位于蓉城镇，拟收储用地为商住用地，收储范围内现状为建设用地；

(二) 项目实施单位基本情况

项目实施单位为青阳县土地收购储备中心（以下简称“土储中心”），单位地址为安徽省池州市青阳县蓉城镇九华西路 361 号，主要职能：加强土地资产管理，规范土地市场。二、三级土地市场管理，统一征地、收购、储备、开发，负责收取土地出让、转让收益，负责征地开发范围内的拆迁安置和开发经营活动。

三、债券还本付息情况

本项目需资金 2.7056 亿元，其中：来源为土地储备专项债券 1.9000 亿元，财政预算为 0.8056 亿元。

土地储备专项债券拟 2025 年发行 1.9000 亿元，债券期限为 5 年期，债券利率 2.25%（参考近期同年限政府专项债发行利率），债券发行费用为发行面值的 1‰，资金偿付方式为债券每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。预计债券于 2025 年发行，应还本付息情况如下：

融资利息测算表（天河湾西侧 D 地块项目）

单位：人民币亿元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	发行费用	融资利率	应付利息
2025 年			1.9000	0.0019	2.25%	
2026 年	1.9000		1.9000		2.25%	0.04275
2027 年	1.9000		1.9000		2.25%	0.04275
2028 年	1.9000		1.9000		2.25%	0.04275
2029 年	1.9000		1.9000		2.25%	0.04275
2030 年	1.9000	1.9000	0.0000		2.25%	0.04275
合计金额		1.9000		0.0019		0.2138

四、项目收益及现金流预测

(一) 项目收益预测

本次土地储备专项债项目收益为土地挂牌出让收入。结合项目建设期、近几年项目周边地块成交情况、项目地块所在区县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等计算项目土地出让

收入及土地出让支出。

根据安徽地源不动产咨询评估有限责任公司出具的《土地预评估报告》，天河湾西侧 D 地块亩均单价按 274.33 万元/亩。

青阳县 2022 年 GDP 增长率 5.70%，2023 年 GDP 增长率 6.80%，2024 年 GDP 增长率 6.00%，三年平均增长率为 6.15%，预计 2025 年当地 GDP 增长率为 6.40%。故本项目土地增长率取前三年平均值与 2025 年增长率较小值，即 6.15% 计算。

分别假设土地出让价格的增长率为 GDP 预期增长率的 100%（即 6.15%）预测出让年份土地出让价格。天河湾西侧 D 地块项目出让年份（2028 年）土地出让价格为 328.12 万元/亩。

根据《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的实施方案》（皖办发〔2022〕17 号）的相关精神，本项目土地出让收入计提省级统筹资金（土地出让金收入 2%）。

计划天河湾西侧 D 地块项目 2028 年出让，可用于资金平衡的土地总收益为 3.1737 亿元。

天河湾西侧 D 地块项目收益情况表

金额单位：人民币亿元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地出让收入（100%GDP 增长率）	3.2385				3.2385		
天河湾西侧 D 地块单价（万元/亩）		274.33	291.20	309.11	328.12	348.30	369.72
用地数量（亩）	98.70				98.70		
土地出让支出（100%GDP 增长率）	0.0648				0.0648		
其中：省级统筹资金（土地出让金收入 2%）	0.0648				0.0648		
土地出让净收益（100%GDP 增长率）	3.1737				3.1737		

注：2025 年度天河湾西侧 D 地块亩均单价按 274.33 万元/亩，根据三年平均增长率为 6.15% 计算，预计天河湾西侧 D 地出让年份（2028 年）亩均单价为 328.12 万元/亩。

