

2025 年来安县 SG-04 存量闲置地块专项债券项目

收益与融资自求平衡专项评估报告

容诚专字 [2025]230Z0739 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	项目预期收益与融资平衡财务评估报告	1-5
2	附件 1：项目现金流收益规模分析	6-9
3	附件 2：项目收益和融资平衡方案	10-12

2025 年来安县 SG-04 存量闲置地块专项债券项目 收益与融资自求平衡专项评估报告

容诚专字[2025]230Z0739 号

来安县土地储备中心：

我们接受来安县土地储备中心的委托对 2025 年来安县 SG-04 存量闲置地块专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具专项评估报告。

我们的评估是依据《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》进行的。来安县土地储备中心对项目收益预测及其所依据的假设负责。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评估，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。而且，我们认为这些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，并且变动可能性重大，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，本次评估的 2025 年来安县 SG-04 存量闲置地块专项债券项目的土地出让收入合计能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、应付本息情况

本项目资金筹措总额 35,267.60 万元，发行地方政府专项债券 26,000.00 万元，占项目总投资额的 73.72%。债券发行计划详见表 1，建设期资金平衡表详见表 2：

表 1 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限（年）
1	2025	26,000.00	5
	合计	26,000.00	-

注：从客观谨慎角度出发，后续债券发行利率暂按 2.30%测算，符合专项债券发行现状。

表 2 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2025 年	合计
资金筹措	-	-
项目资本金	9,267.60	9,267.60
债券发行	26,000.00	26,000.00
上年余额	-	-
合计	35,267.60	35,267.60
资金使用	-	-
资金使用金额合计	35,267.60	35,267.60
资金余额	-	-

项目计划发行专项债券 26,000.00 万元，期限 5 年。2025 年拟发行 26,000.00 万元，期限 5 年，预计年利率 2.30%，到期本项目专项债券本息合计总计 28,990.00 万元。本次债券每一年付息一次，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。债券还本付息安排表见表 3。

表 3 债券还本付息安排表

单位：人民币万元

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
2025		26,000.00		26,000.00	-	-
2026	26,000.00			26,000.00	598.00	598.00
2027	26,000.00	-		26,000.00	598.00	598.00
2028	26,000.00			26,000.00	598.00	598.00
2029	26,000.00			26,000.00	598.00	598.00
2030	26,000.00		26,000.00	-	598.00	26,598.00
合计		26,000.00	26,000.00		2,990.00	28,990.00

二、项目产生的净现金流

（一）项目现金流收益预测参考文件：

（1）《市政工程投资估算编制办法》建标[2007]164 号；

（2）《全国市政工程投资估算指标》（2007 年版）；

（3）《安徽省建设工程费用定额》（2018 年版）；

（4）《安徽省建设工程计价定额（共用册）》（2018 年版）；

（5）《安徽省市政工程计价定额（上中下）》（2018 年版）；

（6）《安徽省安装工程计价定额》（2018 年版）；

（7）安徽省建设工程造价管理总站文件《关于调整我省现行建设工程计价依据增值税税率的通知》造价〔2019〕7 号；

（8）安徽省建设厅有关工程取费规定；

（9）建设单位提供的有关基础资料及现行有关技术经济规范工程其他费依据。

(二) 项目现金流收益预测假设:

- (1) 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) 国家监管、财政税收、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;
- (3) 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化;
- (4) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行;
- (5) 项目能够如期完工并交付使用, 项目融资还款来源为经营收入, 预期收入能够实现;
- (6) 预测期内项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决;
- (7) 政府审批的收费政策未发生重大变化;
- (8) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

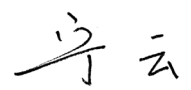

附件 1: 项目现金流收益规模分析

附件 2: 项目收益和融资平衡方案

（本页无正文，为 2025 年来安县 SG-04 存量闲置地块专项债券项目收益与融资自求平衡专项评估报告容诚专字[2025]230Z0739 号之报告签章页。）



中国·北京

中国注册会计师：  
宁云

中国注册会计师：  
宋世林

2025 年 4 月 8 日

附件 1:

项目现金流收益规模分析

重要提示: 2025 年来安县 SG-04 存量闲置地块专项债券项目收益与融资自求平衡专项评估报告是基于一定假设和估计的基础上编制的, 但预测所依据的各种假设具有不确定性, 投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以 2025 年来安县 SG-04 存量闲置地块专项债券项目的运营收入合计现金流入为基础, 通过对历史成交情况等查询, 以预测期间的经济环境最佳估计为前提, 编制项目现金流收益预测表。

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设:

- (1) 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) 国家监管、财政税收、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;
- (3) 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化;
- (4) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行;
- (5) 项目能够如期完工并交付使用, 项目融资还款来源为运营收入, 预期收入能够实现;
- (6) 预测期内项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决;
- (7) 政府审批的收费政策未发生重大变化;
- (8) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

