

镜湖路菜市场项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

容诚专字[2025]230Z1229 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	专项评价报告	1-3
2	附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况	4-6
3	附件 2：项目收益及现金流入评价说明	7-13

容诚专字[2025]230Z1229 号

镜湖路菜市场项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

太和县自然资源和规划局：

我们接受太和县自然资源和规划局委托，对镜湖路菜市场项目一项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具评价报告。

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》。相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的镜湖路菜市场项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够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。

附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文，为镜湖路菜市场项目—项目收益与融资资金平衡专项评价报告容
诚专字[2025]230Z1229 号的签章页）



中国·北京

中国注册会计师：

宁云



宁云

中国注册会计师：

马静



马静

2025 年 4 月 11 日



附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况

重要提示：镜湖路菜市场项目——项目收益与融资资金平衡专项评价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、编制基础

本次预测以镜湖路菜市场项目，预期土地出让收入对应的政府性基金为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2025 年安徽省阜阳市太和县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，编制镜湖路菜市场项目土地出让收益预测表（接近三年阜阳市太和县预测 GDP 增速的 100%、95%、90%的比例作为土地价格的增幅）。

二、基本假设

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 5、土地出让价格在正常单位内变动；
- 6、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；
- 7、债券存续期内利息资金缺口部分由财政预算收入先行支付。

三、资金平衡测算说明

1、土地出让收入

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入确认，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2025 年安徽省阜阳市太和县

GDP 增速、土地出让金收入管理规定，计算未来土储项目土地出让收入。

2、债券还本

土储项目通过发行政府土地储备专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券本金，包括本期拟发行债券需偿还本金以及预计未来发行的债券需偿还本金。

3、债券付息

土储项目通过发行政府土地储备专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券利息，包括本期拟发行债券需偿还利息以及预计未来发行的债券需偿还的利息。其中本次拟发行债券及预计未来发行债券筹资利息根据估算确定。

4、本息覆盖倍数=土地出让净收益/还本付息合计数

本指标用于判断项目的净收益对融资资金覆盖情况。

该指标表示净收益对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示预计未来年度土地出让收入能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目能够取得净收益与融资平衡；如果为小于 1，则表示预计未来年度土地出让收入不能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目不能取得净收益与融资平衡，需要由政府基金预算收入统筹安排。

四、项目基本情况

（一）项目名称

镜湖路菜市场项目。

（二）申报单位

- 1.单位名称：太和县土地收购储备中心。
- 2.土地储备机构名录代码：TC341222。
- 3.统一社会信用代码：12341222744894983C。

（三）项目类型

本项目属于新增土地储备项目。

（四）项目位置

本项目旧县卫生院南侧地块位于阜阳市太和县，北至：镜湖路；东至：曙光路。收储面积 26,700.00 平方米。

（五）项目地块情况

本地块为镜湖路菜市场地块,项目对应的储备地块标识码编号：3412222025R000573，3412222025R000587。

（六）土地储备计划纳入情况

本项目地块已纳入太和县 2025 年度市本级土地储备计划。

五、债券基本情况

（一）项目总投资

项目概算总投资金额为 6,000.00 万元，发行地方政府专项债券 6,000.00 万元，占项目总投资的 100.00%。项目投资估算主要包括：征迁成本 6,000.00 万元。

（二）债券申请及使用计划

项目计划发行专项债券 6,000.00 万元，期限 5 年，预计年利率 2.5%，归属于本项目的到期本息合计 6,750.00 万元。本次债券每年付息一次，到期一次性偿还本金。

此次发行的土地储备专项债券资金纳入政府性基金预算管理，用于安徽省阜阳市太和县政府土地储备项目——镜湖路菜市场项目。本次土地储备专项债券偿债来源全部为土地出让收入。

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

（一）压力测试

按自融资开始日起至第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 2025 年阜阳市太和县 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 1.20；按 2025 年阜阳市太和县 GDP 增速的 95%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.20；按 2025 年阜阳市太和县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.20。

项 目	GDP 增速的 100% 比例情况下	GDP 增速的 95%比 例情况下	GDP 增速的 90%比 例情况下
土地出让净收益	8,122.12	8,102.58	8,083.00
本息覆盖倍数	1.20	1.20	1.20

（二）应付本息情况

项目拟筹集土地储备专项债券资金 6,000.00 万元。计划于 2025 年发行 6,000.00 万元，债券发行期限为 5 年，债券利率为 2.5%，债券利息按年计息，每年支付一次，债券到期后一次偿还本金。

（1）本次拟发行债券还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	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	融资利率	应付利息	应付本息 合计
阜阳市 太和县	2025 年	-	6,000.00	-	6,000.00	2.50%	-	-
	2026 年	6,000.00	-	-	6,000.00	2.50%	150.00	150.00
	2027 年	6,000.00	-	-	6,000.00	2.50%	150.00	150.00
	2028 年	6,000.00	-	-	6,000.00	2.50%	150.00	150.00
	2029 年	6,000.00	-	-	6,000.00	2.50%	150.00	150.00
	2030 年	6,000.00	-	6,000.00	-	2.50%	150.00	6,150.00
合计		-	6,000.00	6,000.00	-	-	750.00	6,750.00

（三）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

经查询 2024 年至今阜阳市太和县土地市场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 年阜阳市太和县 GDP 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。按照近三年 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：

