

灵璧县贝斯特西侧地块收储项目
收益与融资自求平衡专项评价报告



信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)合肥分所

地址：合肥市庐阳区阜南路169号东怡金融广场B座12层

目 录

收益与融资自求平衡专项评价报告 3

附件 1、土地出让价格预测 16

附件 2、土地出让收益预测表 17

附件 3、本息覆盖倍数测算 22

附件 4、收入与成本相关来源 24

附件 5、证照附件29

灵璧县贝斯特西侧地块收储项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

XYZH/2025HFAS1F0042

灵璧县土地储备发展中心

灵璧县土地储备发展中心:

我们接受委托,对灵璧县贝斯特西侧地块收储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。

我们审核的依据是《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》。灵璧县土地储备发展中心对灵璧县贝斯特西侧地块收储项目的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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设,包括有关未来事项和灵璧县土地储备发展中心管理层推测性假设,而这些事项和行动预期在未来未必发生,并且变动可能重大,因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见,是对项目预测情况合理性进行评价,并非对预测情况承担保证责任。

经审核,我们认为,在灵璧县土地储备发展中心对灵璧县贝斯特西侧地块收储项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的灵璧县贝斯特西侧地块收储项目,在预测事项未发生重大变化的情况下,预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

此页无正文，为《灵璧县贝斯特西侧地块收储项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
（XYZH/2025HFAS1F0042）之签字盖章页。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

合肥分所

中国注册会计师：

中国 合肥

二〇二五年四月八日

灵璧县贝斯特西侧地块收储项目

项目收益与融资自求平衡情况的专项评估

一、申请专项债券的基本情况

灵璧县贝斯特西侧地块收储项目的项目单位是灵璧县土地储备发展中心（项目实施主体），社会统一信用代码为 12341323731642904U，负责人为张永，注册地址为灵璧县开发区薄山路。

（一）项目概况

本项目涉及一个地块，规划收储面积 105.56 亩。具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	土地规划性质	规划收储面积(亩)	项目投资总额(万元)	自有资金(万元)	本次发债(万元)	项目实施方
1	灵璧县贝斯特西侧地块收储项目	商业、住宅	105.56	8000.00	0.00	8000.00	灵璧县土地储备发展中心

（二）项目位置及四至范围

本项目位于宿州市灵璧县，凌山路东侧，汴河南侧，古汴路北侧。

（三）项目资金筹措方案及使用计划

1、投资估算

根据项目实施计划，涉及 1 个项目，项目总投资估算 8,000.00 万元，各项目投资情况如下表：

县区名称	项目名称	项目期限	项目总投资额(万元)	备注
灵璧县	灵璧县贝斯特西侧地块收储项目	1 年	8,000.00	

2、资金筹措

为了保障以上建设项目合理的融资需求，更好地发挥专项债券对本项目的支持作用，本次项目计划通过发行地方政府专项债券的方式完成项目建设。明细情况见下表：

单位：万元

项目名称	项目总投资额 (万元)	资金来源		
		小计	自有资金	项目融资
灵璧县贝斯特西侧地块收储项目	8,000.00	8,000.00	0.00	8,000.00

项目概算总投资 8,000.00 万元，计划以发行地方政府专项债券方式筹资。拟收储土地预计将在 2029 年出让，可出让面积 70,375.00 平方米。

二、预测假设

- （一）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）发行人制定的项目建设计划能够顺利执行
- （五）物价水平在正常范围内变动
- （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

三、评估要素

2017 年财政部《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》（财预[2017]89 号）、2018 年财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）、《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）（以下均简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方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收入或专项收入偿还。

鼓励有条件的地方创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立学校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，并以对应的政府性基金或专项收入等偿还。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，偿债的主要来源是土地出让收入。债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

（一）资金稳定性

本次申请发行的灵璧县贝斯特西侧地块收储项目专项债券项目，预计业务活动现金流入合计为 35,173.21 万元，其中土地出让收入 35,173.21 万元。项目自运营期（2026 年 7 月）开始至债券到期的项目收入年度分布情况如下：

项目收入年度分布情况分析

单位：万元

年份	土地出让收入	合计
2026 年	0	0
2027 年	0	0
2028 年	0	0
2029 年	35173.21	35173.21
2030 年	0	0
合计	35,173.21	35,173.21

注：2025 年 6 月发行债券，最后一期债券到期年份为 2030 年 6 月。预计 2029 年完成土地出让，基于谨慎性原则，上表中仅列示从运营期（2026 年 7 月）开始至 2029 年 12 月的收入数据。

