

# 安徽省专项债券项目财务评价报告

无为市 2026 年收购 2021-8 号、2024-4 号、  
2024-5 号存量闲置土地项目

---

万成专项审字〔2026〕105 号

安徽万成会计师事务所（普通合伙）



# 目录

一、项目概况及投融资计划 .....	3
(一) 项目概况 .....	3
(二) 资金来源 .....	4
(三) 债券融资计划 .....	4
(四) 债券还本付息计划 .....	4
二、项目收入与支出预测评价 .....	5
(一) 基本假设条件及依据 .....	5
(二) 项目收益预测 .....	6
三、项目收益与融资自求平衡性评价 .....	14
(一) 预期项目收益偿还融资本金和利息情况 .....	14
(二) 现金流量测算表 .....	14
四、项目收益抗压能力测试 .....	16
(一) 敏感性分析（压力测试） .....	16
(二) 资金测算平衡表 .....	16
五、评价结论 .....	17
六、附件 .....	17

**安徽省专项债券项目财务评价报告**  
**无为市 2026 年收购 2021-8 号、2024-4 号、2024-5 号存量**  
**闲置土地项目**

**万成专项审字〔2026〕105 号**

---

无为市土地储备中心（统一征地事务所）：

我们接受委托，对无为市 2026 年收购 2021-8 号、2024-4 号、2024-5 号存量闲置土地项目（以下简称“本项目”或“项目”）收益与融资自求平衡进行财务评价分析，并出具财务评价报告（以下简称“财务评价报告”或“本报告”）。

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的证据进行审核，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。本报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项评价，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，本次评价的无为市 2026 年收购 2021-8 号、2024-4 号、2024-5 号存量闲置土地项目预期收益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。

本报告仅供本次申报无为市 2026 年收购 2021-8 号、2024-4 号、  
2024-5 号存量闲置土地项目专项债券使用，不得用作其他任何目的。

安徽万成会计师事务所（普通合伙）



中国·六安

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年三月三日

## 一、项目概况及投融资计划

### （一）项目概况

#### 1. 项目单位

无为市土地储备中心（统一征地事务所）

#### 2. 项目位置

2021-8 号地块：位于无为市无城镇恺帆路与老关路交叉口东南侧。地块四至范围：东至日新路，南至西河路，西至老关路，北至恺帆路。

2024-4 号地块：位于无为市福渡镇东部新城大江路西侧，东郊公馆西北侧。地块四至范围：东至大江路，南至排涝沟渠，西至排涝沟渠，北至绿化用地。

2024-5 号地块：位于无为市无城镇襄安南路与纬七路交叉口东南侧。地块四至范围：东至经八路，南至纬八路，西至襄安南路，北至纬七路。

#### 3. 建设内容及规模

收购无为市 2021-8 号、2024-4 号、2024-5 号 3 宗存量闲置土地，其中，（1）2021-8 号地块：原土地用途为城镇住宅、零售商业，土地面积为 61642 m<sup>2</sup>；（2）2024-4 号地块：原土地用途为城镇住宅用地、配套商业，面积为 67375 m<sup>2</sup>；（3）2024-5 号地块：原土地用途为城镇住宅用地、配套商业，面积为 51181 m<sup>2</sup>。

#### 4. 项目投资估算

本项目总投资 56,462.04 万元，暂无分年度投资计划，拟于 2026

年投资完成，具体根据债券发行情况适时调整，详见下表：

地块	收购价格（万元）	债券发行费（万元）	总投资（万元）
2021-8 号地块	18,800.00	20.68	18,820.68
2024-4 号地块	17,900.00	19.69	17,919.69
2024-5 号地块	19,700.00	21.67	19,721.67
合计	56,400.00	62.04	56,462.04

5. 项目建设期和运营期

本项目计划 2026 年 2 月启动收储前期程序，2026 年完成地块收储及土地整理工作，达到出让条件，收储后可出让面积 180198 m<sup>2</sup>。达到出让条件后即进入运营期，土地出让工作计划 2033 年 12 月前完成。

（二）资金来源

根据《安徽省政府土地储备专项债券项目实施方案（无为市 2026 年收购 2021-8 号、2024-4 号、2024-5 号存量闲置土地项目）》，本项目资金来源为单位自筹资金和专项债券，其中：单位自筹资金 62.04 万元，占总投资的 0.11%；专项债券融资 56,400.00 万元，占总投资的 99.89%。

（三）债券融资计划

无为市 2026 年收购 2021-8 号、2024-4 号、2024-5 号存量闲置土地项目拟发行债券融资 56,400.00 万元，拟于 2026 年第一季度发行 56,400.00 万元，债券年利率暂按 2.2% 计算，期限为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金。

（四）债券还本付息计划

项目拟发行债券融资 56,400.00 万元，拟于 2026 年第一季度发行

56,400.00 万元，债券年利率暂按 2.2% 计算，期限为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金。本期债券应还本付息情况如下表：

