

天长市处置存量闲置土地项目四  
专项债券项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告  
CAC 皖核字[2025]0192 号

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)



CAC 皖核字[2025]0192 号

## 天长市处置存量闲置土地项目四 专项债券项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

我们接受委托，对天长市土地储备中心的天长市处置存量闲置土地项目四专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目的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。

我们的审核依据是《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》。相关单位对该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。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本次评价仅供本次发行天长市处置存量闲置土地项目四专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下:

## 一、债券应付本息情况

天长市处置存量闲置土地项目四拟发行专项债券 85,600.00 万元, 拟于 2025 年发行金额 85,600.00 万元, 假设发行利率 2.50%, 期限七年, 每年支付一次利息, 到期偿还本金, 债券存续期内应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利率	本期应付利息
2025 年	—	85,600.00	—	85,600.00	2.50%	—
2026 年	85,600.00	—	—	85,600.00	2.50%	2,140.00
2027 年	85,600.00	—	—	85,600.00	2.50%	2,140.00
2028 年	85,600.00	—	—	85,600.00	2.50%	2,140.00
2029 年	85,600.00	—	—	85,600.00	2.50%	2,140.00
2030 年	85,600.00	—	—	85,600.00	2.50%	2,140.00
2031 年	85,600.00	—	—	85,600.00	2.50%	2,140.00
2032 年	85,600.00	—	85,600.00	—	2.50%	2,140.00
合 计		85,600.00	85,600.00	—	—	14,980.00

本项目债券还本付息总额为 100,580.00 万元。

## 二、项目经营产生的净现金流入

### (一) 基本假设条件及依据

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、对项目单位有影响的法律法规无重大变化;

4、项目单位制定的土地出让收益能够顺利执行实现, 无重大变化;



5、根据天长市财政局及天长市土地储备中心的《天长市处置存量闲置土地项目四专项债券实施方案》，本项目拟用天长市科技工业发展有限公司共计 4 个地块的土地出让收益来偿还债券本息，出让土地面积约为 363.78 亩，通过查询此次出售地块评估价格来确定天长市处置存量闲置土地项目四土地单价。基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，通过查询天长市近几年 GDP 增速，此次预测按照 2022-2024 年平均 GDP 增速 6.30%及 2025 年预计 GDP 增速 8.00%孰低，即增速 6.30%作为合理增速预测土地价格的增长；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

## （二）项目产生的净现金流入

可用于专项债券资金平衡相关收益总额见下表：

金额单位：人民币万元

项目收益	备注
128,155.62	按 GDP 预测增速 6.30%的 100%测算
122,932.53	按 GDP 预测增速 6.30%的 90%测算
117,892.96	按 GDP 预测增速 6.30%的 80%测算

## 三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

根据天长市财政局及天长市土地储备中心出具的《天长市处置存量闲置土地项目四专项债券实施方案》，本项目拟用天长市科技工业发展有限公司共计 4 个地块的土地出让收益来偿还债券本息。具体情况如下：

基于上述融资计划及相关假设，考虑到土地出让价格增长等不确定因素，本着保守谨慎的原则按 GDP 预测增速的 100%、90%、80%进

行压力测试后,本项目土地储备专项债券收益覆盖融资本息情况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	按 GDP 预测增速 6.30%的 100%	按 GDP 预测增速 6.30%的 90%	按 GDP 预测增速 6.30%的 80%
项目收益	128,155.62	122,932.53	117,892.96
融资本息合计	100,580.00	100,580.00	100,580.00
本息覆盖倍数	1.27	1.22	1.17

如上所述,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,本次评价的天长市处置存量闲置土地项目四预计项目收益能够偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。

附件:项目收益及现金流入预测说明

中审华会计师事务所  
(特殊普通合伙)安徽分所



中国注册会计师:



刘金辉

中国注册会计师:



程燕

二〇二五年四月八日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测，以天长市处置存量闲置土地项目四为基础，结合项目的建设期等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本项目债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目单位制定的土地出让收益能够顺利执行实现，无重大变化；

（五）根据天长市财政局及天长市土地储备中心的《天长市处置存量闲置土地项目四专项债券实施方案》，本项目拟用天长市科技工业发展有限公司共计 4 个地块的土地出让收益来偿还债券本息，出让土地面积约为 363.78 亩，通过查询此次出售地块评估价格来确定天长市处置存量闲置土地项目四土地单价。基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，通过查询天长市近几年 GDP 增速，此次预测按照 2022-2024 年平均 GDP 增速 6.30%及 2025 年预计 GDP 增速 8.00%孰低，即增速 6.30%作为合理增速预测土地价格的增长；