本项目经营收入的估算依据如下：

1、土地单价预测

（1）增长率选取

本项目规划收储面积 105.56 亩，拟出让面积为 70,375.00 平方米。假设本次土地储备项目自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，项目融资还本付息通过土地出让金收入偿还。

经查询 2022 年至今灵璧县公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2025 年灵璧县 GDP 预计增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土储项目土地出让价格。按照 2022-2024 年 GDP 平均增速与 2025 年政府工作报告预计增速孰低计算预计 2025 年土地价格的增速。具体增长率选取如下：

预计 GDP 增速

序号	区、县	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	2024 年 GDP 增速	三年平均 GDP 增速	2025 年政府工作报告 预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	灵璧县	4.80%	5.90%	5.60%	5.43%	6.00%	5.43%

（2）市场情况

灵璧县贝斯特西侧地块收储项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积(m²)	中标总地价 (万元)	平均价格(元/m²)	出让日期	用途
1	拍卖	灵璧县	铜山路东侧、汴河北侧、 磬山路西侧	62,171.31	31,147.67	5,009.97	2021 年	商业、住宅
2	拍卖	灵璧县	罗河南侧、磬山路西侧	65,130.33	37,319.49	5,729.97	2021 年	商业、住宅
3	拍卖	灵璧县	山水小区东侧、界洪河南 侧、团结沟西侧	32,217.16	22,809.64	7,079.96	2021 年	商业、住宅
4	拍卖	灵璧县	薄山路西侧、唐河南侧、 闫河北侧	62,904.31	19,437.34	3,089.98	2022 年	商业住宅
5	拍卖	灵璧县	古汴路南侧、建设南路东 侧、奇石大道北侧、桃李路 西侧	70,571.35	20,959.59	2,969.99	2024 年	商业住宅
参考均价						4,494.07		

（3）收储土地出让价格预测

本次预测参照土储项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对本次土地储备项目进行价格预测。

2025 年土地出让价格预测（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	2025 年预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	参考平均单价 (元/平米)	修正系数	预测土地单价 (元/平米)
1	灵璧县贝斯特西 侧地块收储项目	宿州市	灵璧县	5.43%	商业、住宅	70,375.00	4,494.07	0.9	4,044.66

2026-2030 年土地出让价格预测（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县贝斯特 西侧地块收储 项目	宿州市	灵璧县	商业、住宅	4,044.66	4,264.42	4,496.12	4,740.41	4,997.97	5,269.53

2、土地出让收入预测

土地出让收入预测表（单位：万元）

序号	地块	地市	区县	土地面积 (平 方米)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县贝斯特 西侧地块收储 项目	宿州市	灵璧县	70,375.00	28,464.31	30,010.86	31,641.44	33,360.64	35,173.21	37,084.32

（二）资金充足性

1、债券还本付息分析

本次灵璧县土地储备发展中心（项目实施主体）组织申报发行灵璧县贝斯特西侧地块收储项目的总投资额 8,000.00 万元。发行专项债券 8,000.00 万元，发行期限 5 年。根据目前 5 年期国债利率 1.48%，从客观、谨慎角度出发，年利率暂取 2.90%，发行费率暂按照 0.1% 测算，据此预计专项债券利息合计为 1,160.00 万元，预计发行费用为 8.00 万元。

按照该项目专项债券发行计划，每半年支付一次利息，到期一次还本，本项目专项债券还本付息情况如下表所示：

专项债券还本付息情况预测表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	发行费用	当年还本付息合计
2025 年		8,000.00	0.00	8,000.00	116.00	8.00	124.00
2026 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	232.00		232.00
2027 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	232.00		232.00
2028 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	232.00		232.00
2029 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	232.00		232.00
2030 年	8,000.00	0.00	8,000.00	0.00	116.00		8,116.00
合计		8,000.00	8,000.00		1,160.00	8.00	9,168.00

注：5 年期债券从债券发行年（2025 年）起按照每半年支付一次债券利息。

2、运营成本费用分析

根据 2021 年 4 月 9 日灵璧县财政局、灵璧县住房和城乡建设局发布的《从土地出让收入中计提的各项费用和标准》（见附件 4），出让土地需计提的费用标准为：国有土地收益基金-土地出让收入 4%；教育资金-土地出让收入 10%；农田水利建设资金-土地出让收入 10%；农业土地开发资金-4 元/m²；土地出让业务费-土地出让收入 2%；乡村振兴基金-土地出让收入 2%；保障性住房建设资金-土地出让收入 5%；城市建设资金-土地出让收入 5%。按照以上标准，项目运营期限内，成本合计 12,243.80 万元。项目成本明细情况见下表：

