徽州区新增土地储备项目
收益与融资资金自求平衡
专项评价报告

大信皖咨字[2025]第 00011 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

徽州区新增土地储备项目
收益与融资资金自求平衡
专项评价报告

大信皖咨字[2025]第 00011 号

我们接受委托，对徽州区新增土地储备项目收益与融资资金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，本次评价的徽州区新增土地储备项目专项债项目，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 号院上大厦 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 00011 号报告签章页）

大信会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

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，我们对徽州区新增土地储备项目专项债项目(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

徽州区新增土地储备项目包含地块如下：

（1）原国投农渔场，拟收储用地现状为商住用地，收储范围内无建筑物，权利人为黄山市徽州国有投资集团有限公司，不动产权登记为徽国用(2011)105号、徽国用(2011)110号、徽国用(2011)108号、徽国用(2011)109号、徽国用(2011)111号，地块无质押和查封；

（2）城东昌盛路北侧搬迁地块（恒祥、新型家具、华峰生物），拟收储用地现状为工业用地，收储范围内现状有建筑物，权利人为黄山市徽州区城市建设投资有限公司，不动产权登记为皖（2024）徽州区不动产权第0009802号、皖（2024）徽州区不动产权第0009822号；皖（2024）徽州区不动产权第0001407号、皖（2024）徽州区不动产权第0001408号；皖(2025)徽州区不动产权第 0007026号、皖(2025)徽州区不动产权第0007027号，地块无质押和查封。

（3）原艾科美博地块，拟收储用地现状为工业用地，收储范围内现状有建筑物，权利人为黄山市徽州区经济开发区投资发展有限公司，不动产权登记为皖（2023）徽州区不动产权第3982号，地块无质押和查封；

（4）原居如意地块，拟收储用地现状为工业用地，收储范围内现状有建筑物，钢结构，权利人为黄山市徽州区城市建设投资有限公司，不动产权登记为皖（2025）徽州区不动产权第0006961号、0006962号、 0006963号、0006964号、0006965号、0006966号，地块无质押和查封；

（5）原缫丝厂地块，拟收储用地现状为工业用地，收储范围内现状有建筑物，混合结构，权利人为黄山市徽州区卓越城市更新建设发展有限公司，不动产权登记为皖（2025）徽州区不动产权第167号、第168号、第169号、第170号，地块无质押和查封；

（6）原皖南数控厂地块，拟收储用地现状为工业用地，收储范围内现状有建筑物，包含门卫和车间，权利人为黄山市徽州区经济开发区投资发展有限公司，不动产权登记为皖（2024）徽州区不动产权第720号，地块无质押和查封；

（7）原城东美邦胶业地块，拟收储用地现状为工业用地，收储范围内现状有建筑物，钢筋混凝土结构，权利人为黄山市徽州区经济开发区投资发展有限公司，不动产权登记为皖（2022）徽州区不动产权第4681号，地块无质押和查封；

（8）原宝志达地块，拟收储用地现状为工业用地，收储范围内现状有建筑物，砖木结构，权利人为黄山市徽州区经济开发区投资发展有限公司，不动产权登记为皖（2023）徽州区不动产权第0005138号，地块无质押和查封。

徽州区新增土地储备项目地块预计收储后转为商住用地、城镇住宅用地、工业用地、仓储用地，收储面积14.1016公顷。

项目预计开始实施日期为2025年6月，预计于2025年12月前完成收储，2030年12月前完成出让。

(二)项目实施单位基本情况

项目实施单位为黄山市徽州区土地收购储备中心（以下简称“土储中心”），单位地址为黄山市徽州区岩寺镇文峰路50号，主要职能：盘活土地资源，提高土地利用率，依法收购、储备、开发和出让土地。

三、债券还本付息情况

本项目需资金1.9675亿元，来源为土地储备专项债券1.9600亿元，财政配套资金0.0075亿元。

土地储备专项债券拟一次发行1.9600亿元，债券期限为5年期，债券利率2.10%（参考2025年2月14日-2月20日财政部-中国国债收益率或中债国债到期收益率平均值，上浮40BP），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：

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			1.9600	0.002	2.10%	
2026年	1.9600		1.9600		2.10%	0.0412
2027年	1.9600		1.9600		2.10%	0.0412
2028年	1.9600		1.9600		2.10%	0.0412
2029年	1.9600		1.9600		2.10%	0.0412
2030年	1.9600	1.9600			2.10%	0.0412
合计		1.9600		0.002		0.2060

