

望江县华阳镇华阳大道南侧
商住地块项目
土储债收益与融资自求平衡
财务评价报告

皖三永咨字（2025）第 0153 号

安徽三永会计师事务所(普通合伙)

报告提交日期：2025 年 4 月 12 日

望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目

土储债收益与融资自求平衡

财务评价报告

皖三永咨字（2025）第 0153 号

望江县土地收购储备中心:

我们接受委托，对望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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》。相关单位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。

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相关单位推测性假设，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，本次评价的望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目，预期的土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后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。

本财务评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。

（此页无正文，为望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目土储债收益与融资自求平衡财务评价报告（皖三永咨字（2025）第 0153 号）签字盖章页）

安徽三永会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 12 日

项目收益及现金流入评价说明

一、评价内容

为更好发挥地方政府专项债券强基础、补短板、惠民生、扩投资等积极作用，国务院办公厅公布了《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)，《意见》提出：实行专项债券投向领域“负面清单”管理。将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和一般竞争性产业项目纳入专项债券投向领域“负面清单”，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金。同时为贯彻落实党中央、国务院决策部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，进一步推动《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104号)落地见效，积极运用地方政府专项债券资金加大回收收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展，中华人民共和国自然资源部于2024年11月7日公布了《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242号)，《通知》提出：使用专项债券资金用于回收收购土地，应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施。专项债券对应的土地储备项目中的储备地块，必须在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。符合条件但尚未纳入名录管理的土地储备机构，应于2024年12月底前在系统“土地储备机构”模块中填报单位信息及证明材料，部将按程序及时审核并动态更新名录。优先回收收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分，也可以纳入回收收购范围。为贯彻落实《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)，发挥地方政府专项债券稳经济、促发展的积极作用，更好支持运用专项债券开展土地储备工作，有效推动房地产市场止跌回稳，自然资源部财政部联合发文《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45号)，安徽省自然资源厅安徽省财政厅联合发文《关于

做好 2025 年运用政府专项债券支持土地储备相关工作的通知》(皖自然资权函〔2025〕3 号), 根据《意见》和《通知》要求, 我们对项目如下内容进行评估:

二、项目概况

(一) 参与主体

主管部门: 望江县自然资源和规划局

项目单位: 望江县土地收购储备中心

(二) 项目基本情况

1.项目名称: 望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目

2.项目区位: 收储用地为商业、住宅用地, 收储范围内现状无建(构)筑物, 面积为 71.25 亩, 由两块地构成, 地块一: 县城区华阳大道两侧、新世纪路东南侧, 面积 25.46 亩, 地块二: 县城区华阳大道两侧、新世纪路东南侧, 面积为 45.79 亩。

3.收储计划: 收储完成后用地为商业、住宅用地, 面积为 71.25 亩, 两个地块统一规划, 规划容积率: ≤ 3 。

4.实施期限: 项目 2025 年 3 月开始收储, 预计于 2025 年 6 月前完成收储, 2032 年 12 月前完成出让。

(三) 项目可行性

1.望江县土地收购储备中心资格

根据《土地储备管理办法》(自然资规(2025)2 号)要求, 自然资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理, 土地储备机构由纳入自然资源部名录的土地储备机构负责具体实施工作。

2020 年 5 月 13 日, 自然资源部办公厅在自然资源部门户网站发布了《自然资源部办公厅关于印发(土地储备机构名录(2020 年版))的通知》(自然资办函(2020)827 号)。根据该通知, 望江县土地收购储备中心已被列入自然资源部颁布的名录, 名录代码为 TC340827。

2.收储计划可行性

(1) 项目已纳入土地市场动态监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单;

(2) 2025 年 4 月, 本项目取得望江县人民政府批准, 纳入望江县 2025 年土地储备年度计划;

(3) 望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目在信息系统中已生成地块标识码，地块标识码为 3408272025B000068。