项目成本明细情况见下表：

项目成本明细表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	成本预测合计	12,243.80	0.00	0.00	0.00	0.00	12,243.80	0.00
1	国有土地收益基金(土地出让收入 4%) (万元)	1,406.93	0.00	0.00	0.00	0.00	1,406.93	0.00
2	农业土地开发基金(4 元/平方米) (万元)	28.15	0.00	0.00	0.00	0.00	28.15	0.00
3	土地出让业务费(土地出让收入 2%) (万元)	703.46	0.00	0.00	0.00	0.00	703.46	0.00
4	城市建设基金(土地出让收入 5%) (万元)	1,758.66	0.00	0.00	0.00	0.00	1,758.66	0.00
5	乡村振兴基金(土地出让收入 2%) (万元)	703.46	0.00	0.00	0.00	0.00	703.46	0.00
6	教育基金(土地出让收益 10%) (万元)	3,057.25	0.00	0.00	0.00	0.00	3,057.25	0.00
7	农田水利建设基金(土地出让收益 10%) (万元)	3,057.25	0.00	0.00	0.00	0.00	3,057.25	0.00
8	保障性住房建设资金(土地出让收益 5%) (万元)	1,528.63	0.00	0.00	0.00	0.00	1,528.63	0.00

（三）融资收益平衡情况分析

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2025 年宿州市灵璧县 GDP 预计增速、土地出让金收入管理规定等因素，预期土地出让收入对应的政府性基金收入，偿还融资本金和利息情况，综合分析项目的融资收益平衡情况。

按自融资开始日起第四年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按宿州市灵璧县 2025 年 GDP 预计增速计算土地价格的情况下，本息覆盖倍数为 2.50。

灵璧县贝斯特西侧地块收储项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	土储项目面积（平方米）	项目资金总需求	预计土地出让收益	计划发行额	预计到期本息	土地出让收益对融资成本的覆盖倍数
灵璧县贝斯特西侧地块收储项目	70,375.00	8,000.00	22,929.41	8,000.00	9,168.00	2.50

本次发行专项债券各项目预期运营现金流入合计 35,173.21 万元，运营现金流出合计 11,716.20 万元，债券存续期内债券本金与利息(含发行费用)合计 9,168.00 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 2.50 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

四、项目风险评估及控制措施

（一）项目主要风险及防范措施

影响项目收储进度或正常运营的风险主要有以下几个方面：

1、内部风险

按照土地储备的流程，内部风险可以分为收购风险、开发风险、储备过程中的风险、出让风险。收购风险指土地收储过程中的风险，主要有收购价格不确定风险和被收购土地产权、自然条件不确定风险。无论是征收农用地还是旧城区拆迁改造，土地收储价格都是双方谈判的结果，而收储方和被收储方对土地收购价格的认知存在很大差异。在土地收储中，由于收储方和被收储方信息不对称，收储方对地块的产权，地理结构、地下设施等状况掌握不明，可能由于土地存在复杂的历史遗留问题，使收储方陷入不必要的法律诉讼，或者由于不合理的地理结构对土地利用造成制约，需收储方增加土地开发成本减少限制。

开发风险是土地开发中开发成本过高或开发时间过长的风险。土地储备机构应对收储的土地进行科学有序的开发整理，如果将开发整理工程发包给开发企业，土地储备机构应有效控制工程造价、质量和进度，规避开发风险。

储备过程中的风险指的是进入土地储备库的土地临时经营时，或者将储备土地抵押融资过程中产生的风险。土地临时出租和融资不能影响土地出让。土地储备机构应科学控制储备库中的土地数量，既要避免土地储备量太少达不到调控土地市场的目的，又要避免土地储备量太多而引起资金和土地的积压。

出让风险是指土地出让、出租过程中的风险，主要是土地变现性差的风险。由于土地的位置固定性和价值巨大性，使得土地变现能力差。此外，土地储备周期较长，不确定因素多，并且土地出让受当时房地产市场环境和政府政策影响，增加了土地出让风险。

2、外部风险

土地储备的外部风险主要指房地产市场波动风险和政府干预风险。房地产市场存在固有的周期性，而周期中各阶段的拐点是难以预测的。土地储备机构的作用是调控土地市场，减小房地产市场波动的振幅；同时，储备机构本身也面临房地产市

