

# 安徽省政府土地储备专项债券项目 财务评价报告

凯吉通评字（2026）第4010号



## 目录

一、项目概况及投融资计划 .....	4
（一）项目概况 .....	4
（二）资金来源 .....	5
（三）债券融资计划 .....	5
（四）债券还本付息计划 .....	6
二、项目收入与支出预测评价 .....	7
（一）基本假设条件及依据 .....	7
（二）项目收益预测 .....	7
三、项目收益与融资需求平衡性评价 .....	21
四、项目收益抗压能力测试 .....	21
五、评价结论 .....	22
六、附件 .....	23

安徽凯吉通会计师事务所

二〇二六年三月十二日

**安徽省政府土地储备专项债券项目  
宣城市广德市高铁片区土地储备（回收存量闲置土地）项目  
财务评价报告**

凯吉通评字（2026）第 4010 号

广德市土地收购储备中心：

我们接受委托，对宣城市广德市高铁片区土地储备（回收存量闲置土地）项目收益与融资需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》。广德市土地收购储备中心对宣城市广德市高铁片区土地储备（回收存量闲置土地）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需求平衡情况。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广德市土地收购储备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，在广德市土地收购储备中心对宣城市广

德市高铁片区土地储备（回收存量闲置土地）项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的宣城市广德市高铁片区土地储备（回收存量闲置土地）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《宣城市广德市高铁片区土地储备（回收存量闲置土地）项目财务评价报告》之签署页。）



中国·合肥

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 3 月 12 日

## 一、项目概况及投融资计划

### （一）项目概况

#### 1. 项目名称

宣城市广德市高铁片区土地储备（回收存量闲置土地）项目。

#### 2. 主管部门

广德市自然资源和规划局。

#### 3. 项目单位

广德市土地收购储备中心。

#### 4. 项目类型

本项目属于存量闲置土地项目。

#### 5. 实施周期

2026 年 2 月至 2033 年 12 月。其中，广德县 2019-16 号（GT6-01-0301、GT6-01-0302 地块）实施周期为 2026 年 2 月至 2033 年 12 月；广德县 2019-19 号（GT6-01-0312 地块）实施周期为 2026 年 2 月至 2033 年 12 月。

#### 6. 其他基本信息

（1）项目位置及四至范围：广德县 2019-16 号（GT6-01-0301、GT6-01-0302 地块）位于站西路、南二路、进站路、南一路等围合；东至进站路，南至南二路，西至站西路，北至南一路。广德县 2019-19 号（GT6-01-0312 地块）位于进站路、南二路、南三路、桃州南路围合；东至桃州南路，南至南三路，西至进站路，北至南二路。

（2）项目地块情况：涉及两宗地，面积共计 8.5249 公顷，其中，广德县 2019-16 号（GT6-01-0301、GT6-01-0302 地块），面积 4.5945 公顷，地块标识码为 3418822026R000348；广德县 2019-19 号（GT6-01-0312 地块），面积 3.9304 公顷，地块标识码为 3418822026R000358。

## （二）资金来源

项目总投资为 17387.12 万元，其中收回土地需要支付的土地价款 17370.62 万元，其他费用包括发行费用 16.50 万元。

### 项目投资组成

投资组成	金额（万元）	占比
收回土地需要支付的土地价款	17,370.62	99.91%
其他费用	16.50	0.09%
合计	17,387.12	100.00%

本项目资本金为 887.12 万元，占总投资比例 5.10%，资本金来源于财政资金，并由地方财政部门出具了书面《项目资本金到位承诺函》，计划将在 2026 年到位。

申请地方政府专项债券资金 16,500.00 万元，占总投资比例 99.91%。按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 16,500.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

### 项目分年度资金筹措及使用计划表

单位：万元

资金来源	2026 年	合计	占比
------	--------	----	----



资金来源	2026 年	合计	占比
财政预算资金	887.12	887.12	5.10%
单位自有资金	-	-	-
专项债券	16,500.00	16,500.00	94.90%
其他来源资金	-	-	-
合计	17,387.12	17,387.12	100.00%

### （三）债券融资计划

项目拟使用专项债券 16,500.00 万元，按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 16,500.00 万元，发债利率按 2.50% 计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