无为市 2026 年收购 2021-8 号、2024-4 号、2024-5 号  
存量闲置土地项目专项债  
还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年		56,400.00		56,400.00	2.20%	930.60	930.60
2027 年	56,400.00			56,400.00	2.20%	1,240.80	1,240.80
2028 年	56,400.00			56,400.00	2.20%	1,240.80	1,240.80
2029 年	56,400.00			56,400.00	2.20%	1,240.80	1,240.80
2030 年	56,400.00			56,400.00	2.20%	1,240.80	1,240.80
2031 年	56,400.00			56,400.00	2.20%	1,240.80	1,240.80
2032 年	56,400.00			56,400.00	2.20%	1,240.80	1,240.80
2033 年	56,400.00		56,400.00	-	2.20%	310.20	56,710.20
合 计		56,400.00	56,400.00			8,685.60	65,085.60

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. 对项目单位有影响的法律法规无重大变化，无为市预计 GDP 增速、土地出让单价及其增长率等指标预期能够实现。
- 4. 根据本项目的实施方案，项目实施单位制定的运营期内每年度土地出让收入能够顺利实现，无重大变化。
- 5. 项目成本预测根据本项目的实施方案及当地和该单位相关的

有关规定进行，运营成本主要包括计提费用等，无重大变化。

6. 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行。

7. 以预测期间的经济环境最佳为估计前提。

8. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目收益实现造成的重大不利影响。

**(二) 项目收益预测**

**1. 项目收入的预测**

根据实施方案，本项目运营收入为预期土地出让收入，详情如下：

**(1) 预期土地出让收入**

**1) 土地供应计划**

地块预计出让用途及时间安排如下：

**项目地块预计出让用途及时间安排一览表**

序号	地块名称	位置范围	地块面积 (平方米)	预计出让用途	出让时间安排
1	2021-8 号地块	无城镇恺帆路与老关路交叉口东南侧	61642	二类居住用地 (含住宅、配套商业设施)	2032 年
2	2024-4 号地块	福渡镇东部新城大江路西侧，东郊公馆西北侧	67375	二类城镇住宅用地 (含住宅、配套商业设施)	2032 年
3	2024-5 号地块	无城镇襄安南路与纬七路交叉口东南侧	51181	二类城镇住宅用地 (含住宅、配套商业设施)	2033 年

**2) 土地出让单价预测基数说明如下：**

本次出让土地价格参照安徽新天地房地产估价事务所有限公司出具的《土地估价报告》，各地块评估价格如下：2021-8 号二类居住用地(含住宅、配套商业设施)土地单价为 4036 元/平方米，2024-4 号二类城镇住宅用地(含住宅、配套商业设施)土地单价为 3477 元/



平方米，2024-5 号二类城镇住宅用地（含住宅、商业配套服务设施）  
土地单价为 4717 元/平方米。

由于评估价为剩余年期的市场价值，预计出让土地使用年期为法定满年期，以及通过查询中国土地市场网（<https://www.landchina.com>）以及查询芜湖市公共资源交易中心（<https://whsggzy.wuhu.gov.cn>），查询无为市近三年土地成交情况，商住用地成交价 4121.41 元/平方米至 4948.38 元/平方米，无为市商住如下：

地块编号	位置	土地面积（平方米）	成交金额（万元）	成交单价（元/平方米）	土地用途	成交日期
2023-8	无城镇泰山社区，北门九亩冲地块	83072	38900	4682.68	商住	2023/4/28
2023-1	无城镇金塔路与濡须路交叉口西南侧	84528	41300	4885.95	商住	2023/5/24
2024-5	无城镇襄安南路与纬七路交叉口东南侧	51181	21300	4161.7	商住	2024/9/19
2024-7	无城镇襄安南路与纬七路交叉口西南侧	51924	21400	4121.41	商住	2024/12/3
2025-25	东临纵二路、南临支路、西临纵一路、北临金塔路	19178	9490	4948.38	商住	2025/11/21
2025-11	东临经七路、南临市委党校、西临新巢无路、北临二坝路	73809	30860	4181.06	商住	2025/11/21
2025-24	无城镇金塔路与长江路交叉口东南侧	36471	18047	4948.32	商住	2026/1/27
2025-26	无城镇无城路与纵一路交叉口东南侧	32270	15968	4948.25	商住	2026/1/27

综上，商住用地成交数量逐年增长，成交价格稳步有升，基于对无为市近三年商住房地产用地出让交易数据的实证分析，结合本项目的收购评估价格确定土地出让基础价格，具体如下：

序号	地块名称	位置范围	地块面积 (平方米)	预计出让用途	出让时序 安排	基础价格 (平方米)
1	2021-8 号地块	无城镇恺帆路与老关路交叉口东南侧	61642	二类居住用地 (含住宅、配套商业设施)	2032 年	4641
2	2024-4 号地块	福渡镇东部新城大江路西侧，东郊公馆西北侧	67375	二类城镇住宅用地(含住宅、配套商业设施)	2032 年	3964
3	2024-5 号地块	无城镇襄安南路与纬七路交叉口东南侧	51181	二类城镇住宅用地(含住宅、配套商业设施)	2033 年	4811

