

阜阳市城南新区2025CNC01地块
土地储备项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

安徽兴财安诚会计师事务所（普通合伙）

2025年04月10日



阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

皖兴财咨询字（2025）第 008 号

阜阳市国土资源储备发展中心：

我们接受阜阳市国土资源储备发展中心委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目相关的项目（以下简称“本项目”或者“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目组织实施机构

项目主管单位为：阜阳市自然资源和规划局；项目实施单位为：阜阳市国土资源储备发展中心；资产持有单位为：阜阳市国土资源储备发展中心。

（二）项目概况

本项目包含 1 宗地块，相关信息如下：

序号	地块名称	位置	面积(单 位：亩)
1	城南新区 2025CNC01 地块	卜子东路南侧、三清路北侧、霞光大道东侧	95.97
合计		一	95.97

（二）项目审批情况

本项目相关批复取得情况见下表：

序号	报批手续	获批时间	备注
1	《关于阜阳市 2017 年度第 03 批次城市建设用地的批复》(皖政地〔2017〕749 号)	2017 年 8 月 17 日	
2	《关于阜阳市 2023 年第 38 批次城市建设用地的批复》(皖政地阜〔2024〕2 号)	2024 年 2 月 8 日	
3	规划预指标函（阜土储规设函〔2025〕004 号）	2025 年 3 月 21 日	
4	地块标识码 34122025R2507、34122025R2513	2025 年 3 月 3 日	

二、应付本息情况

本项目总投资额为 8722.83 万元，项目资本金为 222.83 万元，剩余 8500.00 万元（占项目总投资的 97.45%）拟通过发行专项债券的方式筹措，其中：

1、本项目以前年度融资债券 0 万元。

2、本项目本年债券计划融资 8500.00 万元，按期限 5 年，发行利率 3.00%(实际利率以最终发行成功的利率为准)进行测算。

3、本项目以后年度计划融资 0 万元。

以上债券均为每年支付一次利息，债券到期偿还本金，应还本付息情况如下：

表

项目融资利息测算表

单位：万元

年份	期初本金	本期新增本金	期末本金	利率	本期应付利息	本期应付本金	本期应付本息合计
2025 年	0.00	8,500.00	8,500.00	3.00%	127.50		127.50
2026 年	8,500.00		8,500.00	3.00%	255.00		255.00
2027 年	8,500.00		8,500.00	3.00%	255.00		255.00
2028 年	8,500.00		8,500.00	3.00%	255.00		255.00
2029 年	8,500.00		8,500.00	3.00%	255.00		255.00
2030 年	8,500.00		0.00	3.00%	127.50	8,500.00	8,627.50
合计					1,275.00	8,500.00	9,775.00

本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

本项目主要依据的文献有：

1. 《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
2. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
3. 中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；
4. 财政部印发《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）；
5. 《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》
6. 其他与项目相关的依据。

（二）项目收益及现金流入预测假设

本项目主要基于以下基本假设：

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. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 发行人预测的运营收入能够顺利执行；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响。

（三）项目收入测算

1. 拟出让土地位置面积

项目收入主要来源于项目收购后重新出让收入，拟出让面积为 95.97 亩，土地性质为住宅用地。拟出让地块位于卜子东路南侧、三清路北侧、霞光大道东。

2. 拟出让土地计划

计划 2030 年一次性出让土地 95.97 亩。

3. 土地出让收益

（1）土地出让价格预测

本项目地块位于阜阳市卜子东路南侧、三清路北侧、霞光大道东。通过阜阳市人民政府网站查询阜阳市住宅用地出让情况，地块周边住宅用地亩均成交价均值为 155.00 万元/亩，具体如下表。

阜阳市住宅用地出让情况明细表

地块编号	土地位置	土地面积	土地用途	出让年限(年)	成交价(万元)	竞得人
[2023]-4	城南新区紫云路东侧、颍南路南侧、何园路北侧	35459 平方米(合 53.1885 亩)	科研用地	50	4521.0225	安徽善郡智城发展有限公司
[2023]-5	城南新区颍南路南侧、河西路西侧	11701 平方米(合 17.5515 亩)	科研用地	50	1491.8775	安徽善郡智城发展有限公司
[2023]-6	城南新区紫云路东侧、何园路南侧	50926 平方米(合 76.389 亩)	商业用地	40	11840.295	安徽善郡智城发展有限公司
[2023]-7	河西路西侧、颍南路南侧	890 平方米(合 1.335 亩)	科研用地	50	113.475	安徽善郡智城发展有限公司
[2023]-8	紫云路东侧、淮河路北侧	1658 平方米(合 2.487 亩)	商业用地	40	385.485	安徽善郡智城发展有限公司