#### 项目专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	发行利率	应付利息	应付本息
合计			16,500.00			2,887.50	19,387.50
2026 年	-	16,500.00	-	16,500.00	2.50%	-	-
2027 年	16,500.00	-	-	16,500.00	2.50%	412.50	412.50
2028 年	16,500.00	-	-	16,500.00	2.50%	412.50	412.50
2029 年	16,500.00	-	-	16,500.00	2.50%	412.50	412.50
2030 年	16,500.00	-	-	16,500.00	2.50%	412.50	412.50
2031 年	16,500.00	-	-	16,500.00	2.50%	412.50	412.50
2032 年	16,500.00	-	-	16,500.00	2.50%	412.50	412.50
2033 年	16,500.00	-	16,500.00	-	2.50%	412.50	16,912.50

### （四）债券还本付息计划

1. 在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还

本，自 2027 年至 2033 年，每年支付 16,500.00 万元债券一年期利息。每年支付利息金额为 412.50 万元。

注：土地未出让前需支付的资金利息由财政资金支付。

2.2033 年支付 16,500.00 万元债券本金。

## 二、项目收入与支出预测评价

### （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.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4.发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5.市场价格在正常范围内变动；

6.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。

### （二）项目收益预测

#### 1.项目收入来源及测算依据

##### （1）收入来源

根据本项目的建设内容，本项目收入由土地出让收入组成。

##### （2）计算期

本项目发债期限为 7 年，项目实施周期为 2026 年 2 月-2033 年 12 月。



本项目计算期为 2026 年至 2033 年。

### （3）项目收入测算依据

根据收储计划，项目收储后全部为城镇住宅用地，收储面积合计为 85249 平方米（约 127.87 亩）。

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，本项目拟出让面积为 85249 平方米，计划 2033 年一次性出让。

本项目地块位于广德市。通过宣城市公共资源交易中心（<https://ggzyjy.xuancheng.gov.cn>）查询项目近三年周边城镇住宅用地出让价格为 **3465** 元/平方米至 **5040** 元/平方米，具体如下表：

广德市城镇住宅用地出让情况明细表

序号	编号	宗地名称	土地面积	土地用途	成交单价 (元/平方米)	成交总价 (万元)	成交 时间
1	2023-10 号	广德市实验小学西校区 北侧地块	7986m <sup>2</sup> (11.979 亩)	住宅用地	3,900.00	3,114.54	2023.09
2	2023-12-1 号	广德经济开发 KFQ04-0202 地块	20332m <sup>2</sup> (30.498 亩)	住宅用地兼容商业用地	3,465.00	7,045.04	2023.12
3	2023-12-2 号	广德经济开发 KFQ04-0203 地块	65126m <sup>2</sup> (97.689 亩)	住宅用地兼容商业用地	3,465.00	22,566.16	2023.12
4	2024-12-1 号	广德 CN-28-02 地块	30111m <sup>2</sup> (45.1665 亩)	住宅用地兼容商业用地	5,040.00	15,175.94	2024.12
5	2024-12-2 号	广德 CN-26-05 地块	40656m <sup>2</sup> (60.984 亩)	住宅用地兼容商业用地	5,040.00	20,490.62	2024.12
6	2025-9 号	广德市城区 LC04-01-01 地块	28749m <sup>2</sup> (43.1235 亩)	住宅用地兼容商业用地	4,950.00	14,230.76	2025.09

## 宣城市广德市高铁片区土地储备（回收存量闲置土地）项目财务评价报告

广德市实验小学西校区北侧地块成交单价：3114.54/7986\*10000≈3900 元/m<sup>2</sup>

## [公示结束]广德市2023-10号地块国有建设用地使用权公开出让成交公示

【信息来源：宣城市公共资源交易电子服务系统】发布时间：2023-10-17 08:00 浏览：5150 次 【字体：大 中 小】 打印



## 广自然资规公（告）字2023第21号

经广德市人民政府批准，广德市自然资源和规划局决定公开出让广德市2023-10号地块国有建设用地使用权。现将有关一、出让地块的基本情况和主要规划指标要求

1、广德市2023-10号地块（广德市实验小学西校区北侧地块），位于广德市城西片区竹溪路与支四路交叉口东北角（约合11.979亩）。

2、宗地主要规划指标要求如下：

编号	宗地名称	宗地面积	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	起始价 (万元/亩)	保证金 (万元)
2023-10号	广德市实验小学西校区北侧地块	7986m <sup>2</sup> (11.979亩)	城镇住宅用地	≤1.2, >1.0	≤30%	≥30%	70年	248	600

