



安徽舒审会计师事务所

地址：安徽省舒城县城关镇梅河西路与万佛大道交叉口相约河畔写字楼

11 层

电话：0564-8621636

传真：0564-8621636

---

## 2025 年第一批专项债券存量闲置土地储备项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

皖舒审咨询字【2025】第004号

六安市裕安区土地收购储备中心：

我们接受委托，对六安市裕安区“2025年第一批专项债券存量闲置土地储备项目”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》。相关单位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。

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，本次评价的六安市裕安区2025年第一批专项债券存量闲置土地储备项目，预期的土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成

本后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。

总体评价结果如下：

### 一、审核评估依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《土地储备管理办法》；
- 4、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)〉的通知》（财预〔2017〕62号）；
- 5、《关于印发〈土地储备项目预算管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2019〕 89 号）；
- 6、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）；
- 7、《土地储备资金财务管理办法》；
- 8、《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）；
- 9、《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）；
- 10、《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）；
- 11、《安徽省国有土地储备办法》（省政府令177号）；
- 12、《六安市裕安区人民政府关于公布裕安区乡镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（裕政【2025】2号）；
- 13、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 14、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

15、《关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土 资厅发〔2018〕4 号）；

16、《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》；

17、融资项目所在地政府部门出具的参考年度《政府工作报告》等相关背景资料和相关审核资料；

18、与委托方签署的“业务约定书 ”。

二、项目基本情况

1、项目收储范围

本项目收储面积约1.84公顷，为六安市裕安区江家店镇街道、徐集镇王店村境内共2宗地块。实施内容具体如下表所示。

表 1 项目收储用地情况表

序号	项目名称	项目性质 (存量/新增)	土地位置	土地面积 (公顷)	可出让面积 (公顷)	土地用途
1	裕安区江家店镇街道地块	存量	万达大道东侧、明诚大道北侧	1.05	0.9891	商住用地
2	裕安区徐集镇王店村境内地块	存量	松柏路东侧、清溪路北侧	0.79	0.4884	商业用地
合计				1.84	1.4775	

2、地块现状与规划用地性质

拟收储用地为商住、商业用地。根据国土空间总体规划“三区三线”成果，收储范围全部位于城镇开发边界内，控规以商住、教育用地为主。

3、国土空间总体规划

根据国土空间总体规划“三区三线”成果，储备范围内的宗地块位于城镇开发边界内，收储用地均不涉及生态保护红线。

4、收储方案

收储范围为六安市裕安区江家店镇街道、徐集镇王店村境内共 2 宗地块，共 1.84 公顷，由六安市裕安区土地收购储备中心作为本项目收储主体，储备范围内土地为商住、商业用地。

本项目计划 2025 年 4 月启动收储，项目资金来源为土地储备专项债券资金，该项目达到出让条件，收储后可出让面积 1.4775 公顷。

5、技术经济指标

表 2 项目技术经济指标表

序号	项目	单位	数量
一	土地储备规模	公顷	1.84
二	投资估算	万元	700.00
三	回收土地成本	万元	700.00

6、项目投资总额及实施安排

本项目总投资估算 700.00 万元，其中拟发行专项债 700.00 万元。本项目计划 2025 年 4 月开始实施，目前已达到出让条件。

三、审核评估截止日的确定

根据融资项目具体情况，经与委托方协商，由委托方确定委托项目审核评估截止日为 2025 年 4 月 9 日。

四、审核评估设定条件说明

1、融资项目债券发行规模与期限、土地使用权出让收入等测算因素，参考委托方提供的《项目实施方案》中所载信息和数据设定。

2、本项目计划通过地方政府专项债券融资 700.00 万元，发行计划如下表所示：

表 3 发行计划汇总表（单位：万元）

序号	债券名称	债券金额	债券期限	债券利率	应付利息	应付本息和	备注
1	2025 年裕安区人 民政府债券	700.00	5	2.30%	80.50	780.50	每年付 息一次

### 3、债券利率设定

假设债券利率 2.30%，债券期限为 5 年期含权债券，每年付息一次，第 5 年末发行人全额赎回。

### 4、建设期债券利息

按照上述发行计划，债券利息测算总额为 80.50 万元。

5、利息支付时点设定为自起息日算，每年付息一次。

6、融资项目以土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本来进行预期收益与融资自求平衡测算。

7、融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算口径均为融资项目在其测算期内所产生的收益累计口径。

## 五、融资项目审核评估情况

### （一）项目预期收益成本

项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还要求，项目土地出让收入与项目单位的经费账户实行分账管理、土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