(二)项目现金流预测

根据项目筹资活动资金流量进行测算，编制年度现金流量明细表如下：

天河湾西侧 D 地块现金流量明细表

金额单位：人民币亿元

年度	发债 资金 流入	财政预 算流入	发行费 用流出	土储中心 垫付资金 流入	土地收 储支出 流出	土地出 让收入 流入	土地出 让支出 流出	偿还利 息流出	偿还债 券本金 流出	本期净现 金流量	累计净 现金流 量
2025 年度	1.9000	0.8056	0.0019	0.0019	2.7056						
2026 年度				0.04275				0.04275			
2027 年度				0.04275				0.04275			
2028 年度				-0.08740		3.2385	0.0648	0.04275		3.0436	3.0436
2029 年度								0.04275		-0.0428	3.0008
2030 年度								0.04275	1.9000	-1.9428	1.0581
合计金额	1.9000	0.8056	0.0019		2.7056	3.2385	0.0648	0.2138	1.9000	1.0581	

注：2025 年-2027 年债券发行费用和债券利息费用由土储中心先行垫付，土地出让后归还至土储中心。拟计划天河湾西侧 D 地块项目于 2028 年出让。

上述数据表明，在债券存续期间，项目年度累计净现金流量均为净流入，项目收益产生净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

(一)项目平衡性预测

天河湾西侧 D 地块项目出让的资金净流入额 3.1737 亿元，债券融资本息总额 2.1138 亿元，本息保障的倍数 1.50 倍，因此项目预期收益能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：人民币亿元

序号	项目名称	规划收 储面积 (亩)	土地规划性 质	项目资金 总需求	预计地块出 让净流入	计划发行 额	预计融 资成本	土地出让收入 对融资成本覆 盖倍数
1	天河湾西侧 D 地块项目	98.70	商住用地	2.7056	3.1737	1.9000	0.2138	1.50

(二)项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着谨慎性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

假设未来土地出让收入分别下降 5%，10%，对营运期进行测算营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

天河湾西侧 D 地块项目本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币亿元

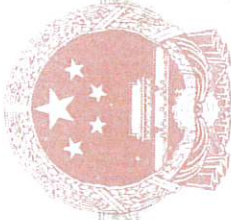
收入变动敏感性分析	收入下降 10%	收入下降 5%	基准值
项目预计地块出让收入	2.9147	3.0766	3.2385
项目预计地块出让支出	0.0583	0.0615	0.0648
项目预计地块出让收益	2.8564	3.0151	3.1738
项目预计融资本息	2.1138	2.1138	2.1138
覆盖倍数	1.35	1.43	1.50

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

六、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天河湾西侧 D 地块项目，债券发行期内项目地块出让资金净流入 3.1738 亿元，债券融资本息总额 2.1138 亿元，本息保障的倍数 1.50 倍。因此，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91340111MA2MT8L635(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、监
备案、许可、监
管信息。



名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

成立日期 2016年02月02日

类型 合伙企业分支机构

营业期限 / 长期

负责人 朱伟光

营业场所

安徽省合肥市高新区海棠路399号生产研发楼（院士大厦）15楼

经营范围

在总所范围内经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准内容开展经营活动）**



登记机关

2021年05月20日

证书序号: 5003454



会计师事务所分所 执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)
安徽分所

负责人: 朱伟光

经营场所: 安徽省合肥市高新区海棠路399号
生产研发楼(院士大厦)15楼

分所执业证书编号: 110101413401

批准执业文号: 财会〔2016〕1125号

批准执业日期: 2016年7月28日

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》。



发证机关: 安徽省财政厅

二〇二一年六月三日

中华人民共和国财政部制



姓名 朱伟光
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1984-10-20
Date of birth
工作单位 大信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 342224198410201752
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.



朱伟光的年检二维码

证书编号: 340100470018
No. of Certificate
批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2009-06-25
Date of Issuance
年 月 日



姓名 陈智辉
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1988-11-22
Date of birth
工作单位 安徽通合会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
Working unit
身份证号码 34292119881122011X
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.



年 /y 月 /m 日 /d

证书编号: 110100320160
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018-03-21
Date of Issuance y /y m /m d /d

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

朱伟光

会员编号 340100470018

最后年检时间

2025年01月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-20

通过

2022年

2022-07-21

通过

2014年

2014-03-28

通过



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

陈智辉

会员编号 110100320160

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-28

通过

2022年

2022-07-22

通过