3.项目规划条件

(1) 收储用地现状：拟收储用地为商业、二类城镇住宅用地，收储范围内现状无建(构)筑物。

(2) 现行规划情况：

①根据国土空间总体规划，收储红线全部位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田及生态保护红线。

②根据城市总体规划，收储红线全部位于适建区，不涉及限建区、禁建区和四线。

③根据现行控制性详细规划,收储红线范围内用地性质为商业、二类城镇住宅用地。

4.土地权属

望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目权利人为:望江县望瑞物业管理有限公司，地块无质押和查封。

望江县土地收购储备中心与望江县望瑞物业管理有限公司签订了望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目的《拟回收收购土地项目协议书》。

5.收储方案

收储范围为望江县华阳镇华阳大道南侧商住地块项目，共 71.25 亩，由望江县土地收购储备中心作为本项目收储主体，储备范围内土地为商业、二类城镇住宅用地，收储完成后用地为商业、二类城镇住宅用地。

项目 2025 年 3 月开始收储，预计于 2025 年 6 月前完成收储，2032 年 12 月前完成出让。

(四) 项目融资本息

按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025 年计划发行 4900.00 万元，发债利率按 2.30%计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

本项目发债期间总计支付本息合计 5688.90 万元。计算内容详见下表《项目融资利息测算表》。

项目融资利息测算表

单位：万元

年份	期初本金 金额	本期融资 金额	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	备注
2025 年	0.00	4900.00		4900.00	2.30%	0.00	0.00	
2026 年	4900.00			4900.00	2.30%	112.70	112.70	
2027 年	4900.00			4900.00	2.30%	112.70	112.70	
2028 年	4900.00			4900.00	2.30%	112.70	112.70	
2029 年	4900.00			4900.00	2.30%	112.70	112.70	
2030 年	4900.00			4900.00	2.30%	112.70	112.70	
2031 年	4900.00			4900.00	2.30%	112.70	112.70	
2032 年	4900.00		4900.00	0.00	2.30%	112.70	5012.70	
合计			4900.00			788.90	5688.90	

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

本项目总投资概算为4900.00万元，计划发行债券4900.00万元。依据《配套资金落实到位承诺函》，项目利息和发行费用由财政资金另行支付，不计入项目总投资中。

(二) 资金筹措方案

资金筹措（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券 用于项目资本 金	其他来源 (含单位或 社会资本方 自有资金 等)	专项债券	市场化融资
4900.00	0.00	0.00	0.00	4900.00	0.00
占总投资比例 (%)	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%

四、项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

（一）数据预测的前提假设及评价

- 1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3.预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4.预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 5.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）审核评估依据

- 1.《中华人民共和国预算法》
- 2.《中华人民共和国土地管理法》
- 3.《土地储备管理办法》
- 4.《土地储备资金财务管理办法》
- 5.《关于印发<土地储备项目预算管理办法(试行)>的通知》(财预〔2019〕89号)
- 6.财政部《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)
- 7.《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)
- 8.《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号)
- 9.《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》(财库〔2020〕43号)
- 10.财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号)
- 11.安徽省财政厅《安徽省财政厅关于印发安徽省政府专项债券项目库管理办法的通知》（皖财债〔2023〕905号文）
- 12.《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)
- 13.《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104号)

14.《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)

15.《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45号)

16.《关于做好 2025 年运用政府专项债券支持土地储备相关工作的通知》(皖自然资权函〔2025〕3号)

17.《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》

(三) 项目收入

1.拟出让土地位置面积

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，拟出让土地为地块二：县城区华阳大道两侧、新世纪路东南侧，面积为 45.79 亩。