## 广德市2023-10号地块国有建设用地使用权公开出让成交公示

【信息来源：宣城市公共资源交易电子服务系统】发布时间：2023-11-07 10:54 浏览：5150 次 【字体：大 中 小】 打印



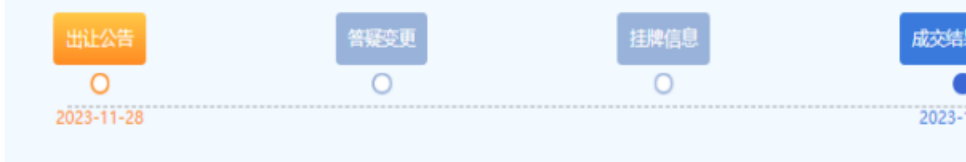
## 广自然资规公（告）字2023第21号

出让方	宗地编号	宗地名称	宗地面积	起始价	起始总价	成交价	成交总价	竞得人
广德市自然资源和规划局	2023-10号	广德市实验小学西校区北侧地块	7986m <sup>2</sup> (11.979亩)	248万元/亩	2970.792万元	260万元/亩	3114.54万元	严秀江

安徽华信拍卖有限责任公司

广德经济开发区 KFQ04-0202 地块成交单价 7045.04/20332\*10000≈3465 元/m<sup>2</sup>广德经济开发区 KFQ04-0203 地块成交单价 22566.16/65126\*10000≈3465 元/m<sup>2</sup>

宣城市广德市高铁片区土地储备（回收存量闲置土地）项目财务评价报告



广自然资规公（告）字2023第25号

经安徽省广德市人民政府批准，广德市自然资源和规划局决定公开出让广德市2023-12-1 2023-12-2号两宗地块国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、出让地块的基本情况和主要规划指标要求

1、广德市2023-12-1号地块（广德经济开发区KFQ04-0202地块）位于广德经济开发区桐汭荆汤路交叉口东南角地块。出让面积20332m<sup>2</sup>（约合30.498亩）。

2、广德市2023-12-2号地块（广德经济开发区KFQ04-0203地块）位于广德经济开发区荆汤学苑路交叉口东北角地块。出让面积65126m<sup>2</sup>（约合97.689亩）。

3、宗地主要规划指标要求如下：

编号	宗地名称	宗地面积	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	起始价 (万元/ 亩)	保证金 (万元)
2023-12-1 号	广德经济开发区KFQ04-0202地块	20332m <sup>2</sup> (30.498 亩)	住宅兼容 商业用地	<1.7> 1.0	<25%	>35%	住宅70 年 商业40 年	230	1405
2023-12-2 号	广德经济开发区KFQ04-0203地块	65126m <sup>2</sup> (97.689 亩)	住宅兼容 商业用地	<1.7> 1.0	<25%	>35%	住宅70 年 商业40 年	230	4495

[正在公示]广德市2023-12-1号、2023-12-2号两宗地块国有建设用地使用

【信息来源：宣城市公共资源交易电子服务系统】发布时间：2023-12-19 10:52 浏览：6201 次 【字体：大



广自然资规公（告）字2023第25号

序号	出让方	宗地名称	出让 面积 (亩)	起始价	起始总价 (元)	成交价	成交总价 (元)	竞得人
1	广德市自然 资源和规划 局	广德经济开发区 KFQ04-0202地块	30.498	230万元/亩	70,145,400.00	231万元/亩	70,450,380.00	浙江云3 投资有[
2	广德市自然 资源和规划 局	广德经济开发区 KFQ04-0203地块	97.689	230万元/亩	224,684,700.00	231万元/亩	225,661,590.00	浙江云3 投资有[

