

寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块
存量闲置土地项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2025]W04-09 号

湖北隆兴会计师事务所有限责任公司

二〇二五年五月



目 录

一 、项目资金平衡测算	1
(一) 项目实施单位基本情况	1
(二) 项目概况	2
(三) 投资估算与资金筹措	3
(四) 资金的充足性	4
(五) 资金的稳定性	15
(六) 压力测试	16
二 、评价结论.....	16

寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2025]W04-09 号

寿县土地收购储备发展中心：

我们接受委托，对寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目可行性研究报告中所述的资料、文件、数据、事实做出。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，具体评估过程说明如下：

一、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目所涉及的项目组织实施单位为寿县土地收购储备发展中心，项目主管部门为寿县自然资源和规划局，资产管理部门为寿县自然资源和规划局，项目形成资产权属性质为国有，权属人为寿县自然资源和规划局。

组织实施单位基本信息如下：

单位名称	寿县土地收购储备发展中心
------	--------------

统一社会信用代码	12341422744886692A
单位性质	事业单位
法定代表人	黄绍璋
主要职能	收购并储备存量国有土地；收回因单位搬迁、解散、撤销、破产、产业结构调整或其它原因停止使用的原行政划拨土地；根据县政府要求，收购变现特困企业的土地，盘活特困企业土地资产；收购收回城区范围的无主地，被依法收回的土地期限已满的土地和荒芜、闲置的土地，被依法没收的土地；收回以出让方式取得土地使用权后无力继续开发而又不具备转让条件的土地；收购储备土地使用权人申请土地收储机构收购的土地；收购储备县政府认为其它需要收购储备的土地；对收购、收回及招标、拍卖的土地进行公告，开展有关业务和法规宣传工作；承办上级交办的其他工作。

（二）项目概况

1.项目地点

项目地块位于寿县城南新区芍陂西路南侧，寿春南路东侧，东津大道北侧，正阳关路西侧。

2.项目内容和规模：

本项目情况如下：

项目概况			项目总投资（万元）	计划发行债券规模（万元）	计划 2025 年专项债券总规模（万元）
项目范围	项目内容	项目类型			
寿县城南新区芍陂西路南侧，寿春南路东侧，东津大道北侧，正阳关路西侧。	用地面积 56521.7 平方米（合 84.78 亩）	符合条件的存量闲置土地项目	19209.58	11000	11000

3. 项目实施安排

项目地块计划于 2028 年内完成供应。

（三）投资估算与资金筹措

1. 投资估算

本项目土地费用为土地回收成本。本项目总投资 19209.58 万元，其中：工程费用（土地收储价格）17988.82 万元，工程建设其他费用 177.68 万元，预备费 908.33 万元，建设期利息及债券发行费用 134.75 万元。投资估算如下：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
1	工程费用	17988.82	6988.82		11000		
2	工程建设其他费用	177.68	177.68				
3	预备费	908.33	908.33				
4	建设期利息	123.75	123.75				
5	债券发行费用	11.00	11.00				
6	项目总投资	19209.58	8209.58		11000		

2. 资金筹措

本项目总投 19209.58 万元，资金来源为地方财政安排资金 8209.58 万元、专项债券资金 11000 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元，其他资金 0.00 万元。

3. 项目融资计划

（1）专项债券融资情况

本项目拟通过发行土地储备专项债券资金 11000 万元。本项目专项债券资金拟全部用于项目征收补偿费用支出。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025 年	11000	-	5	2.25%	每年支付一次利息	第 5 年一次性偿还发行金额

（2）已发行专项债券的使用情况

本项目暂未发行专项债券。

（3）项目单位市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

（四）资金的充足性

1. 项目收入来源

本项目拟计划收储供应土地 1 宗，收储土地面积为 56521.7 平方米。地块规划用途为住宅用地（兼容部分配套商业）。因本期专项债发行期限为 5 年，最后一期债券本金于 2030 年到期，因此项目收益预测期为 2026 年 5 月至 2030 年 4 月。

参考寿县近三年项目周边土地平均出让价格进行测算。寿县近 3 年项目周边土地已出让价格一览表具体如下：

寿县近 3 年项目周边土地出让价格一览表

土地坐落	合同/决定书编号	批准文号	电子监管号	受让人/使用权人	主要用途	土地用途	出让/划拨面积	出让/划拨金额	出让单价（元/m²）
寿县城南新区楚都大道与通淝路交叉口西南侧	341521(2022 出 让)46 号	341521（2022 出 让）46 号	3415212022B01647	安徽大名城房地产开发有限公司	普通商品住房	普通商品住房	3.84624	17308.08	4500
寿县城南新区隐贤路南侧，通淝路东侧，安丰路北侧，众兴路西侧	341521(2022 出 让)88-1 号	341521（2022 出 让 88）1 号	3415212022B02546-2	寿县寿州置业有限公司	普通商品住房	普通商品住房	4.38336	16108.848	3675
寿县城南新区隐贤路南侧，通淝路东侧，安丰路北侧，众兴路西侧	341521(2022 出 让)88-2 号	341521（2022 出 让 88）2 号	3415212022B02567-1	寿县寿州置业有限公司	普通商品住房	普通商品住房	4.40066	16172.4255	3675
平均值									3950