2.拟出让土地计划

计划 2032 年一次性出让土地 45.79 亩。

3.土地出让收益

(1) 土地出让价格预测

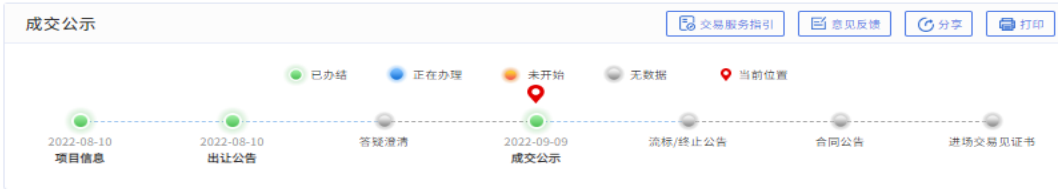
合肥华宇房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》，本项目商业、二类城镇住宅用地亩均单价为 288.33 万元/亩。

本项目地块位于望江县城城区。通过安庆市公共资源交易中心查询望江县 2022-2024 年类似商业、住宅用地出让情况，地块周边商业、住宅用地亩均成交价均值为 347.68 万元/亩，具体如下表。

望江县商业、住宅用地出让情况明细表

序号	年度	地块编号	受让方	宗地位置	用途	面积(平方米)	面积(亩)	成交总价款(万元)	成交单价(万元/亩)	出让合同签订时间
1	2022年	2022-45	望江金马置业有限公司	县城区长河路东侧、蓝天西路北侧	商服、住宅	47943.82	71.92	28700.00	399.05	2022年9月9日
2	2023年	2023-35	桐城市金马房地产开发有限公司	县城区奎文路东侧、望江大道北侧	城镇住宅用地兼容商服用地	40497.12	60.75	18000.00	296.30	2023年12月8日
平均值									347.68	

当前位置： 首页 > 交易信息 > 土地矿权 > 成交公示



【公告结束】望江县自然资源和规划局国有建设用地使用权拍卖出让结果公告

项目编号	望自然资源告〔2022〕11号	统一交易标识码	B01-12340800788579432C-20220810-000089-3
信息来源	安庆市公共资源交易平台	项目所在地	
信息发布时间	2022-09-09 15:05:33	浏览次数	991

成交公示信息

望江县城区长河路东侧、蓝天西路北侧一宗土地面积47943.82㎡（合71.92亩）国有建设用地使用权，于2022年9月9日9时在县公共资源交易中心以拍卖方式公开出让，具体情况公告如下：

位置	县城区长河路东侧、蓝天西路北侧	编号	2022-45
面积(m ²)	47943.82	土地来源	皖政地宣〔2021〕25号
土地用途	城镇住宅用地（兼容商服用地）	供地方式	拍卖
土地开发程度	现状净地	成交价格(万元)	28700
土地使用权人	望江金马置业有限公司		
土地使用年限	住宅70年、商服40年	批准单位	望江县人民政府
成交日期	2022.9.9		

2022年9月9日

办理流程公开

累计提交时间：0天0小时1分0秒
累计办理时间：0天0小时9分0秒

代理机构在线提交

办理意见：提交

办理时间：2022-09-09 14:57:27

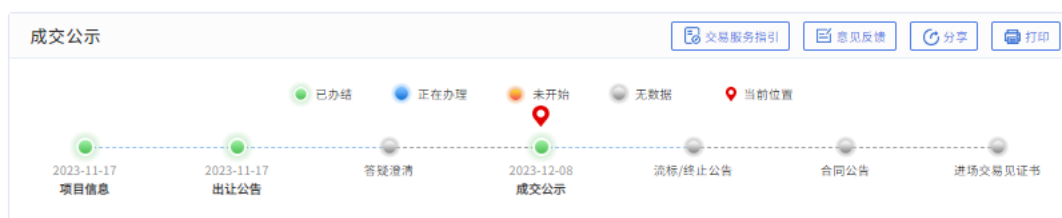
办理用时：0天0小时1分

交易中心在线发布

办理意见：通过

办理时间：2022-09-09 15:05:33

办理用时：0天0小时8分



【公告结束】望江县自然资源和规划局国有建设用地使用权拍卖出让公告中标公示

项目编号	望自然资源告〔2023〕16号	统一交易标识码	B01-12340800788579432C-20231117-000144-5
信息来源	安庆市公共资源交易平台	项目所在地	
信息发布时间	2023-12-08 11:00:44	浏览次数	568