#### 1、预期土地出让收入

（1）测算背景与控制性规划条件：出让收入测算基于控规进行。按照收储实施方案，收储范围内控规重点为二类居住用地。收储范围内总收储面积 1.84 公顷。

(2) 土地出让价格预测：住宅用地初评基准土地价格约 755.00 万元/公顷、教育用地初评基准土地价格约 908.00 万元/公顷，以此作为评估价。

(3) 项目未来土地出让收入：土地出让收入测算基于控规，根据出让年度的评估单价，预期土地出让收入如下：

表 4 土地出让收入预测表（单位：万元）

序号	地块名称	拟出让规划用途	土地面积 (公顷)	出让时间	评估单价(万元 /公顷)	预期土地出让 收入
1	裕安区江集镇街道 地块	住宅用地	0.9891	债券发行 日起5年内 止	755.00	746.77
2	裕安区徐集镇王店 村境内地块	教育用地	0.4884		908.00	443.47
合计			1.4775			1,190.24

## 2、项目成本费用

根据“关于六安市裕安区国有土地出让收入相关扣除事项的说明”，六安市裕安区国有土地挂牌出让收入在考虑如下扣除事项后，可用于资金平衡土储专项债项目收益：

《财政部水利部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》（财综〔2011〕48号）及《安徽省人民政府办公厅关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办〔2015〕9号），土地出让收益的 10%

《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）及《安徽省人民政府办公厅关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办〔2015〕9号），土地出让收益的 10%

财政部住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），土地出让收益的 10%

关于印发《六安市本级土地出让储备资金管理暂行办法》的通知（六政〔2005〕20号）及《安徽省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于规

《范国有土地使用权出让收支管理的通知》皖政办〔2007〕18 号，国有土地收益基金按出让金总价的 4%

财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综[2004]49 号），农田土地开发资金 7 元/m<sup>2</sup>

中共安徽省委办公厅 安徽省人民政府办公厅印发《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》的通知（皖办发[2022]17 号），省财政统筹乡村振兴资金按出让金总价的 2%

政策性专项基金计算详见“融资项目自求平衡评估分析”。

## （二）项目债券融资及应付本息评估分析

本项目计划通过地方政府专项债券融资 700.00 万元，假设债券利率 2.30%，债券期限为 5 年期含权债券，每年付息一次，第 5 年末全额赎回。融资项目在专项债券存续期内应还本付息金额，如下列融资项目专项债券融资本息偿付测算表。

表 5 融资项目专项债券融资本息偿付表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期发行金 额	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资利率	应付利息	应还本息
第一年		700.00	0.00	700.00	2.30%	0.00	0.00
第二年	700.00		0.00	700.00	2.30%	16.10	16.10
第三年	700.00		0.00	700.00	2.30%	16.10	16.10
第四年	700.00		0.00	700.00	2.30%	16.10	16.10
第五年	700.00		0.00	700.00	2.30%	16.10	16.10
第六年	700.00		700.00	0.00	2.30%	16.10	716.10
合计	-	700.00	700.00	-	-	80.50	780.50

## （三）融资项目自求平衡评估分析

按照上述假设和设定条件情况下，测算得出的融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数大于 1.2，具体如下表所示：

表 6 融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数预测表

单位：万元

序号	项目变动因素	合计
1	土地出让收入	1,190.24
2	土地收储成本	700.00
3	土地收储专项债券利息	80.50
4	土地出让净收益=1-2-3	409.74
5	土地出让计提的政策性成本=5.1-5.7	201.58
5.1	农田土地开发资金	10.34
5.2	新增建设用地土地有偿使用费	0.00
5.3	计提教育资金=（1-2-3-5.1-5.2）*10%	39.94
5.4	计提住房保障基金=（1-2-3-5.1-5.2）*10%	39.94
5.5	计提水利基金=（1-2-3-5.1-5.2）*10%	39.94
5.6	国有土地收益基金=1*4%	47.61
5.7	省级统筹乡村振兴资金=1*2%	23.80
6	土地出让纯收益=1-5	988.66
7	看管费用	0.00
8	项目可用于还款的现金流=6-7	988.66
9	专项债券本息和	780.50
10	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=8/9	1.27

#### （四）项目收益与融资平衡敏感性分析



考虑到项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，本着保守谨慎的原则，对上述项目收益与融资平衡分别按照项目净收益 95%、90%的方式进行压力测试后，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数分别为 1.20、1.14，表明本项目对项目收入的变动具有较好的抗风险能力。

项目收益与融资平衡压力测算表如下：

变动因素及变动幅度	项目净收益（万元）	债券本息和（万元）	收益对本息覆盖倍数
项目净收益 95%	939.23	780.50	1.20
项目净收益 90%	889.79	780.50	1.14

六、融资项目审核评估结论

通过我们对委托方提供的相关资料进行审核，提出融资项目审核评估结论如下：

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目土地出让收入作为项目融资资金还款来源，为项目提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。