2022 年寿县 GDP 增速 5.8%，2023 年寿县 GDP 增速 7.2%，2024 年寿县 GDP 增速 7.8%，故 2022-2024 年寿县近三年 GDP 增速均值为 6.93%。本项目运营期内住宅用地出让价格按照每年增长

6.93%测算。本项目拟 2030 年进行土地出让，按照近三年土地出让价格加乘增速一次进行测算，出让价格为 $3950 \times (1+6.93\%) \approx 4223$ 元/m²。

寿县人民政府

www.shouxian.gov.cn

请输入你想搜索的内容

全文

Q

首页

政务资讯

政府信息公开

政务服务

互动交流

走进寿县

数据发布

政务新媒体

您的位置： 首页 > 数据发布 > 数据集展示 > GDP数据

2022年GDP数据

发布时间：2023-06-16 09:56 信息来源：县统计局 浏览次数：5702 字体【大 中 小】 分享到：

初步核算，全年地区生产总值[3]（GDP）259.9亿元，按可比价格计算，比上年增长5.8%。分产业看，第一产业增加值61.8亿元，同比增长3.4%；第二产业增加值73.5亿元，同比增长15.1%；第三产业增加值124.6亿元，同比增长2.3%。三次产业结构由上年的24.2：26.2:47.9变化为23.8:28.3:47.9，其中工业增加值占GDP的比重为19.0%。全年常住居民人均地区生产总值达31143元(折合4630美元)，比上年增长2086元。

2023年GDP数据

发布时间：2024-05-27 11:04 信息来源：寿县统计局 浏览次数：3656 字体【大 中 小】 分享到：

年末全县户籍人口137.8万人，其中：男性73.5万人，女性64.3万人。全年人口出生率[2]4.31‰，比上年减少0.91个百分点；死亡率6.02‰，比上年增加1.13个百分点；自然增长率-1.71‰，比上年减少2.04个百分点。年末常住人口83.2万人。

初步核算，全年地区生产总值[3]（GDP）273.2亿元，按可比价格计算，比上年增长7.2%。分产业看，第一产业增加值59.7亿元，同比增长3.4%；第二产业增加值80.2亿元，同比增长14.0%；第三产业增加值133.3亿元，同比增长5.4%。三次产业结构由上年的24.0:27.6:48.4变化为21.8:29.4:48.8，其中工业增加值占GDP的比重为19.5%。全年常住居民人均地区生产总值达32851元(折合4662美元)，比上年增长1708元。

【新闻发布会】2024年全县经济运行情况发布

发布时间: 2025-02-17 08:41 信息来源: 寿县统计局 文字大小: [大 中 小] 背景色: □□□□□□□□



时间: 2025年2月14日
地点: 统计局会议室
新闻发言人: 郑新民 (统计局副局长)
发布内容: 2024年全县经济运行情况



2024年,全县上下在县委、县政府的坚强领导下,坚持稳中求进工作总基调,准确全面贯彻新发展理念,统筹高水平保护和高质量发展,积极应对困难挑战、凝心聚力攻坚克难,推动经济运行稳中向好、稳中有进。根据地区生产总值统一核算结果,2024年全县地区生产总值为318.9亿元,同比增长7.8%。其中:一产业增加值58.9亿元,同比增长3.2%;二产业增加值106.1亿元,同比增长15.5%;三产业增加值153.9亿元,同比增长4.3%。

项目预期收入测算表

单位: 人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2026	2027	2028	2029	2030
			2	3	4	5	6
1	项目经营收入						
1.1	住宅用地出让收入						
	单价 (元/m²)						4223.00
	面积 (m²)	56521.70					56521.70
	收入	23869.11					23869.11
2	合计	23869.11					23869.11

2. 项目预期成本预测

本项目成本主要针对土地供应过程中涉及的税金及基金以及财务费用等。总成本费用包括土地出让业务费、农业土地开发费、廉租住房基金、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金、财务费用组成。

(1) 土地出让业务费：根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法》的通知（财综字〔1996〕1号），土地出让业务费，应按如下范围使用：