成交公示信息

望江县城奎文路东侧、望江大道北侧一宗土地面积40497.12㎡（合60.75亩）用途为城镇住宅用地（兼容商服用地）国有建设用地使用权，于2023年12月8日在望江县公共资源交易中心以拍卖方式公开出让，具体情况公告如下：

土地位置	望江县城奎文路东侧、望江大道北侧		地块编号	2023-35
面积(m ²)	40497.12	土地来源	皖政地〔2016〕114号	
土地用途	城镇住宅用地（兼容商服用地）	供地方式	拍卖	
土地开发程度	现状净地	成交价格(万元)	18000	
土地使用权人	桐城市金马房地产开发有限公司			
土地使用年限	城镇住宅用地70年、商服用地40年	批准单位	望江县人民政府	
成交日期	2023.12.8			

2023年12月8日

办理流程公开

累计提交时间：0天0小时1分0秒

累计办理时间：0天0小时6分0秒

- ✓ 代理机构在线提交
办理意见：提交
办理时间：2023-12-08 10:55:16
办理用时：0天0小时1分
- ✓ 交易中心在线发布
办理意见：通过
办理时间：2023-12-08 11:00:43
办理用时：0天0小时5分

综上所述，基于谨慎性考虑本项目 2025 年商业、住宅用地出让价格取上述价格低值 288.33 万元/亩计算。

望江县 2022 年 GDP 增长率 0.60%，2023 年 GDP 增长率 5.60%，2024 年 GDP 增长率 6.60%，三年平均增长率为 4.27%，根据政府工作报告显示 2025 年地区生产总值预计增长率为 7.00% 以上。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 4.27% 计算。

假设土地出让价格在发债期间仅考虑增长一次，增长率为 GDP 预期增长率的 100%（即 4.27%）、90%（即 3.84%）、80%（即 3.42%）预测出让年份（2032 年）土地出让价格分别为 300.64 万元/亩，299.40 万元/亩，298.19 万元/亩。

由此可得，项目在计算期（2025 年至 2032 年）内土地出让收入按照 GDP 增速 100%、90%、80%预测分别为 13766.31 万元、13709.53 万元和 13654.12 万元。具体详见《土地出让收入估算表》。

土地出让收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算器（2025年至2032年）							
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	土地出让收入（100%GDP增长率）	13766.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13766.31
	二类城镇住宅用地单价（万元/亩）		288.33	288.33	288.33	288.33	288.33	288.33	288.33	300.64
	二类城镇住宅用地数量（亩）	45.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45.79
2	土地出让收入（90%GDP增长率）	13709.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13709.53
	二类城镇住宅用地单价（万元/亩）		288.33	288.33	288.33	288.33	288.33	288.33	288.33	299.40
	二类城镇住宅用地数量（亩）	45.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45.79
3	土地出让收入（80%GDP增长率）	13654.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13654.12
	二类城镇住宅用地单价（万元/亩）		288.33	288.33	288.33	288.33	288.33	288.33	288.33	298.19
	二类城镇住宅用地数量（亩）	45.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45.79

注：（1）望江县2022年GDP增长率0.60%，2023年GDP增长率5.60%，2024年GDP增长率6.60%，三年平均增长率为4.27%，根据政府工作报告显示2025年地区生产总值预计增长率为7.00%以上。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4.27%计算。