安徽银泰拍卖有  
限公司  
2023年12月

广德 CN-28-02 地块成交单价 15175.944/30111\*10000≈5040 元/m<sup>2</sup>

广德 CN-26-05 地块成交单价 20490.624/40656\*10000≈5040 元/m<sup>2</sup>

广德市2024-12-1号、2024-12-2号两宗地块国有建设用地使用权公开出让中标公告



广自然资规公（告）字2024第27号

经广德市人民政府批准，广德市自然资源和规划局决定公开出让广德市2024-12-1号、2024-12-2号两宗地块国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、出让地块的基本情况和主要规划指标要求

1、广德市2024-12-1号地块（广德CN-28-02地块）位于广德市纬九路、凤井路、天寿路围合地块。出让面积30111平方米（45.1665亩）。

2、广德市2024-12-2号地块（广德CN-26-05地块）位于广德市荷花路、凤井路、天寿路围合地块。出让面积40656平方米（60.984亩）。

3、宗地主要规划指标要求如下：

编号	宗地名称	宗地面积	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	起始价 (万元/亩)	保证金 (万元)
2024-12-1号	广德CN-28-02地块	30111平方米 (45.1665亩)	住宅兼商业用地	< 1.0	< 30%	> 30%	住宅70年 商业40年	330	2985
2024-12-2号	广德CN-26-05地块	40656平方米 (60.984亩)	住宅兼商业用地	< 1.0	< 30%	> 30%	住宅70年 商业40年	330	4025

**办理流程**

累计办理时间：0天

**拍卖代理**

提交人：安徽  
提交时间：2024-12-19

**交易中心产**

办理状态：  
办理时间：2024-12-19  
办理用时：

广德市2024-12-1号、2024-12-2号两宗地块国有建设用地使用权成交结果公示



广自然资规公（告）字2024第27号

出让方	编号	宗地名称	出让面积	起始价	起始总价 (万元)	成交价	成交总价 (万元)	竞得人名称
广德市自然资源和规划局	2024-12-1号	广德CN-28-02地块	30111平方米 (45.1665亩)	330万元/亩	14904.945	336万元/亩	15175.944	广德得力量业有限公司
	2024-12-2号	广德CN-26-05地块	40656平方米 (60.984亩)	330万元/亩	20124.720	336万元/亩	20490.624	广德得力量业有限公司

广德市城区 LC04-01-01 地块成交单价 14230.755/28749\*10000≈4950 元/m<sup>2</sup>

## 宣城市广德市高铁片区土地储备（回收存量闲置土地）项目财务评价报告



### 广自然资规公（告）字2025第24号

经广德市人民政府批准，广德市自然资源和规划局决定公开出让广德市2025-9号地块国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

#### 一、出让地块的基本情况和主要规划指标要求

1、广德市2025-9号地块（广德市城区LC04-01-01地块）位于广德市桐汭街道大木桥社区。土地面积28749平方米（43.1235亩）。

2、宗地主要规划指标要求如下：

编号	宗地名称	宗地面积	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	起始价(万元/亩)	保证金(万元)
2025-9号	广德市城区LC04-01-01地块	28749平方米(43.1235亩)	住宅兼商业用地	≤1.5	≤30%	≥30%	住宅70年；商业40年	256	2208

注：土地出让规划指标详见《广德市2025-9号地块国有建设用地使用权出让公告》及《广德市2025-9号地块国有建设用地使用权出让合同》。

### 广德市2025-9号地块国有建设用地使用权公开出让成交结果公告

【信息来源：宣城市公共资源交易电子服务系统】发布时间：2025-09-30 11:34 浏览：797次 【字体：大 中 小】



### 广自然资规公（告）字2025第24号

受广德市自然资源和规划局委托，广德市2025-9号地块国有建设用地使用权项目在广德市公共资源交易服务中心以挂牌方式出让，成交情况如下：

序号	宗地名称	宗地面积(亩)	起始价(万元/亩)	起始总价(万元)	成交价(万元/亩)	成交总价(万元)	竞得人
1	广德市城区LC04-01-01地块	43.1235	256	11039.616	330	14230.755	广德市城市发展投资有限公司

安徽银泰拍卖有限公司

#### （4）项目收入预测

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，本项目拟出让面积为 85249 平方米，计划 2033 年一次性出让。

本项目地块位于广德市。通过宣城市公共资源交易中心 (<https://ggzyjy.xuancheng.gov.cn>) 查询项目近三年周边城镇住宅用地出让价格为 3465 元/平方米至 5040 元/平方米（取最低价的九折作为本项目的出让单价，即  $3465 \times 0.9 = 3,118.5$  元/m<sup>2</sup>）。