- 1) 对有偿出让的土地地域内的勘探设计费；
- 2) 为开展土地有偿出让工作所支付的广告费、咨询费；
- 3) 土地出让给外商过程中的外方中介人佣金；
- 4) 土地在进行出让（拍卖、招标等）时所支付的场地租金；
- 5) 查处未补办出让手续而擅自转让、出租、抵押原属行政划拨土地使用权的单位和个人发生的开支；
- 6) 为开展土地有偿出让工作及土地出让金征收管理工作所必需的办公费、购置费、调查研究费；
- 7) 业务人员培训费、宣传费；
- 8) 按规定由财政部门统一印制登记单、清算单、专用票据和财务报表所发生的费用；
- 9) 对有关票据、报表等进行保管、仓储、运输所发生的费用；

10) 聘请财务会计等专业征管人员所必需的工资和酬金。

本项目新增土地出让按国有土地使用权出让收入总额的 1% 计提。

(2) 农业土地开发费：根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》(财综〔2004〕49 号)，按照出让面积 $\times 15$ 元/平方米 $\times 15\%$ 计提；

(3) 廉租住房资金：《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》(财综〔2009〕74 号)，按照土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费 $\times 10\%$ 计提；

(4) 农田水利建设资金：根据《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)，按照土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费 $\times 10\%$ 计提；

(5) 教育资金：根据《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)，按照土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费 $\times 10\%$ 计提；

(6) 国有土地收益基金：根据《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68 号)，按照土地出让收入 $\times 2.5\%$ 计提；

(7) 乡村振兴资金：根据安徽省财政厅关于印发《省级统筹市县 2% 土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法》的通知，明确：在落实中央财政按现行规定统筹农田水利建设资金的 20%、新增建设

用地土地有偿使用费的 30%政策及省财政按现行规定统筹农田水利建设资金的 30%、新增建设用地土地有偿使用费的 20%政策基础上，省财政再按 2%比例统筹市县土地出让收入专项用于支持乡村振兴的资金，即：按照（土地出让收益-农田水利建设资金×50%）×2%计提。

（8）本项目税金只涉及印花税，由受让人支付，本次测算不考虑。

经测算，本项目总成本费用为 8387.21 万元。

项目预期成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	运营期				
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
			1	2	3	4	5	6
1	项目成本							
1.1	土地出让业务费	238.69		0.00	0.00	0.00	0.00	238.69
1.2	乡村振兴资金							453.76
1.3	农业土地开发费	12.72		0.00	0.00	0.00	0.00	12.72
	当年出让面积（m²）	56521.70		0.00	0.00	0.00	0.00	56521.70
1.4	廉租住房资金	2361.77		0.00	0.00	0.00	0.00	2361.77
1.5	农田水利建设资金	2361.77		0.00	0.00	0.00	0.00	2361.77
1.6	教育资金	2361.77		0.00	0.00	0.00	0.00	2361.77
1.7	国有土地收益基金	596.73		0.00	0.00	0.00	0.00	596.73
2	合计	8387.21		0.00	0.00	0.00	0.00	8387.21

3. 税费及附加税估算

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

4.项目财务费用预测

本项目专项债券融资本金 11000.00 万元,2025 年计划全部发行债券 11000.00 万元,债券年利率按照 2025 年 3 月 17 日,5 年期实际发行价 1.73%,不低于 1.3 倍测算,即 2.25%测算,债券期限为 5 年。利息按年支付,本金到期一次性偿还,应付债券利息共 1237.50 万元。本期债券还本付息表如下:

项目还本付息情况表

单位:人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增本 金	本期偿还本 金	期末本金余 额	当年偿还利 息	当年还本付息 合计
2025 年	0	11000.00	0.00	11000.00	123.75	123.75
2026 年	11000.00		0.00	11000.00	247.50	247.50
2027 年	11000.00		0.00	11000.00	247.50	247.50
2028 年	11000.00		0.00	11000.00	247.50	247.50
2029 年	11000.00		0.00	11000.00	247.50	247.50
2030 年	11000.00		11000.00	0.00	123.75	11123.75
合计		11000.00	0.00		1237.50	12237.50

5. 资金测算平衡表

经过上述测算，可得出项目现金流量测算表如下。

项目资金平衡表		
项目		金额（万元）
土地出让收入		23869.11
扣除提留政策		8387.21
可用于资金平衡的土地相关收益		15481.90
债券还 本付息 情况	各年应付利息合计	1237.50
	各年应付本金	11000
	应付利息及本金合计	12237.50
本息覆盖倍数		1.27