根据项目邻近范围近年出让地块地价情况，阜国土（挂）告字〔2023〕6号成交公告、阜国土（挂）告字〔2024〕1号成交公告中邻近土地成交价格，同时参考最近商业用地的价格，成交地价选取155万元/亩，本地块2025年预测市场地价按照近年邻近地区地价取值为155万元/亩。此次预测按阜阳市最近三年全市生产总值(GDP)平均增速进行测算，经查询阜阳市颍州区政府公开信息，阜阳市颍州区2021年-2023年全区生产总值(GDP)增速分别为9.30%、0.60%、1.90%，拟定市场地价增速为GDP平均增速3.93%。

项目收入来源于土地出让收入，通过阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目出让收入实现，假设地块在债券发行周期最后一年全部出让。

根据土地价格预测数据，阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目对应的土地出让收入为18037.56万元。

阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目收入测算表

年份	土地出让面积（亩）	单价（万元/亩）	土地出让收入（万元）
2025	/	155.00	/
2026	/	161.09	/
2027	/	167.42	/
2028	/	174.00	/
2029	/	180.84	/
2030	95.97	187.95	18037.56
合计			18037.56

（三）项目成本

项目成本主要为土地出让业务支出、计提国有土地收益基金、计提教育资金、计提土地出让业务费、计提农业土地开发资金、计提农田水利建设资金、计提被征地农民基本养老保险政府统筹资金、计提乡村振兴资金等。

1. 土地出让业务支出

主要包括土地出让前发生的测绘费、航拍费、评估费等。结合项目规模，本次测算，土地出让业务支出综合按出让收入 0.5% 暂估，则土地出让业务支出=18037.56*0.5%=90.19 万元。

2. 计提资金

根据《阜阳市国土资源储备发展中心办公室关于进一步规范阜阳城区土地出让收入征缴和管理工作的通知》（阜政办秘〔【2016】75 号）。

阜阳城区土地出让收入缴入市级财政后，市财政局应按规定及时计提各项应从土地出让收入中计提的资金，计提资金的标准如下(市级土地出让金平均纯收益为 41 元/m²):

- （1）国有土地收益基金=土地出让金*4%;
- （2）教育资金=土地出让金*2%;
- （3）土地出让业务费=土地出让金*1%;
- （4）农业土地开发资金-土地出让面积(m)*41*20%，其中市级 85%，省级 15%;
- （5）农田水利建设资金=土地出让金*2%，其中市级 50%，省级 30%，中央 20%;
- （6）被征地农民基本养老保险政府统筹资金=土地出让面积(m²)*25 元/m;

（7）保障性住房建设资金=土地出让面积(m)*41*10%。

依据《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》（皖财农【2022】939 号），为推进落实中央及省委、省政府关于调整完善土地出让收入优先支持乡村振兴的决策部署，加强省级统筹市县 2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理。

项目成本预估表如下。

阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目成本测算表

序号	成本类型	数额（万元）
1	土地出让业务支出	90.19
2	国有土地收益基金	721.50
3	教育资金	360.75
4	土地出让业务费	180.38
5	农业土地开发资金	52.46
6	农田水利建设资金	360.75
7	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	159.95
8	保障性住房建设资金	26.23
9	乡村振兴资金	360.75
10	债券发行费用	8.50
合计		2321.46

经测算，本项目在出让期内总支出约为 2321.46 万元。

（五）项目收益

经测算，本项目预期收益为 15716.10 万元。项目预期收益测算详见下表。

单位：万元

年度	项目收入	项目成本	项目收益
----	------	------	------

2025 年	0.00	8.50	-8.50
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00
2030 年	18037.56	2312.96	15724.60
合计	18037.56	2321.46	15716.10

（六）收益与融资平衡情况

1.项目融资本息

本项目专项债券拟作 1 年发行，拟于 2025 年发行 8500.00 万元，债券发行期限为 5 年，按年付息，到期一次还本。按照 5 年期地方政府债券 3.00%的票面利率测算，本项目还本付息金额共计 9775.00 万元。

融资还本付息情况表

单位：万元、倍

年份	期初本金	本期新增本金	期末本金	利率	本期应付利息	本期应付本金	本期应付本息合计
2025 年	0.00	8500.00	8500.00	3.00%	127.50		127.50
2026 年	8500.00		8500.00	3.00%	255.00		255.00
2027 年	8500.00		8500.00	3.00%	255.00		255.00
2028 年	8500.00		8500.00	3.00%	255.00		255.00
2029 年	8500.00		8500.00	3.00%	255.00		255.00
2030 年	8500.00		0.00	3.00%	127.50	8500.00	8627.50
合计					1275.00	8500.00	9775.00

2..融资平衡情况

经测算，本项目债务本息覆盖倍数为 1.61，融资平衡情况详见下表，总体收益可完全覆盖对应融资本息，不能偿还的风险较低。同时，在债券存续期内，本项目现金流量情况良好，建设期应付债券利息及债券发行费用由财政资金代付，待实现运营收益后补回。