基于谨慎性考虑，本项目城镇住宅用地按 **3118 元/平方米** 计算。

广德市 2023 年 GDP 增长率 1.9%，2024 年 GDP 增长率 5.10%，2025 年 GDP 增长率 6.10%，三年平均增长率为 4.37%。故本项目土地增长率取前三年平均值，即 4.37% 计算。

本项目土地出让价格按照每五年增长一次，预测出让年份（2033 年）的城镇住宅用地土地出让价格为 **3118 元/平方米 \* (1+4.37%) = 3,254.26 元/平方米**。

经计算，本项目 2033 年土地出让收入为 3254.26 元/平方米 \* 85249 平方米 = 27,742.24 万元。

综上所述，项目在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让收入按照 GDP 增速 4.37% 预测为 27,742.24 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	计算期（2026 年至 2033 年）							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	土地出让收入	27,742.24	-	-	-	-	-	-	-	27,742.24
	城镇住宅用地单价（元/平方米）		3,118.00	3,118.00	3,118.00	3,118.00	3,118.00	3,254.26	3,254.26	3,254.26
	城镇住宅用地数量（平方米）	85,249.00	-	-	-	-	-	-	-	85,249.00

## 2. 项目成本来源及测算依据

本项目运营成本为土地出让计提的政策性成本，根据财政部、安徽省有关部门颁布的相关文件确定计提的政策性成本包括省级统筹乡村振兴资金、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金以及农田水利建设资金。具体测算依据及计提标准如下：

### （1）省级统筹乡村振兴资金

根据《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），省财政按 2%比例统筹市县土地出让收入专项用于支持乡村振兴的资金。

经计算，本项目 2033 年省级统筹乡村振兴资金为  $27742.24 \times 2\% = 554.84$  万元。

### （2）国有土地收益基金

根据《安徽省土地储备管理办法》（安徽省人民政府令第 328 号）文件规定，按照土地出让收入 4%提取。

经计算，本项目 2033 年国有土地收益基金为  $27742.24 \times 4\% = 1,109.69$  万元。

### （3）农业土地开发资金

根据《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知（财建〔2004〕174 号），本地区农业土地开发资金按土地出让面积每平方米 8.2 元提取。

经计算，本项目 2033 年农业土地开发资金为  $85249 \times 8.2 / 10000 = 69.90$  万元。

#### （4）教育资金

根据《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），按土地出让收益的 10% 提取。土地出让收益为土地出让收入减去土地收储成本，并减去上述以上 3 项计提。

经计算，本项目 2033 年教育资金为  $(27742.24 - 17387.12 - 554.84 - 1109.69 - 69.90) \times 10\% = 862.07 > 0$ ，教育资金为 862.07 万元。

#### （5）农田水利建设资金

根据《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），从土地出让收入中，按土地出让收益的 10% 提取。土地出让收益与教育资金计算方法相同。

经计算，本项目 2033 年农田水利建设资金为  $(27742.24 - 17387.12 - 554.84 - 1109.69 - 69.90) \times 10\% = 862.07 > 0$ ，农田水利建设资金为 862.07 万元。

### 土地出让收入计提基金标准

- 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 4%；
- 3、农业土地开发资金：按每平方米 8.2 元；
- 4、教育资金：土地出让收益的 10%提取；
- 5、农田水利建设资金：土地出让收益的 10%提取。



由此可得，项目在计算期（2026 年至 2033 年）内按照 GDP 增速 4.37%测算，缴纳的土地出让成本费用为 3,458.57 万元。具体详见《土地出让成本估算表》。

## 土地出让成本估算表

单位：万元

序号	名称	取费标准	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
1	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入 2%	-	-	-	-	-	-	-	554.84	554.84
2	国有土地收益基金	按土地出让金收入 4%	-	-	-	-	-	-	-	1,109.69	1,109.69
3	农业土地开发资金	每平方米 8.2 元	-	-	-	-	-	-	-	69.90	69.90
4	教育资金	土地出让收益的 10% 计提	-	-	-	-	-	-	-	862.07	862.07
5	农田水利建设资金	土地出让收益的 10% 计提	-	-	-	-	-	-	-	862.07	862.07
6	合计		-	-	-	-	-	-	-	3,458.57	3,458.57