6.项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金		0.00	0.00	0.00	0.00	23869.11	23869.11
运营成本支付的现金		0.00	0.00	0.00	0.00	8387.21	8387.21
经营活动支付的税费		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量		0.00	0.00	0.00	0.00	15481.90	15481.90
二、投资活动产生的现金							
购建固定资产所支付的现金	19074.83						19074.83
投资活动现金净流量	-19074.83						-19074.83
三、融资活动产生的现金							
1.融资活动现金流入	19209.58	0.00					19209.58
资本金流入	8209.58	0.00					8209.58
专项债券融资	11000.00						11000.00
2.融资活动现金流出	134.75	247.50	247.50	247.50	247.50	11123.75	12248.50
偿还专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11000.00	11000.00
专项债券融资利息	123.75	247.50	247.50	247.50	247.50	123.75	1237.50
支付债券发行费用	11.00						11.00
融资活动现金净流量	19074.83	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-11123.75	6961.08
四、本年现金净流量	0.00	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	4358.15	3368.15
五、本年累计现金净流量	0.00	-247.50	-495.00	-742.50	-990.00	3368.15	

本项目偿债资金来源于国有土地使用权出让收入。项目预期收入总额为 23869.11 万元，扣除运营成本 8387.21 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 15481.90 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
寿县花园小学南侧 寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目	15481.90	12237.50	11000	1.27

（五）资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量 15481.90 万元，且在 2030 年债券本金全部付清后仍有 3368.15 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.20	1.27	1.33	1.39
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.27	1.26	1.25

基于上述分析，本项目在项目收益下浮 10%的情况下，债券本息资金覆盖倍数为 1.14，具有较高的债券还本付息能力。当发债利率上升 10%时，债券本息资金覆盖倍数为 1.25，本项目具备较高的债券还本付息能力。结合上述压力测试及分析，本项目拟发行 11000.00 万元专项债券，并以项目经营收入进行还本付息，可很好实现收支平衡，资金偿债能力较强。

二、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1.本期债券对应投资的是有一定收益的公益性项目，依法取得了相应的审批手续，不属于《地方政府专项债投向领域禁止类项目清

单(2024年版)》所列负面清单项目。项目性质及审批手续合法合规,符合债券发行条件;

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、现金流预测过程和依据准确、合理、完整,据此得出的资金平衡结论合理恰当;

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的,且与项目密切相关,制定的应对措施能有效应对识别的风险。

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入,运营期累计净现金流量为15481.90万元,对债券的本息覆盖倍数为1.27倍,达到财政部的相关规定,且在债券本金偿还后仍有3368.15万元的期末结余。

综上,项目预期收益能够覆盖专项债券本息,实现项目收益与资金自求平衡。

湖北隆兴会计师事务所有限责任公司





营业执照

(副本)
1 - 1

统一社会信用代码
914201061792192552



扫描二维码“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 湖北隆兴会计师事务所有限责任公司

注册资本 贰佰万圆人民币

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年9月27日

法定代表人 吴定佳

住所

湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区K1地块一期一区K1-1栋/单元18层8室01

经营范围 企业(含三资企业)验资;财务报表、基建预决算审计;资产评估;经济鉴证鉴定;办公用品的批发零售(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)



再次复印无效 2024

登记机关

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年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

湖北隆兴会计师事务所有限责任公司

名称:

首席合伙人:

主任会计师: 吴定佳

经营场所:

湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路与东湖大道交汇处
武汉中央文化区K1地块一期一区K1-1栋单元18层8室01

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 42060041

批准执业文号: 鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期: 1999年9月10日



证书序号: 0017848

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、会计师事务所丧失执业许可注销的, 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 周诗敏
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1963-11-17
Date of birth
工 作 单 位 湖北隆兴会计师事务所有限责任公司
Working unit
身 份 证 号 码 420106196311173312
Identity card No.

再次复印无效



证书编号:
No. of Certificate

420600412608

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2009 年 6 月 16 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

周诗敏

会员编号 420600412608

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过



周诗敏 420600412608

通过

通过

通过



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

湖北隆兴会计师事务所
宜昌分公司



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

2021年7月14日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖北隆兴会计师事务所



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

2021年7月14日



姓名 龚会达
Full name 龚会达
性别 女
Sex 女
出生日期 1962-03-17
Date of birth 1962-03-17
工作单位 武汉协和华格会计师事务所
Working unit 武汉协和华格会计师事务所
(普通合伙)
身份证号码 22722196203170047
Identity card No. 22722196203170047

再次复印无效



证书编号:
No. of Certificate 420600413176

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 1997年09月05日

年度检验登记

Annual Inspection Registration

年检历史查询

年检凭证

龚会达

会员编号 420600413176

最后年检时间 2024年06月

年检通过

QR Code

龚会达 420600413176