（2）100%GDP增长率4.27%，90%GDP增长率3.84%，80%GDP增长率3.42%。

（四）项目成本

债券存续期内，本项目土地出让成本共 7 项计提，具体如下：

1、省级统筹乡村振兴资金：按土地出让金收入 2%；

2、国有土地收益基金：按土地出让金收入 8%；

3、农业土地开发资金：按每平方米 4 元；

4、失地农民养老保险：按每平方米 20 元；

5、廉租房建设资金：土地出让金收入扣除相关成本后的余额中提取 10%（相关成本为土地收储成本和上述 1-4 项之和）；

6、教育资金：土地出让金收入扣除相关成本后的余额中提取 10%（相关成本为土地收储成本和上述 1-5 项之和）；

7、农田水利建设资金：土地出让金收入扣除相关成本后的余额中提取 10%（相关成本为土地收储成本和上述 1-5 项之和）。

由此可得，项目在计算期（2025 年至 2032 年）内按照 GDP 增速的 100%、90%、80%测算，缴纳的土地出让成本费用分别为 3555.82 万元、3535.83 万元和 3516.32 万元。具体详见《土地出让成本估算表》。

土地出让成本费用估算表

单位：万元

100%GDP 增长率											
序号	名称	取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	275.33	275.33
2	国有土地收益基金	按土地出让金收入 8%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1101.30	1101.30
3	农业土地开发资金	按每平方米 4 元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19.00	19.00
4	失地农民养老保险	按每平方米 20 元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	95.00	95.00
5	廉租房建设资金	土地出让金收入扣除相关成本后的余额中提取 10%（相关成本为土地收储成本和上述 1-4 项之和）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	737.57	737.57
6	教育资金	土地出让金收入扣除相关成本后的余额中提取 10%（相关成本为土地收储成本和上述 1-5 项之和）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	663.81	663.81
7	农田水利建设资金	土地出让金收入扣除相关成本后的余额中提取 10%（相关成本为土地收储成本和上述 1-5 项之和）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	663.81	663.81
合计											3555.82
90%GDP 增长率											
序号	名称	取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计

1	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	274.19	274.19
2	国有土地收益基金	按土地出让金收入 8%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1096.76	1096.76
3	农业土地开发资金	按每平方米 4 元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19.00	19.00
4	失地农民养老保险	按每平方米 20 元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	95.00	95.00
5	廉租房建设资金	土地出让金收入扣除相关成本后的余额中提取 10%（相关成本为土地收储成本和上述 1-4 项之和）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	732.46	732.46
6	教育资金	土地出让金收入扣除相关成本后的余额中提取 10%（相关成本为土地收储成本和上述 1-5 项之和）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	659.21	659.21
7	农田水利建设资金	土地出让金收入扣除相关成本后的余额中提取 10%（相关成本为土地收储成本和上述 1-5 项之和）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	659.21	659.21
合计										3535.83	

80%GDP 增长率

序号	名称	取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	273.08	273.08
2	国有土地收益基金	按土地出让金收入 8%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1092.33	1092.33
3	教育基金及建设基金	按每平方米 4 元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19.00	19.00
4	失地农民养老保险	按每平方米 20 元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	95.00	95.00

5	廉租房建设资金	土地出让金收入扣除相关成本后的余额中提取 10%（相关成本为土地收储成本和上述 1-4 项之和）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	727.47	727.47
6	教育资金	土地出让金收入扣除相关成本后的余额中提取 10%（相关成本为土地收储成本和上述 1-5 项之和）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	654.72	654.72
7	农田水利建设资金	土地出让金收入扣除相关成本后的余额中提取 10%（相关成本为土地收储成本和上述 1-5 项之和）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	654.72	654.72
合计											3516.32

（五）项目收益

按照《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税[2011]70号）规定，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除：（1）企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件；（2）财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求；（3）企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。

该项目的土地出让收益，是财政部门拨付用于还本付息的专项用途财政性资金，不计税金。

项目计算期（2025年至2032年）内可用于资金平衡的土地出让收益按按照GDP增速的100%、90%、80%测算分别为：10210.49万元、10173.70万元、10137.80万元，详细计算内容见《土地出让收益估算表》。