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。

用地单价按照2025年度地块评估均价并结合GPD增率及地理位置等多种考虑因素确定。

徽州区2022年GDP增长率1.90%，2023年GDP增长率5.20%，2024年GDP增长率6.50%，三年平均增长率为4.53%，预计2025年当地GDP增长率为6.60%。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4.53%计算。

债券存续期内，本项目土地出让成本为政策性资金，主要包括省级统筹资金，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%）。

本项目地块预计于2026年-2030年分批次对外出售，可用于资金平衡的土地出让收益为2.6352亿元。

项目收益情况表

金额单位：人民币亿元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
土地出让收入（100%GDP增长率）	1.6270	0.4402	0.5241	0.0706	0.0272	2.6890
用地单价（万元/亩）	155.71	114.87	90.97	93.71	76.09	
用地数量（亩）	104.49	38.32	57.61	7.53	3.57	211.52
土地出让支出（100%GDP增长率）	0.0325	0.0088	0.0105	0.0014	0.0005	0.0538
其中：省级统筹资金（土地出让金收入2%）	0.0325	0.0088	0.0105	0.0014	0.0005	0.0538
土地出让净收益（100%GDP增长率）	1.5944	0.4314	0.5136	0.0692	0.0266	2.6352

注：（1）用地单价按照2025年度地块评估均价并结合GPD增率及地理位置等多种考虑因素确定；（2）合计金额与明细金额存在0.0001亿元差异系四舍五入导致的尾差。

(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：

金额单位：人民币亿元

年度	发债资金流入	财政预算资金流入	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	土地收储支出流出	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	1.9600	0.0075	0.002	0.002	1.9675						
2026年度						1.6270	0.0325	0.0412		1.5533	1.5533

2027年度						0.4402	0.0088	0.0412		0.3902	1.9435
2028年度						0.5241	0.0105	0.0412		0.4724	2.4159
2029年度						0.0706	0.0014	0.0412		0.0280	2.4439
2030年度				-0.002		0.0271	0.0006	0.0412	1.9600	-1.9767	0.4672
合计	1.9600	0.0075	0.002		1.9675	2.6890	0.0538	0.2060	1.9600	0.4672	

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

该项目地块出让的资金净流入额2.6352亿元，债券融资本息总额2.1660亿元，本息保障的倍数1.22倍；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（公顷）	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	徽州区新增土地储备项目	14.1016	商住用地、工业用地调整为商住用地、工业用地、住宅用地和仓储用地	1.9675	2.6352	1.9600	0.2060	1.22

(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：

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（亿元）	2.4201	2.5546	2.6890
项目预计地块出让支出（亿元）	0.0484	0.0511	0.0538
项目预计地块出让收益（亿元）	2.3717	2.5035	2.6352
项目预计融资本息（亿元）	2.1660	2.1660	2.1660
覆盖倍数	1.09	1.16	1.22

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，本次评价的徽州区新增土地储备项目，债券发行期内项目地块出让资金净流入额 2.6352 亿元，债券融资本息总额 2.1660 亿元，本息保障的倍数 1.22 倍，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。

统一社会信用代码
91340111MA2MT8L635(1-1)

营业执照

（副 本）

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　大信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　朱伟光

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

成立日期　2016年02月02日

营业期限　/长期

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

登记机关　合肥市市场监督管理局

2021年 05月 20日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

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

证书序号：5003454

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 朱伟光

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1984-10-20

工作单位 Working unit 大信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

身份证号码 Identity card No. 342224198410201752

证书编号：No. of Certificate 340100470018

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

发证日期：Date of Issuance 2009-06-25 年 月 日 y m d

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

2017 年 2 月 28 日 y m d

姓名 Full name 陈智辉

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1988-11-22

工作单位 Working unit 信容诚会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

身份证号码 Identity card No. 342921198811220111X

证书编号: No. of Certificate 110100320160

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

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

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

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

容诚安徽 事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 批准会员管理专用章

转出协会盖章 Stamp of the transferring institute of CPAs

2023 年/y 10 月/m 13 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信安徽 事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 批准会员管理专用章

转入协会盖章 Stamp of the transferred institute of CPAs

2023 年/y 10 月/m 13 日/d

cmis.cicpa.org.cn

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

cmis.cicpa.org.cn

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