场波动的风险。房地产市场波动产生的风险主要影响储备机构的资金周转。由于我国的土地储备资金执行收支两条线管理，当房地产市场处于繁荣时期，土地出让产生的收益大部分归地方财政获取；当房地产市场处于萧条时期，土地流拍比例增加，储备机构的土地不能及时变现，已投入的土地一级开发成本不能收回，如果地方财政没有足够的能力和意愿给予资金支持，土地储备机构将会面临严重的财务风险。

政府干预风险是指政府对土地储备进行干预而给城市土地储备带来收益的不确定性风险。由于我国的土地公有制性质，土地属于国家或者农民集体所有，为了保证公共利益，需要政府干预。政府对房地产市场干预的主要形式有：通过行政划拨、协议出让、税收减免等措施对某些项目予以优惠支持；通过颁布规章制度、实施办法等法律文件制约房地产企业行为；大型国企直接涉足房地产领域。由于政府干预的局限性和非市场性，经常使得政府干预不能带来理想效果。实施城市储备制度后，不能完全杜绝政府干预土地市场行为，引起土地资源配置不合理。

针对上述风险分析，项目实施单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1、完善土地储备中心运作机制

首先，土地储备机构基本上可用政府授权，市场运作，企业管理来概括。由于土地储备工作存在政府授权经营、收购储备资金依靠土地储备制度保障、土地储备收益属于政府财政收入等特点，因此土地储备机构应为非盈利性的事业单位。被授权的土地储备机构应当是不以盈利为目的的独立法人，法人的控股者只能是国家，并且该法人的行使职权和市场交易行为应受政府有关部门的严格监督，需按照政府的规划和计划来进行城市土地的收购与出让。建立实现的诸如规范土地市场、盘活城市存量土地、增加城市土地供给、落实城市规划等诸多社会经济目标，在没有一定政府调控权利的支撑下难以实现。

2、防范土地储备运营风险

土地储备机构应根据当地政府改革与发展计划、土地利用年度计划、城市发展

规划，结合当地土地利用的实际情况，对拟储备的宗地逐宗进行分析，兼顾社会生活的各个方面，制定详实的土地储备计划，以保证全年土地储备任务的完成。目前土地储备可以选择现金储备、协议储备、红线储备、信息储备等方式进行。对于列入本年度土地出让计划的拟储备土地，应采取现金储备方式，以尽快完成宗地的前期开发，再出让给土地使用者；对于没有列入本年度土地出让计划，但对土地市场宏观调控影响较大且有储备价值的土地，可采取协议储备方式，通过与宗地原产权单位协商，以协议的方式收购宗地，待宗地推向市场后，再根据协议支付补偿。

3、规范政府职能科学核定土地储备规模

建立土地储备制度和土地基金，政府垄断一级土地市场，并非一定要由政府直接来运作。为了实现土地资源的有效配置和土地市场的公平交易，必须引入市场运作机制，以企业化的运作方式来实现国有土地储备的委托经营，土地储备机构与政府之间的关系是委托代理关系，首先，要严格执行政府的土地收购、储备和出让计划，其次，又必须借助市场来实现土地储备计划，以促进土地市场的健康发展。而政府在土地收储中的职能主要是制定相关法规，全程监督土地储备机构在代理行使政府职能、行政权力、调控市场的行为。

（二）压力测试

按照项目融资开始至第4年完成全部土地出让，考虑灵璧县预计2025年GDP增长率的100%、90%、80%比例进行测算，分析专项债券本金覆盖率和本息资金覆盖倍数。具体见附件1土地出让价格预测、附件2项目收益明细表、附件3本息覆盖倍数测算。

按自融资开始日起第四年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按2025年宿州市灵璧县预计GDP增速的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为2.50；按2025年宿州市灵璧县预计GDP增速的90%比例计算土地价

格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.45；按 2025 年宿州市灵璧县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.40。基于以上压力测试，本项目在按照灵璧县 2025 年预计 GDP 增长率 80%测算的情况下，债券本息资金覆盖率仍大于 1.1，能通过压力测试，项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

五、其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照安徽省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

六、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对《实施方案》的分析，我们未注意到专项债券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，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足申报项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

附件 1、土地出让价格预测

（1）土地价格预测表(预计 GDP 增长 100%比例测算，土地单价：元/m²)

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县贝斯特 西侧地块收储 项目	宿州市	灵璧县	商业、住宅	4,044.66	4,264.42	4,496.12	4,740.41	4,997.97	5,269.53