土地出让收益估算表

单位：万元

序号	项 目	合计								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
100%GDP 增长率										
1	土地出让收入	13766.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13766.31
2	土地出让成本费用	3555.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3555.82
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	10210.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10210.49
5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净收益（4-5）	10210.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10210.49
90%GDP 增长率										
1	土地出让收入	13709.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13709.53
2	土地出让成本费用	3535.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3535.83
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	10173.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10173.70
5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净收益（4-5）	10173.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10173.70
80%GDP 增长率										
1	土地出让收入	13654.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13654.12
2	土地出让成本费用	3516.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3516.32

序号	项 目	合计								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	10137.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10137.80
5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净收益（4-5）	10137.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10137.80

(六) 资金测算平衡情况

该项目收益为土地出让交易收入产生的现金流入，土地未出让前须支付的资金利息由项目单位支付。还本付息资金分别按预期 GDP 增幅的 100%、90%、80%的土地出让收益测算，本息覆盖倍数分别为 1.79、1.79 和 1.78，具体详见《项目资金平衡测算表》。

项目资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目变动因素	按地区生产总值增速的 100%预测	按地区生产总值增速%的 90%预测	按地区生产总值增速的 80%预测
1	土地出让收入	13766.31	13709.53	13654.12
2	土地出让成本	3555.82	3535.83	3516.32
3	项目净收益=1-2	10210.49	10173.70	10137.80
4	专项债本息和	5688.90	5688.90	5688.90
5	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=3/4	1.79	1.79	1.78

综上所述，预期项目收益对债券本息和的覆盖倍数大于 1.20，本项目可以实现资金平衡。

（七）敏感性分析

经计算，项目在计算期内（2025年至2032年）经营净收益=经营收入-项目土地出让成本-占用项目偿债收益的相关税费=13766.31-3555.82-0.00=10210.49 万元。

考虑到经营收入变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营收入	12389.68	13077.99	13766.31
项目土地出让成本	3555.82	3555.82	3555.82
经营净收益	8833.86	9522.17	10210.49
债券还本付息额	5688.90	5688.90	5688.90
债券本息覆盖率	1.55	1.67	1.79

以上考虑了经营收入从-10.00%到 0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.55 到 1.67。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

五、总体评价结论

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

六、使用限制

- 1.本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。
- 2.本评价报告仅由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



统一社会信用代码

91340111MA2T50XH34

营业执照



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 安徽三永会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 徐拂晓

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，出具相关审计报告；基本建设年度财务决算审计；司法会计鉴定、涉案审计鉴定、代理记账；会计咨询；税务咨询。（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）

出资额 陆拾万圆整

成立日期 2018年10月15日

主要经营场所 合肥市包河区庐州大道56号吉瑞泰盛广场4号楼2312室



登记机关

2024年10月16日



会计师事务所 执业证书

名称:安徽三永会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:徐拂晓

主任会计师:

经营场所:合肥市包河区庐州大道56号
吉瑞泰盛广场4号楼2312室

组织形式:普通合伙

执业证书编号:34010230

批准执业文号:财会〔2018〕1543号

批准执业日期:2018年12月12日



说明

证书序号: 0011497

- 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

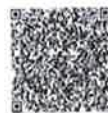
二〇二四年六月五日

中华人民共和国财政部制



姓名 吴忠信
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1969-05-04
Date of birth
工作单位 安徽三永会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 340103196905042513
Identity card No.

证书编号: 340100260005
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: 2007-05-14
Date of Issuance



本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2022年 7 月 20 日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

吴忠信

会员编号 340100260005

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-06

通过

2022年

2022-07-20

通过

2014年

2014-03-28

通过



姓名 周小霞
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1989-09-30
Date of birth
工作单位 安徽三永会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号 342901198909304324
Identity card No.

证书编号: 340102300004
No. of Certificate
批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA
发证日期: 2021-03-11
Date of Issuance



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

周小霞

会员编号 340102300004

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-06

通过

2022年

2022-07-20

通过