二、项目现金流收益预测编制说明

(一) 项目实施概况

1、项目名称: 2025 年来安县 SG-04 存量闲置地块专项债券项目

2、项目主管部门：来安县自然资源规划局

3、项目实施单位：来安县土地储备中心

4、项目位置及四至范围：

本项目位于滁州市来安县汭河新区，包含 2 个地块，合计收储面积 107.89 亩。其中：

地块一（地块标识码 3411222025R000684）：位于汭河新区中山大道南侧、霞光路东侧，总面积 48.23 亩；

地块二（地块标识码 3411222025R000696）：位于汭河新区中山大道南侧、正阳路西侧，总面积 59.66 亩。

5、项目地块情况：

本项目含 2 个地块，其中：

地块一（地块标识码 3411222025R000684）（地块编号 3411222023B000206），位于汭河新区中山大道南侧、霞光路东侧，面积为 48.23 亩，2023 年 10 月 24 日由来安工投智慧新能源科技有限公司竞得土地并签订土地出让合同(编号 341122 出让 2023 年 123 号)，土地权属人为来安工投智慧新能源科技有限公司，产权证书为皖(2024 年)来安县不动产第 0001223 号，土地属清晰，界址清楚、四邻无纠纷，无法律纠纷，目前为存量闲置土地。

地块二（地块标识码 3411222025R000696）（地块编号 3411222023B000300），地块二位于汭河新区中山大道南侧、正阳路西侧，面积为 59.66 亩，2023 年 11 月 27 日由来安县新型工业科技投资有限公司竞得土地并签订土地出让合同(编号 341122 出让 2023 年 136 号)，土地权属人为来安县新型工业科技投资有限公司，产权证书为皖(2024 年)来安县不动产第 0001915 号，土地权属清晰，界址清楚、四无纠纷，无法律纠纷，目前为存量闲置土地。

三、预期项目收益

1、基本假设条件及依据

土地出让单价：参考项目周边地块近三年拍卖成交价，当前项目地块商住用地地价

为 381.81 万元/亩。来安县 2022 年至 2024 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.6%、7.4%、0.1%，近三年平均增速为 4.70%，来安县 2025 年 GDP 预计增速为 6.0%。出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年 GDP 平均增速与 2025 年 GDP 预计增速孰低来计算土地价格的增值，即土地价格增速为 4.70%。同时未来项目周期内土地价格仅按照预计增速增长一次，由此 2029 年出让时商住用地为 399.76 万/亩。

近三年周边同类型地块成交情况

单位：人民币万元

用地性质	编号	公告号	成交时间	单价（万/亩）	平均价（万/亩）
商住	LASZ2021-10	来自自然资源公告字[2021]7 号	2022/3/29	501.85	381.81
	LASZ2022-5	来自自然资源公告字（2022）9 号	2023/5/5	380.10	
	LASZ2022-8	来自自然资源公告字（2022）14 号	2024/1/11	384.18	
	LASZ2022-9		2023/9/25	384.25	
	LASZ2023-15	来自自然资源公告字（2023）6 号	2024/4/16	401.27	
	LASZ2023-16		2024/10/25	350.40	
	LASZ2023-17		2024/1/2	300.46	
	LASZ2023-20	来自自然资源公告字（2023）8 号	2024/3/21	352.00	

出让面积：本项目共两个地块，合计 107.89 亩，计划 2029 年出让。其中，地块一 48.23 亩，地块二 59.66 亩，均为商住用地。土地出让总收入为 43,130.00 万元。

项目土地出让规划

单位：人民币万元

序号	地块	标识码	坐落四至	项目用途	面积 (亩)	预计单价 (万元/ 亩)	出让时间	预计出让 总金额
1	地块一	34112220 25R00068 4	汭河新区中山 大道南侧、霞 光路东侧	商住	48.23	399.76	2029 年	19,280.38
2	地块二	34112220 25R00069 6	汭河新区中山 大道南侧、正 阳路西侧	商住	59.66		2029 年	23,849.62
合计								43,130.00

规费扣除：依据国务院、安徽省和滁州市相关文件，本项目需扣除农业土地发展资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金和土地出让业务费等土地出让规费及政府专项提存，扣除情况详见下表。

来安县土地出让收益计提基金标准

项目	来安县计提标准	各级政府支配比例%				政策依据	提取金额 (万元)
		中央	省	市	县		
农业土地发展资金	8.2 元/平方米		15		85	财综[2006]68 号	58.98
国有土地收益基金	总价 4%				100	财综[2006]68 号	1,725.20
农田水利建设资金	净收益 10%	20	30		50	皖政办[2015]9 号、财综[2011]48 号	786.24
教育资金	净收益 10%				100	皖政办[2015]9 号、财综[2011]62 号	786.24
土地出让业务费	总价 2%				100	财综[2006]68 号，财综字[1995]326 号	862.60
合计							4,219.26

2、土地出让预期收益

本项目债券存续期内土地出让总收入 43,130.00 万元，土地出让净收益 38,910.74 万元，可用于归还债券本息的项目收益合计 38,910.74 万元。

项目分年收益明细表

单位：人民币万元

年度	土地出让总收入合计	规费合计	土地出让净收益合计
2029	43,130.00	4,219.26	38,910.74
合计	43,130.00	4,219.26	38,910.74