（2）土地价格预测表(预计 GDP 增长 90%比例测算，土地单价：元/m²)

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县贝斯特 西侧地块收储 项目	宿州市	灵璧县	商业、住宅	4,044.66	4,242.45	4,449.91	4,667.51	4,895.75	5,135.15

（3）土地价格预测表(预计 GDP 增长 80%比例测算，土地单价：元/m²)

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县贝斯特 西侧地块收储 项目	宿州市	灵璧县	商业、住宅	4,044.66	4,220.47	4,403.92	4,595.34	4,795.08	5,003.51

附件 2、土地出让收益预测表

（1）土地出让收益预测表（预计 GDP 增长 100%比例测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让收益（万元）	22,929.41	0.00	0.00	0.00	0.00	22,929.41	0.00
1.1	土地出让收入合计（万元）	35,173.21	0.00	0.00	0.00	0.00	35,173.21	0.00
1.1.1	商住土地数量（平方米）	70,375.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,375.00	0.00
1.1.2	商住土地单价（元/平方米）		4,044.66	4,264.42	4,496.12	4,740.41	4,997.97	5,269.53
1.1.3	工业土地数量（平方米）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	工业土地单价（元/平方米）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	扣除项目合计	12,243.80	0.00	0.00	0.00	0.00	12,243.80	0.00
1.2.1	国有土地收益基金（土地出让收入 4%）（万元）	1,406.93	0.00	0.00	0.00	0.00	1,406.93	0.00
1.2.2	农业土地开发基金（4 元/平方米）（万元）	28.15	0.00	0.00	0.00	0.00	28.15	0.00
1.2.3	土地出让业务费（土地出让收入 2%）（万元）	703.46	0.00	0.00	0.00	0.00	703.46	0.00
1.2.4	城市建设基金（土地出让收入 5%）（万元）	1,758.66	0.00	0.00	0.00	0.00	1,758.66	0.00
1.2.5	乡村振兴基金（土地出让收入 2%）（万元）	703.46	0.00	0.00	0.00	0.00	703.46	0.00
1.2.6	教育基金（土地出让收益 10%）（万元）	3,057.25	0.00	0.00	0.00	0.00	3,057.25	0.00

序号	项目	合计	债券存续期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1.2.7	农田水利建设基金（土地出让收益 10%）（万元）	3,057.25	0.00	0.00	0.00	0.00	3,057.25	0.00
1.2.8	保障性住房建设资金（土地出让收益 5%）（万元）	1,528.63	0.00	0.00	0.00	0.00	1,528.63	0.00
1.3	用于资金平衡土地出让收益（万元）	22,929.41	0.00	0.00	0.00	0.00	22,929.41	0.00
1.4	用于资金平衡土地出让净收益（万元）	22,929.41	0.00	0.00	0.00	0.00	22,929.41	0.00
本息覆盖倍数			2.50					

（2）土地出让收益预测表（预计 GDP 增长 90%比例测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让收益（万元）	22,460.02	0.00	0.00	0.00	0.00	22,460.02	0.00
1.1	土地出让收入合计（万元）	34,453.84	0.00	0.00	0.00	0.00	34,453.84	0.00
1.1.1	商住土地数量（平方米）	70,375.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,375.00	0.00
1.1.2	商住土地单价（元/平方米）		4,044.66	4,242.45	4,449.91	4,667.51	4,895.75	5,135.15
1.1.3	工业土地数量（平方米）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	工业土地单价（元/平方米）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	扣除项目合计	11,993.82	0.00	0.00	0.00	0.00	11,993.82	0.00
1.2.1	国有土地收益基金（土地出让收入 4%）（万元）	1,378.15	0.00	0.00	0.00	0.00	1,378.15	0.00