### 3. 税费分析

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。

本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，所得税率为零。

### 4. 项目可偿债收益分析

本项目在计算期（2026年至2033年）内土地出让收入为27,742.24万元，土地出让成本费用为3,458.57万元，项目可偿债收益为24,283.67万元。

项目可偿债收益估算表

单位：万元

项目	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
合计	27,742.24	3,458.57	24,283.67
2026年	-	-	-
2027年	-	-	-
2028年	-	-	-
2029年	-	-	-
2030年	-	-	-
2031年	-	-	-

项目	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
2032 年	-	-	-
2033 年	27,742.24	3,458.57	24,283.67

### 三、项目收益与融资需求平衡性评价

项目债券存续期内用于资金平衡的可偿债收益预计为 24,283.67 万元，债券本息总额为 19,387.50 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.25，能够合理保障专项债券资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的需求平衡。

#### 项目收益覆盖还本付息测算表

单位：万元

项目	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
合计	16,500.00	2,887.50	19,387.50	27,742.24	3,458.57	24,283.67
2026 年	-	-	-	-	-	-
2027 年	-	412.50	412.50	-	-	-
2028 年	-	412.50	412.50	-	-	-
2029 年	-	412.50	412.50	-	-	-
2030 年	-	412.50	412.50	-	-	-
2031 年	-	412.50	412.50	-	-	-
2032 年	-	412.50	412.50	-	-	-
2033 年	16,500.00	412.50	16,912.50	27,742.24	3,458.57	24,283.67
专项债券本息保障倍数	1.25					

备注：项目收益为土地出让交易收入产生的现金流入，土地未出让前需支付的资金利息由财政资金支付。

### 四、项目收益抗压能力测试

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项

目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收入减少 5%、10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目具有较强的抗风险能力。

分析专项债券资金覆盖率如下表：

**项目收益与融资敏感性测算表**

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	收入-10%	收入-5%	0%
项目收益总额	21,509.45	22,896.56	24,283.67
偿债本息合计	19,387.50	19,387.50	19,387.50
专项债券本息保障倍数	1.11	1.18	1.25

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 1.11 到 1.25。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资需求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 五、评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资需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运营融资需要；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需求平衡。

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需求平衡专项债券的资金筹措方案。

## 六、附件

附件 1：安徽凯吉通会计师事务所营业执照复印件

附件 2：安徽凯吉通会计师事务所执业证书复印件

附件 3：注册会计师执业证书复印件。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91340100485003540G (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 安徽凯吉通会计师事务所

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1995年05月31日

法定代表人 袁骥

营业期限 / 长期

经营范围

住所 安徽省合肥市包河区金寨路162号国际商务中心A座11楼

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、会计审计、资产评估、税务咨询、财务信息咨询；法律、法规规定的其他业务。（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）



登记机关

2020年12月17日

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

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

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

国家市场监督管理总局监制



证书序号: NO. 022716

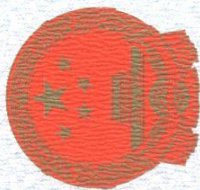
## 说明

- 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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

二〇一二年一月二十日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书



名称: 安徽凯吉通会计师事务所

主任会计师: 袁骥

办公场所: 合肥市金寨路162号国际商务中心A座11楼

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 34010171

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 财会协字[1999]1413号

批准设立日期: 1999-12-27



卡征峰

男

1975-07-05

安徽凯吉通会计师事务所

340103197507053019

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

Full name

Sex

Date of birth

Working unit

Identity card No.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

ANHUI KAJETON CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

安徽凯吉通会计师事务所

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:

No. of Certificate

340101710021

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

安徽省注册会计师协会

发证日期:

Date of Issuance

2004-05-11

年 月 日

/y /m /d

安徽省注册会计师协会

2016年10月28日

执业会员管理专用章

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

卡征峰

会员编号 340101710021

最后年检时间

2025年07月

年检结果

年检通过

历年记录





年检历史查询	
年检凭证	
中国注册会计师协会	
张颖	
会员编号 340101710025	
最后年检时间	年检结果
2025年07月	年检通过