融资平衡情况

单位：万元

年度	本期发债		融资本息支付			项目还款分析		
	本期发债	期末余额	本金	利息	本息合计	项目收入	运营成本	项目净收益
2025	8500.00	8500.00		127.50	127.50	90.19	90.19	90.19
2026		8500.00		255.00	255.00	721.50	721.50	721.50
2027		8500.00		255.00	255.00	360.75	360.75	360.75
2028		8500.00		255.00	255.00	180.38	180.38	180.38
2029		8500.00		255.00	255.00	52.46	52.46	52.46
2030		0.00	8500.00	127.50	8627.50	360.75	360.75	360.75
合计			8500.00	1275.00	9775.00	159.95	159.95	159.95

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。

（七）偿债计划

本项目依据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）和《加强地方政府专项债券资金使用管理》（财预〔2019〕179 号）等相关文件规定，结合国务院常务会议精神，充分考虑项目融资平衡方案和区域财政收支情况等综合考虑，在债券资金管理、使用和偿还等方面作出了明确规定，制定了切实可行的项目偿债计划，确保按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金。

本项目自求平衡专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入等。将统一缴存到财

政非税收入收缴专户，及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还自求平衡专项债券本息。如偿还出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

偿债风险点经系统分析，主要为工期拖延风险、工程事故的风险、设计风险、经营风险与财务风险等，方案中已拟定相应风险应对措施。

具体的分年偿债计划如下：

- 1.建设期 2025 年利息为 127.50 万元，由本项目建设期利息予以抵扣。
- 2.2026 年-2029 年每年产生的利息为 255.00 万元，利息由财政资金偿还，待土地出让后使用土地出让金收益完成支付；
3. 2030 年产生的利息为 127.50 万元，偿还本金 8500.00 万元，合计本息偿还 8627.50 万元，由土地出让金收益完成支付。

综上，债券存续期内共需偿还利息 1275.00 万元，偿还本金 8500.00 万元，偿还本息合计 9775.00 万元。预计债券存续期内项目可实现用于还本付息的收益为 15716.10 万元，足以覆盖本息和，因此本项目偿债计划具有较强可行性。

（八）压力测试

按项目经营收益 100%的情况下，项目预期收益为 15716.10 万元，项目债务本息覆盖倍数为 1.61；按预计项目收益下降 5%情况下，此时项目预期收益为 14930.30 万元，项目债务本息覆盖倍数为 1.53；按预计项目收益下降 10%情况下，此时项目预期收益为 14144.49 万元，项目债务本息覆盖倍数为 1.45，详见下表。

压力测试表

单位：万元

项目收益下降	项目收益	还本付息	本息覆盖倍数
0%	15716.10	9775.00	1.61
5%	14930.30	9775.00	1.53
10%	14144.49	9775.00	1.45

（九）其他事项说明

经上述测算，阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目预期收益与相关单位对项

目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目预期对应土地挂牌出让价格分别以阜阳市 2025 年 GDP 增速孰低值的比例增长时，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，实现项目收益和融资自求平衡。

四、风险分析

（一）预期不确定风险。

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

五、评估结论

（一）结论意见

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，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

（二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

安徽兴财安诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 04 月 10 日

营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91340103MAEODGJF0G(1-1)

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 安徽兴财安诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 洪家旺

出资额 伍佰万圆整

成立日期 2024年09月18日

主要经营场所 安徽省合肥市庐阳区三孝口街道阜南路47号建委综合楼二楼西207室

经营范围

许可项目：注册会计师业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；市场调查（不含涉外调查）；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；工程造价咨询业务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）

登记机关

2024年09月18日

证书序号: 0022917

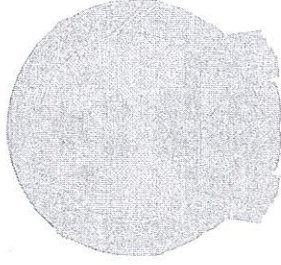
说明

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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: 安徽省财政厅

二〇二四年十月二十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 安徽兴财安诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 洪家旺

主任会计师:

经营场所: 安徽省合肥市庐阳区阜南路47号

建委综合楼二楼西207室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 34010284

批准执业文号: 皖财会〔2024〕1046号

批准执业日期: 2024年10月24日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

洪家旺

会员编号 341401210005

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-19

通过

2022年

2022-07-22

通过

2014年

2014-03-27

通过



姓名	彭虎
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1988-06-26
Date of birth	
工作单位	安徽同兴财金会计师事务所（普通合伙）
Working unit	
身份证号码	342401198806260819
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.



证书编号: 340102840001
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: 2024-12-31 月 日
Date of Issuance

年 月 日