序号	项目	合计	债券存续期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1.2.2	农业土地开发基金（4 元/平方米）（万元）	28.15	0.00	0.00	0.00	0.00	28.15	0.00
1.2.3	土地出让业务费（土地出让收入 2%）（万元）	689.08	0.00	0.00	0.00	0.00	689.08	0.00
1.2.4	城市建设基金（土地出让收入 5%）（万元）	1,722.69	0.00	0.00	0.00	0.00	1,722.69	0.00
1.2.5	乡村振兴基金（土地出让收入 2%）（万元）	689.08	0.00	0.00	0.00	0.00	689.08	0.00
1.2.6	教育基金（土地出让收益 10%）（万元）	2,994.67	0.00	0.00	0.00	0.00	2,994.67	0.00
1.2.7	农田水利建设基金（土地出让收益 10%）（万元）	2,994.67	0.00	0.00	0.00	0.00	2,994.67	0.00
1.2.8	保障性住房建设资金（土地出让收益 5%）（万元）	1,497.33	0.00	0.00	0.00	0.00	1,497.33	0.00
1.3	用于资金平衡土地出让收益（万元）	22,460.02	0.00	0.00	0.00	0.00	22,460.02	0.00
1.4	用于资金平衡土地出让净收益（万元）	22,460.02	0.00	0.00	0.00	0.00	22,460.02	0.00
本息覆盖倍数		2.45						

（3）土地出让收益预测表（预计 GDP 增长 80%比例测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让收益（万元）	21,997.74	0.00	0.00	0.00	0.00	21,997.74	0.00
1.1	土地出让收入合计（万元）	33,745.38	0.00	0.00	0.00	0.00	33,745.38	0.00
1.1.1	商住土地数量（平方米）	70,375.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,375.00	0.00
1.1.2	商住土地单价（元/平方米）		4,044.66	4,220.47	4,403.92	4,595.34	4,795.08	5,003.51
1.1.3	工业土地数量（平方米）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	工业土地单价（元/平方米）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	扣除项目合计	11,747.64	0.00	0.00	0.00	0.00	11,747.64	0.00
1.2.1	国有土地收益基金（土地出让收入 4%）（万元）	1,349.82	0.00	0.00	0.00	0.00	1,349.82	0.00
1.2.2	农业土地开发基金（4 元/平方米）（万元）	28.15	0.00	0.00	0.00	0.00	28.15	0.00
1.2.3	土地出让业务费（土地出让收入 2%）（万元）	674.91	0.00	0.00	0.00	0.00	674.91	0.00
1.2.4	城市建设基金（土地出让收入 5%）（万元）	1,687.27	0.00	0.00	0.00	0.00	1,687.27	0.00
1.2.5	乡村振兴基金（土地出让收入 2%）（万元）	674.91	0.00	0.00	0.00	0.00	674.91	0.00
1.2.6	教育基金（土地出让收益 10%）（万元）	2,933.03	0.00	0.00	0.00	0.00	2,933.03	0.00
1.2.7	农田水利建设基金（土地出	2,933.03	0.00	0.00	0.00	0.00	2,933.03	0.00

序号	项目	合计	债券存续期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	让收益 10%) (万元)							
1.2.8	保障性住房建设资金（土地出让收益 5%) (万元)	1,466.52	0.00	0.00	0.00	0.00	1,466.52	0.00
1.3	用于资金平衡土地出让收益 (万元)	21,997.74	0.00	0.00	0.00	0.00	21,997.74	0.00
1.4	用于资金平衡土地出让净收益 (万元)	21,997.74	0.00	0.00	0.00	0.00	21,997.74	0.00
本息覆盖倍数		2.40						

附件 3、本息覆盖倍数测算

（1）按照 2025 年 GDP 增速的 100%比例计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息（含发行费用）	本息合计	土地相关收益
2025 年	0.00	124.00	124.00	0.00
2026 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2027 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2028 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2029 年	0.00	232.00	232.00	22,929.41
2030 年	8,000.00	116.00	8,116.00	0.00
合计	8,000.00	1,168.00	9,168.00	22,929.41
本息覆盖倍数	2.50			

（2）按照 2025 年 GDP 增速的 90%比例计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息（含发行费用）	本息合计	土地相关收益
2025 年	0.00	124.00	124.00	0.00
2026 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2027 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2028 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2029 年	0.00	232.00	232.00	22,460.02

年度	融资本息支付			项目还款来源
2030 年	8,000.00	116.00	8,116.00	0.00
合计	8,000.00	1,168.00	9,168.00	22,460.02
本息覆盖倍数	2.45			

（3）按照 2025 年 GDP 增速的 80%比例计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息（含发行费用）	本息合计	土地相关收益
2025 年	0.00	124.00	124.00	0.00
2026 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2027 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2028 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2029 年	0.00	232.00	232.00	21,997.74
2030 年	8,000.00	116.00	8,116.00	0.00
合计	8,000.00	1,168.00	9,168.00	21,997.74
本息覆盖倍数	2.40			