## 七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

1、项目收益风险：本公益性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，本项目不涉及基础设施建设等内容，主要投资为征地拆迁补偿费用。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，保障权利人权益。

### 3、风险控制：

针对上述风险采取控制措施如下：

(1) 建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应的土地资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托地方政府管理信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融货规模及期限、预期收益及分年度偿债安排，资产评估价值等信息、

(2) 加强促进现金回流，项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况。做好相关土地出让计划，尽快落实土地收入，在土地使用权出让后督促土地使用权人按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

(3) 充分考虑项目特点，对项目进行周密的安排，保证按期验收和收储土地。充分落实建设所需资金。

(4) 委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

## 八、审核需要说明的事项

1、根据本项目的发生背景和委托目的，本项目专项审核并非执行审计程序，因而不能提供审计之保证，以及发表审计意见。

2、由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且运营测算期限较长，预测参数发生变化可能形成实质性影响，导致实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

3、本项目专项审核评估结论，是在委托方所提供的相关申报资料基础上进行审核确认的。委托方应对报审资料的合法性、真实性、相关性和准确性负责。

## 九、本报告的使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行2025年安徽省政府专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围

以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。



中国注册会计师：

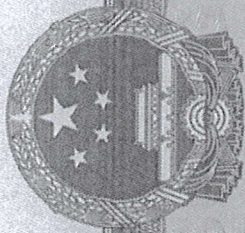


中国注册会计师：



二零二五年四月十日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91341523554569346Q(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。



名称 安徽舒申会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 夏义芬

成立日期

2010年05月04日

合伙期限

/ 长期

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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）  
一般项目：工程造价咨询业务；招投标代理服务；财务  
咨询；税务服务；法律咨询（不包括律师事务所业  
务）；企业管理咨询（除许可业务外，可自主依法经营  
法律法规非禁止或限制的项目）

主要经营场所

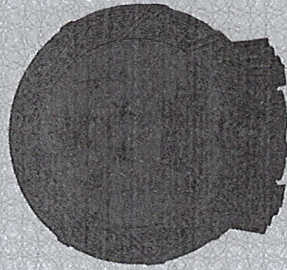
安徽省舒城县城关镇梅河西路与万佛大道  
交叉口相约河畔写字楼11层

登记机关



2021年12月16日





# 会计师事务所 执业证书

名称：安徽舒审会计师事务所

首席合伙人：夏义芬

主任会计师：

经营场所：安徽舒城县城关镇梅河西路与  
万佛大道交叉口柏约河畔写字楼11层

组织形式：普通合伙

执业证书编号：341500005

批准执业文号：财会〔2010〕452号

批准执业日期：2010-04-28

证书序号：0001869

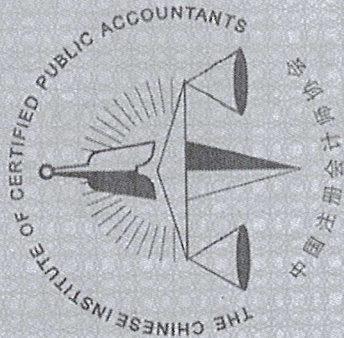
## 说明

- 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》。



中华人民共和国财政部制





姓名	夏义芬
性别	女
出生日期	1952-10-28
工作单位	安徽舒审会计师事务所
身份证号码	342425195210280023
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.





15:49



82



cmis.cicpa.org.cn



年检历史查询

## 年检凭证

中国注册会计师协会

夏义芬

会员编号 340101350027

最后年检时间

2024年11月

年检结果

年检通过

### 历年记录

2023年

2023-09-11

通过

2022年

2022-07-21

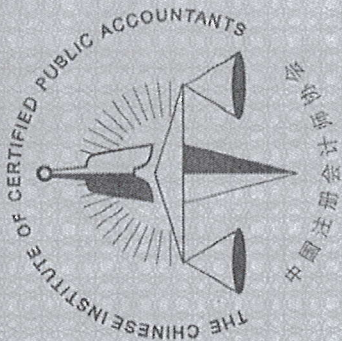
通过

2014年

2014-03-27

通过





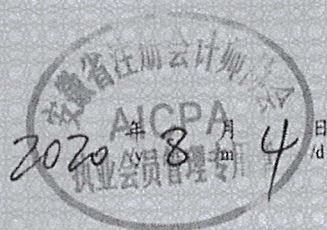
姓名	张远伦
Sex	男
Date of birth	1944-06-21
Working unit	安徽舒审会计师事务所
Identity card No.	342425194406210217



### 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.





15:51



81



cmis.cicpa.org.cn



年检历史查询

## 年检凭证

中国注册会计师协会

张远伦

会员编号 340101350028

最后年检时间

2024年11月

年检结果

年检通过

### 历年记录

2023年

2023-09-11

通过

2022年

2022-07-21

通过

2014年

2014-03-27

通过