(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一)项目单位

项目单位：天长市土地储备中心

#### (二)项目概况

##### 1、项目位置

天长市处置存量闲置土地项目四：天长市城区。

##### 2、收储计划

收储后用地为商住用地，面积为 363.78 亩，地上现状为空地。

##### 3、实施期限

项目开始实施日期为 2025 年 6 月，2032 年完成出让。

##### 4、投资估算与资金筹措方式

根据天长市土地储备中心《天长市处置存量闲置土地项目四专项债券实施方案》，项目总投资 85,600.00 万元，其中财政资金 0 万元，通过发行土储专项债方式筹措 85,600.00 万元。2025 年拟发行金额为 85,600.00 万元，假设发行利率 2.50%，期限七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，本次发行费 94.16 万元（发债金额的 1.1%），由财政另行安排。

#### (三)项目收益及现金流入预测说明

##### 1、土地出让价格预测

根据天长市财政局及天长市土地储备中心出具的《天长市处置存量闲置土地项目四专项债券实施方案》，本项目拟用天长市科技工业发展有限公司共计 4 个地块的土地出让收益来偿还债券本息，出让土地面积约为 363.78 亩，拟于 2032 年一次性出让。可出让土地情况如下：

序号	产权人	项目拟出让四至范围	拟收储前土地性质	地块面积(亩)	拟出让土地面积(亩)	拟出让土地性质
1	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区金光大道西侧、颐养大道北侧、新村东路南侧、桧园路东侧	商住	63.78	63.78	商住
2	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	95.3	95.3	商住
3	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	99.88	99.88	商住
4	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	104.82	104.82	商住
合计				363.78	363.78	

出让地块位于天长市内，经查询天长市周边地区最近成交类似土地出让情况，地块周边商住用地亩均成交价均值为 307.99 元/平方米，具体如下：

序号	土地座落	面积(平方米)	面积(亩)	取得方式		规划用途	出让方式	成交价款(万元)	亩均(万元)
				来源	容积率				
1	市学苑路南侧、科教路西侧、三王路北侧、滨河路东侧	55247	82.87	新增	≤1.8	商住	挂牌	24861	300.00



2	体育路南侧、科教路东侧、 兴业大道北侧、支路二西侧	66270	99.4	新增	≤1.8	商住	挂牌	29822	300.02
3	体育路南侧、郑集路西侧、 兴业大道北侧、支路二东侧	66047	99.07	新增	≤1.8	商住	挂牌	29721	300.00
4	金牛湖新区天才路南侧、长 乐大道东侧	63535	95.3	新增	≤2.0	商住	挂牌	29000	304.30
5	金牛湖新区天才路南侧、童 话路西侧	60843	91.26	新增	≤2.0	商住	挂牌	28000	306.82
6	金牛湖新区天才路南侧、童 话路西侧	64272	96.41	新增	≤2.0	商住	挂牌	29000	300.80
7	天宁大道南侧、新河路东 侧、园林路西侧、体育路北 侧	49667	74.5	新增	1.8	商住	拍卖	23840	320.00
8	天宁大道南侧、新河路东 侧、园林路西侧、体育路北 侧	59998	90	新增	1.8	商住	拍卖	28800	320.00
9	体育路南侧、冶山路西侧、 兴业大道北侧、新时代大道 东侧	63070	94.6	新增	1.8	商住	挂牌	30274	320.00

根据本项目建设及出让计划，拟于 2032 年出让 363.78 亩商住用地。项目位于天长市内，同时，结合安徽新天地房地产估价事务所有限公司出具的(皖)新天地[2025】(估)字第 078 号、(皖)新天地[2025】(估)字第 080 号报告拟出售土地评估情况，预测本次拟出让土地出让价款如下：

序号	产权人	项目拟出让四至范围	拟出让土地性质	评估价 (万元)	地块面积 (亩)	评估单价 (万元/亩)
1	天长市科技工业 发展有限公司	金牛湖新区金光大道西 侧、颐养大道北侧、新 村东路南侧、桧园路东 侧	商住	16,251.53	63.78	254.81
2	天长市科技工业 发展有限公司	金牛湖新区天才路南 侧、长乐大道东侧	商住	28,018.94	95.3	294.01

3	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	29,363.54	99.88	293.99
4	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	30,817.52	104.82	294.00
合计				104,451.53	363.78	

基于谨慎性考虑，取较低价格作为测算依据，即评估价格作为测算价格，并结合土地价格增长率（预测增速 6.30%的 100%、90%和 80% 为土地价格增速）进行计算。

## 2、土地出让收入预测

根据本项目建设及出让计划，结合土地价格增长率（预测增速 6.30%的 100%、90%和 80%为土地价格增速），拟于 2032 年累计出让土地约 363.78 亩。预测项目实现土地出让收入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 GDP 预测增速 6.30%的 100%	按 GDP 预测增速 6.30%的 90%	按 GDP 预测增速 6.30%的 80%
2025 年	104,451.53	104,451.53	104,451.53
2026 年	111,031.98	110,373.93	109,715.89
2027 年	118,026.99	116,632.13	115,245.57
2028 年	125,462.69	123,245.18	121,053.94
2029 年	133,366.84	130,233.18	127,155.06
2030 年	141,768.95	137,617.40	133,563.68
2031 年	150,700.40	145,420.30	140,295.29
2032 年	160,194.52	153,665.64	147,366.17