附件 4、收入与成本相关来源

1) 近三年灵璧县住宅国有土地供应情况

2021-2024年住宅国有土地供应目录									
序号	地块名称	土地使用权人	位置	用途	面积 (亩)	供地 方式	成交价款 (万元)	权属来源	供地时间
1	2020-34 (K40汽车南站南侧)	灵璧奥航房地产开发有限公司	铜山路东侧、汴河路北侧、磬山路西侧	商业、住宅	93.2565	拍卖	31147.621	国有存量	2021.1.8
2	2021-15 (汽车南侧地块)	安徽盐业地产集团有限责任公司	罗河路南侧、磬山路西侧	商业、住宅	97.695	拍卖	37319.49	国有存量	2021.6.4
3	2021-20 (富康酒店北侧地块)	灵璧新华房地产有限公司	山水小区东侧、界洪河路南侧、团结沟西侧	商业、住宅	48.3255	拍卖	22809.636	国有存量	2021.7.9
4	2022-8 (丽景花园B区地块B)	灵璧青山房地产开发有限公司	磬山路西侧、唐河路南侧、汴河路北侧	商业、住宅	94.356	拍卖	19437.336	2018年第7批次城镇4.5435亩、 2018年第2批次挂征7.965亩、 2019年第1批次挂征9.885亩、	2022.6.10
5	2023-12 (B-07-13原飞翔学校)	灵璧县浙豫房地产开发有限公司	古汴路南侧、建设南路东侧、奇石大道北侧、桃李路西侧	商业、住宅	105.8565	拍卖	20959.587	国有存量	2024.1.26

2) 《从土地出让收入中计提的各项费用和标准》

从土地出让收入中计提的 各项费用和标准

按照国家和省相关管理规定，结合专项债券专项审计要求，对从土地出让收入中计提的各项费用、标准进行了整理。

截至 2019 年 12 月底，灵璧县执行的 policy 为：

1. 国有土地收益基金（土地出让收入 4%）

文件依据：财政部《关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）规定，由财政部门从缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，划出一定比例的资金，用于建立国有土地收益基金，实行分账核算，具体比例由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府确定，并报财政部和国土资源部备案。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。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）规定，根据我省实际，省政府决定，各市、县政府从缴入地方国库的土地出让收入中，划出 4%—8% 用于建立土地收益基金。我县按照 4% 执行。

2. 教育资金（土地出让收益 10%）

文件依据：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）规定，严格执行从土地出让收益中计提农田水利建设资金、教育资金政策，根据国家规定的核算口径，按土地出让收益的 10% 分别计提农田水利建设资金、教育资金。计提的教育资金，暂不实施省级统筹。从土地出让收益中计提的教育资金，实行专款专用，重点用于农村（含县镇，下同）学前教育、义务教育和高中阶段（以下简称农村基础教育）学校的校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出，具体包括前期工作费、工程施工费、设备购置费、竣工验收费、项目管理和不可预见的费用等。教育资金不得用于学校人员经费、公用经费等经常性开支。

3. 农田水利建设资金（土地出让收益 10%）

文件依据：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）规定，严格执行从土地出让收益中计提农田水利建设资金、教育资金政策，根据国家规定的核算口径，按土地出让收益的 10% 分别计提农田水利建设资金、教育资金。农田水利建设资金、教育资金按土地出让收入计提到 2% 的政策不再执行。市、县计提的农田水利建设资金，中央按 20% 实行统筹、省级按 30%

实行统筹。留市县级的农田水利建设资金，实行专款专用，主要用于农田水利设施建设，并重点向粮食主产区倾斜。具体使用范围包括：小型农田水利设施、田间工程和灌区末级渠系的新建、修复、续建、配套、改造；山丘区小水窖、小水池、小塘坝、小泵站、小水渠等“五小水利”工程建设；发展节水灌溉，推广渠道防渗、管道输水、喷灌滴灌等技术；牧区农田水利建设。同时，也可以用于上述农田水利设施的日常维护支出，但不得用于人员经费、公用经费等经常性开支。

4. 农业土地开发资金（4元/m²）

文件依据：财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）规定，**第三条** 土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市（地、州、盟）、县（市、旗）不低于土地出让平均纯收益的15%确定，并将其中不超过30%的资金集中到各省、自治区、直辖市及计划单列市使用。**第四条** 本办法所称土地出让平均纯收益标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。由财政部、国土资源部根据全国城镇土地等别、城镇土地级别、基准地价水平、建设用地供求状况、社会经