附件 2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目批复及资质情况

本项目地块已纳入来安县 2025 年度土地储备计划，已取得《来安县人民政府关于同意来安县 2025 年度土地储备计划的批复》（来政秘【2025】32 号）。

二、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

根据第三方土地资产评估机构的评估结果，本项目两个地块的收购评估价格分别为 15,820.70 万元和 20,137.37 万元。2025 年来安县自然资源资产委员会第二次主任办公会议决定，对拟回收收购本项目三个地块的价格依据市场评估价下浮 2%，作为最终回收收购价格。此外，本项目拟发行专项债 26,000.00 万元，发行费用按发行额度的 0.11% 计算，详见下表。

项目投资概算表

单位：人民币万元

	评估价格	收购价格
地块一	15,820.70	15,504.00
地块二	20,137.37	19,735.00
土地收购费用小计	35,958.07	35,239.00
发行费用	28.60	
合计	35,267.60	

2、资金筹措

本项目资金筹措总额 35,267.60 万元，发行地方政府专项债券 26,000.00 万元，占项目总投资额的 73.72%。

三、还本付息现金流量预测

本项目资金筹措总额 35,267.60 万元，发行地方政府专项债券 26,000.00 万元，占项目总投资额的 73.72%。假设发行利率为 2.30%，发行期限为 5 年，每一年支付一次利息，到期一次偿还本金；考虑债券还本付息后，在使用率达到正常经营的 100%情况下的本息覆盖倍数：

项目现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、	现金流入							
1、	资本金流入	9,267.60	9,267.60	-	-	-	-	-
2、	债券资金流入	26,000.00	26,000.00	-	-	-	-	-
3、	运营期现金流入	38,910.74	-	-	-	-	38,910.74	-
小计	现金流入总额	74,178.34	35,267.60				38,910.74	-
二、	现金流出							
1、	建设期资金流出	35,267.60	35,267.60	-	-	-	-	-
2、	运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
3、	债券还本付息	28,990.00	-	598.00	598.00	598.00	598.00	26,598.00
小计	现金流出总额	64,257.60	35,267.60	598.00	598.00	598.00	598.00	26,598.00
三	当年项目现金净流入	9,920.74	-	-598.00	-598.00	-598.00	38,312.74	-26,598.00
四	累计现金结余	9,920.74	-	-598.00	-1,196.00	-1,794.00	36,518.74	9,920.74

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2025 年-2030 年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2030 年项目本息偿还后，仍有 9,920.74 万元的期末结余资金

四、资金平衡分析

本次发债项目本息覆盖情况：按 2022 年至 2024 年来安县 GDP 平均增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.34；按 2022 年至 2024 年来安县 GDP 平均增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.23。

1、按照 2022 年至 2024 年三年平均 GDP 增速的 100%计算本息覆盖倍数情况下，融资本息覆盖倍数：

年度	本息合计	土地出让总收入合计	规费合计	土地出让净收益合计	本息覆盖倍数
2029	28,990.00	43,130.00	4,219.26	38,910.74	1.34

2、按照 2022 年至 2024 年三年平均 GDP 增速的 90%计算本息覆盖倍数情况下，融资本息覆盖倍数：

年度	本息合计	土地出让总收入合计	规费合计	土地出让净收益合计	本息覆盖倍数
2029	28,990.00	38,817.00	3,097.88	35,719.12	1.23

在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 2025 年来安县 SG-04 存量地块专项债券项目收益对应的未来现金流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。

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足 2025 年来安县 SG-04 存量地块专项债券项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 肖厚发、刘维

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；软件开发；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8130 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外
经贸大厦 901-22 至 901-26

容诚会计师事务所
业务报告附件专用



登记机关

2024 年 03 月 25 日



会计师事务所

执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

名

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0011869

说明

《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：

北京市财政局

二〇一三年六月廿一日

中华人民共和国财政部制

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.



宁云 2024 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.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

容诚会计师事务所
CPAs
转其通会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024 年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

容诚会计师事务所
CPAs
转其通会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024 年 月 日



姓名 宁云
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-10-09
Date of birth
工作单位 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所
Working unit
身份证号码 340403197110092710
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.



宁云 (340100030076)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

证书编号: 340100030076
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: 2022 年 06 月 10 日
Date of Issuance

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.



2022年

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.



姓名 宋世林
Full name
性别 男
Sex
出生日期 3/19/1989
Date of birth
工作单位 北京兴华会计师事务所
Working unit
身份证号码 (特殊普通合伙) 安徽分所
Identity card No. 342401198903199677



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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



宋世林
110000104952
深圳市注册会计师协会

110000104952

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2015年3月31日

年检历史查询

宁云

会员编号 340100030076

最后年检时间

2024年08月

历年记录

2023年

2023-08-22

2022年

2022-12-30

2014年

2014-04-29

2013年

2013-05-10

年检历史查询

宋世林

会员编号 110000104952

最后年检时间

2024年07月

历年记录

2023年

2023-08-28

2022年

2022-07-29