## 3、项目区土地出让成本及税金预测

根据天长市财政局土地出让金计提，对土地出让金收入按规定计提以下项目：



- (1) 计提教育资金，占土地出让收入的 2%。
- (2) 计提农田水利基金，占土地出让收入的 2%。
- (3) 计提国有土地收益基金，占土地出让收入的 8%。
- (4) 计提农业开发资金，占土地出让收入的 2%。
- (5) 计提保障性住房资金，占土地出让收入的 2%。
- (6) 计提征地补偿金，占土地出让收入的 2%。
- (7) 计提省统筹，占土地出让收入的 2%。

扣除上述事项后的土地净收益，可用于偿还债券本息，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 GDP 预测增速 6.30%的 100%	按 GDP 预测增速 6.30%的 90%	按 GDP 预测增速 6.30%的 80%
1	土地出让收入	160,194.52	153,665.64	147,366.17
2	土地出让总费用	32,038.90	30,733.11	29,473.21
2.1	教育资金	3,203.89	3,073.31	2,947.32
2.2	农田水利基金	3,203.89	3,073.31	2,947.32
2.3	国有土地收益基金	12,815.56	12,293.25	11,789.29
2.4	农业开发资金	3,203.89	3,073.31	2,947.32
2.5	保障性住房资金	3,203.89	3,073.31	2,947.32
2.6	征地补偿金	3,203.89	3,073.31	2,947.32
2.7	省统筹	3,203.89	3,073.31	2,947.32
3	用于平衡土地相关 收益	128,155.62	122,932.53	117,892.96

#### 4、现金流覆盖还本付息的测算（资金平衡测算）

根据天长市财政局及天长市土地储备中心出具的《天长市处置存量闲置土地项目四专项债券实施方案》，本项目拟用天长市科技工业发展有限公司共计 4 个地块的土地出让收益来偿还债券本息。具体情



况如下:

基于上述融资计划及相关假设,考虑到土地出让价格增长等不确定因素,本着保守谨慎的原则按 GDP 预测增速的 100%、90%、80%进行压力测试后,本项目土地储备专项债券收益覆盖融资本息情况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	按 GDP 预测增速 6.30%的 100%	按 GDP 预测增 速 6.30%的 90%	按 GDP 预测增速 6.30%的 80%
地块出让净收入	128,155.62	122,932.53	117,892.96
融资本息合计	100,580.00	100,580.00	100,580.00
本息覆盖倍数	1.27	1.22	1.17

如上所述,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,本次评价的天长市处置存量闲置土地项目四预计项目收益能够偿还融资本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡。

# 刘 剑 辉 (注册会计师证书)



姓名 刘剑辉  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1977-11-17  
Date of birth  
工作单位 中审华会计师事务所  
Working unit  
(特殊普通合伙) 安徽分所  
身份证号码 340104197711171510  
Identity card No.



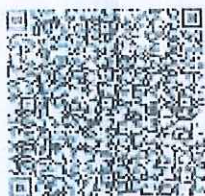
年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘剑辉

会员编号 340101350018



刘剑辉 340101350018

证书编号: 340101350018  
No. of Certificate

执业注册协会: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001-1月20 日  
Date of issuance

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  
2022年  
2022-07-22  
2014年  
2014-03-28

通过

通过

通过



程燕 (注册会计师证书)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

程燕

女

1990-02-19

安徽会计师事务所 (特殊普通合伙) (安徽分所)

340881199002191447

程燕

Full name

Sex

Date of birth

Working unit

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: 120100110310  
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: 2024-07-10 年 月 日  
Date of Issuance y m d





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91340104083691213C(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、监  
管、许可、监  
管信息。



名称 中审会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所

类型 非公司私营企业

负责人 刘剑辉

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, 出具有关的报告; 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; 法律、法规规定的其他业务。(以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理)。

成立日期 2013年11月28日

营业期限 2013年11月28日至2033年11月27日

营业场所 安徽省合肥市政务区潜山路188号蔚蓝商务港F座608-609

登记机关



2019年 08月 20日

国家市场监督管理总局监制

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

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>





# 会计师事务所分所 执业证书



名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）  
安徽分所

负责人：刘剑辉

经营场所：安徽省合肥政务区潜山路188号  
蔚蓝商务港F座608-609

分所执业证书编号：120100113401

批准执业文号：财会〔2013〕1641号

批准执业日期：2013-10-17

证书序号：5003414

## 说明

- 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，准予持证分所执行行业的凭证。
- 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

二〇一九年九月十三日

中华人民共和国财政部制