济发展水平等情况制定、联合发布，并根据土地市场价格变动情况适时调整。**第五条** 用于农业土地开发的土地出让金纳入财政预算，实行专项管理。财政部门应分别对农业土地开发资金实行专账核算，按规定的标准和用途足额划缴及使用，不得截留、坐支和挪用，并实行社会公示制度。**第七条** 从土地出让金划缴的农业土地开发资金计算公式为：从土地出让金划缴的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准（对应所在城镇等别我县市区属于第六类标准参照20元/m²）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比（不低于15%，我县按照20%）。

第八条 本办法所称的农业土地开发主要包括：土地整理和复垦、宜农未利用地的开发、基本农田建设以及改善农业生产条件的土地开发。

5. 土地出让业务费（土地出让收入2%）

文件依据：安徽省财政厅《安徽省国有土地使用权出让金征收管理实施办法》（财综字〔1995〕326号）规定，按土地出让总收入的2%计提土地出让相关业务费。

6. 保障性住房建设资金（土地出让收益5%）

文件依据：（1）财政部、住建部《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）规定：市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。土地出让收益较多、保障性安居工程资金需求较大、公共预算难以满足相关资金需要的市县，可以根据当地实际情况，进一步提高土地出让收益用于保障性安居工程的比例。

7. 城市建设资金（土地出让收入5%）

文件依据：安徽省交通运输厅、安徽省财政厅《关于规范市级交通投资公司运作有关问题的通知》（皖交财〔2012〕272号）规定，按土地出让收入5%计提城市建设资金作为县交通投资公司还款来源。

【以下无正文，系盖章页】

【此页无正文，系盖章页】



2021年4月9日

从土地出让收入中计提的乡村振兴基金费 用和扣除标准

按照国家和省相关管理规定，灵璧县执行的政策为安徽省财政厅发布的《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》（皖财农〔2022〕939 号），安徽省省级统筹乡村振兴基金的扣除标准及执行期限如下：

1. 扣除比例

扣除比例：省级财政按 2%的比例统筹市县土地出让收入，专项用于乡村振兴。具体统筹口径为预算科目“103014801 土地出让价款收入”。

2. 执行期限

该办法自印发之日起施行，有效期至 2025 年。



附件 5、证照附件

Page 1 of 1



营 业 执 照
(副 本)

统一社会信用代码
91340103358559810R(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 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）合肥分所
类 型 合伙企业分支机构
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。（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）

负 责 人 张海啸
成 立 日 期 2015年09月17日
经 营 场 所 合肥市庐阳区阜南路169号东怡金融广场B座12层


登 记 机 关 
2024 12 27

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://59.203.19.150/TopIcis/CertTabPrint.do>

国家市场监督管理总局监制
2024/12/30

会计师事务所分所 执业证书	
名 称：	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙） 合肥分所
负 责 人：	张海啸
经 营 场 所：	庐阳区阜南路169号 东怡金融广场B座12层
分所执业证书编号：	110101363401
批准执业文号：	皖财会〔2015〕1892号
批准执业日期：	2015年11月6日

说 明	
证书序号：	5006418
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
二〇二四年十二月三十一日	
中华人民共和国财政部制	

<p>THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会</p>  <p>姓名 苏东升 Full name 性别 男 Sex 出生日期 1977-12-01 Date of birth 工作单位 天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 安徽分所 Working unit 身份证号码 340802771201089 Identity card No.</p>	<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>证书编号: 340101110017 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: 2005-07-06 Date of Issuance</p> <p>2016年12月28日</p>
<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> 	<p>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</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2018年9月5日</p> <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2018年9月5日</p>

 <p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <div data-bbox="311 884 422 1064">  </div> <p>姓名 阮阳 Full name 阮 性别 女 Sex 出生日期 1977-11-18 Date of birth 信永中和会计师事务所 工作单位 (特殊普通合伙) 合肥分所 Working unit 身份证号码 420106197711184509 Identity card No.</p>	<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>证书编号: 340100350035 No. of Certificate</p> <p>安徽省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs</p> <p>发证日期: 2009-04-27 Date of issuance</p>
<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p>  <p>阮阳 340100350035 安徽省注册会计师协会</p> <p>年 月 日 y m d</p> <p>10</p>	<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>年 月 日 y m d</p> <p>11</p>

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

苏东升

会员编号 340101110017

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-15

通过

2022年

2022-07-20

通过

2014年

2014-03-27

通过

33

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

阮阳

会员编号 340100350035

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-21

通过

2022年

2022-07-20

通过

2014年

2014-03-27

通过