序号	区、县	2022 年 GDP	2023 年 GDP	2024 年 GDP	2025 年政府工作报告预计 GDP	2025 年预计 GDP 增速
1	太和县	3.80%	5.00%	6.20%	6.00%	5.00%

2、土地出让净收益假设条件和依据

镜湖路菜市场项目涉及 1 个拟出让地块，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核，分别以 2025 年阜阳市太和县 GDP 增速的 100%、95%和 90%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起至第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按照谨慎性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下。

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 2025 年 GDP 增速的 100%	按 2025 年 GDP 增速的 95%	按 2025 年 GDP 增速的 90%
1	镜湖路菜市场项目	8,122.12	8,102.58	8,083.00

3、预计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（利息保障倍数）

表 1-1：按 2025 年阜阳市太和县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2025 年	-	-	-	

2026 年	-	150.00	150.00	-
2027 年	-	150.00	150.00	-
2028 年	-	150.00	150.00	-
2029 年	-	150.00	150.00	-
2030 年	6,000.00	150.00	6,150.00	8,122.12
合计	6,000.00	750.00	6,750.00	8,122.12
本息覆盖倍数	1.20			

表 1-2：按 2025 年阜阳市太和县 GDP 增速的 95%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2025 年	-	-	-	
2026 年	-	150.00	150.00	-
2027 年	-	150.00	150.00	-
2028 年	-	150.00	150.00	-
2029 年	-	150.00	150.00	-
2030 年	6,000.00	150.00	6,150.00	8,102.58
合计	6,000.00	750.00	6,750.00	8,102.58
本息覆盖倍数	1.20			

表 1-3：按 2025 年阜阳市太和县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2025 年	-	-	-	
2026 年	-	150.00	150.00	-
2027 年	-	150.00	150.00	-
2028 年	-	150.00	150.00	-
2029 年	-	150.00	150.00	-
2030 年	6,000.00	150.00	6,150.00	8,083.00
合计	6,000.00	750.00	6,750.00	8,083.00
本息覆盖倍数	1.20			

4、项目收益及现金流入预算项目说明

（1）土地市场情况

经查阜阳市太和县土地交易中心信息，本次土地收储项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

①镜湖路菜市场项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（m²）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（元/m²）	出让日期	用途
1	太自然资用[2025]7号	TG[2024]-67	太和县	20,174.4	1-1.7	6,959.8	3,449.82	2025-3-18	居住用地
参考均价							3,449.82	-	-

（2）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，对阜阳市太和县土地储备项目进行价格预测。

具体计算如下：

①2025 年土地出让价格预测

序号	地块	地市	区县	2025 预计 GDP 增长率	土地性 质	扣除三通一平拟 出让面积(m²)	参考平均单价 (元/平米)	修正系数	预测土地单价 (元/平米)
1	镜湖路菜市场项目	阜阳市	太和县	5.00%	居住	22,250.00	3,449.82	1.06	3,656.81

②2025-2030 年土地出让价格预测

土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	----	----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	镜湖路菜市场项目	阜阳市太和县	居住	3,656.81	3,656.81	3,656.81	3,839.65	3,839.65	3,839.65
---	----------	--------	----	----------	----------	----------	----------	----------	----------

(3) 土地出让收入预测

①土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	镜湖路菜市场项目	阜阳市太和县	8,787.31	8,787.31	8,787.31	9,226.68	9,226.68	9,226.68

②土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 95%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	镜湖路菜市场项目	阜阳市太和县	8,787.31	8,787.31	8,787.31	9,204.72	9,204.72	9,204.72

③土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	镜湖路菜市场项目	阜阳市太和县	8,787.31	8,787.31	8,787.31	9,182.75	9,182.75	9,182.75

(4) 土地出让收益预测表

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑阜阳市太和县预计 GDP 增长率的 100%、95%、90%概率进行测算

金额单位：人民币万元

序号	项目	项目		
		预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 95%	预计 GDP 增速达 90%
	地市	阜阳市太和县	阜阳市太和县	阜阳市太和县
一	土地收入	9,226.68	9,204.72	9,182.75
二	扣除项目合计	1,104.56	1,102.14	1,099.75
1	国有土地收益基金（土地出让收入的 4%）	369.07	368.19	367.31
2	教育资金（土地出让收入的 2%）	184.53	184.09	183.66
3	土地出让业务费（土地出让收入的 1%）	92.27	92.05	91.83
4	农田水利建设基金(土地出让收入的 2%)	184.53	184.09	183.66
5	保障性住房建设资金（4.1 元/平方米）	9.85	9.85	9.85
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（25 元/平方米）	60.08	60.08	60.08
7	农业土地开发资金（8.2 元/平方米）	19.70	19.70	19.70
8	省统筹土地出让基金（用于乡村振兴，土地出让收入的 2%）	184.53	184.09	183.66
三	用于资金平衡土地相关收益	8,122.12	8,102.58	8,083.00



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）

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

中华人民共和国财政部制

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

二〇一三年六月六日

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.



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.

110102036203 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 月 日

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
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
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

年 月 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.



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/

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 of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

事务所
CPAs



姓名 马静
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1984-03-16
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 342222198403165228
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 /y/ 月 /m/ 日 /d/

证书编号: 110100320119
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: 2013年05月27日
Date of issuance



年检历史查询

宁云

会员编号 340100030076

年检凭证

中国注册会计师协会

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

马静

会员编号 110100320119

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过