### 3) 土地出让单价预测增长率说明

安徽省芜湖市对无为市新时期发展要求是无为市要成为长三角智能制造城市、芜湖市域副中心、现代化滨江园林城市。为达到省市发展要求，未来几年无为市要打造成芜湖市半小时通行圈，在现有小学、养老、体育、公园绿地等公服设施覆盖率不均匀的基础上进一步完善，积极承接长三角产业转移，建设首位产业新能源汽车产业集群。这一系列项目的实施，都将为无为市未来发展奠定坚实的基础，也将带动土地市场的需求发展。

根据无为市近十年经济发展状况及政府工作报告，无为市 2016 年至 2025 年 GDP 增速及 2026 年预测 GDP 增速具体如下表：

年度	增长率
2016 年	9.10%
2017 年	8.50%
2018 年	8.70%
2019 年	8.70%
2020 年	5.50%
2021 年	10.50%
2022 年	5.20%
2023 年	7.00%
2024 年	5.70%
2025 年	6.90%
2026 年（预测增长率）	6.50%

根据上表，无为市社会经济发展整体向好，近十年 GDP 平均增速 7.58%，近三年平均增速 6.53%，2026 年预计增速为 6.50%，遵循谨慎原则取 6.50%。本项目土地出让时间为按照每五年增长一次，预计出让价格详见下表：

年度	地块名称	出让用途	地块净用地面积（平方米）	参考价格（元/平方米）	预计出让收入（万元）	备注
2032 年	2021-8 号地块	二类居住用地（含住宅、配套商业设施）	61642	4943	30469.64	
2032 年	2024-4 号地块	二类城镇住宅用地（含住宅、配套商业设施）	67375	4222	28445.73	
2033 年	2024-5 号地块	二类城镇住宅用地（含住宅、配套商业设施）	51181	5124	26225.14	
总计			180198		85140.51	

则预期土地出让收入共 85,140.51 万元。

专项债券存续期内项目收入测算详见下表：

项目收入预测表

金额单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
1	土地出让收入（万元）							58,915.37	26,225.14	85,140.51
1.1	2021-8 号地块-无城镇							30,469.64		30,469.64
1.1.1	宗地面积（平方米）							61,642.00		
1.1.2	出让单价（元/平方米）							4,943.00		
1.2	2024-4 号地块-福渡镇							28,445.73		28,445.73
1.2.1	宗地面积（平方米）							67,375.00		
1.2.2	出让单价（元/平方米）							4,222.00		
1.3	2024-5 号地块-无城镇								26,225.14	26,225.14
1.3.1	宗地面积（平方米）								51,181.00	
1.3.2	出让单价（元/平方米）								5,124.00	
合 计								58,915.37	26,225.14	<b>85,140.51</b>

## 2. 项目成本的预测

(1) 根据实施方案，本项目运营成本分析如下表：

序号	扣除项	扣除比例	政策文件
1	乡村振兴基金	出让收入的 2%	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》 (皖办发〔2022〕17 号)
2	国有土地收益基金	出让收入的 4%	《安徽省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》 (皖政办〔2007〕18 号)

(2) 本项目计划发行债券融资 56,400.00 万元，拟于 2026 年第一季度发行 56,400.00 万元，债券年利率暂按 2.2% 计算，期限为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，则债券存续期内利息共计 8,685.60 万元。

专项债券存续期内项目运营成本测算详见下表：

项目运营成本预测表

金额单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
1	乡村振兴基金							1,178.30	524.50	1,702.80
1.1	2021-8 号地块-无城镇							609.39		
1.1.1	计提基数-土地出让收入							30,469.64		
1.1.2	计提比例							2%		
1.2	2024-4 号地块-福渡镇							568.91		
1.2.1	计提基数-土地出让收入							28,445.73		
1.2.2	计提比例							2%		
1.3	2024-5 号地块-无城镇								524.50	
1.3.1	计提基数-土地出让收入								26,225.14	
1.3.2	计提比例								2%	
2	国有土地收益基金							2,356.62	1,049.01	3,405.63
2.1	2021-8 号地块-无城镇							1,218.79		
2.1.1	计提基数-土地出让收入							30,469.64		
2.1.2	计提比例							4.00%		
2.2	2024-4 号地块-福渡镇							1,137.83		
2.2.1	计提基数-土地出让收入							28,445.73		
2.2.2	计提比例							4.00%		
2.3	2024-5 号地块-无城镇								1,049.01	
2.3.1	计提基数-土地出让收入								26,225.14	
2.3.2	计提比例								4.00%	
3	财务费用-债券利息	930.60	1,240.80	1,240.80	1,240.80	1,240.80	1,240.80	1,240.80	310.20	
3.1	债券本金	56,400.00	56,400.00	56,400.00	56,400.00	56,400.00	56,400.00	56,400.00	56,400.00	
3.2	利率	2.20%	2.20%	2.20%	2.20%	2.20%	2.20%	2.20%	2.20%	
运营成本合计								3,534.92	1,573.51	<b>5,108.43</b>

### 3. 项目可偿债收益的预测

项目收入扣除运营成本后，为项目可偿债收益，可以用以偿还融资的本息。运营期项目可偿债净收益预测如下：

金额单位：万元										
序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
一	项目收入							58,915.37	26,225.14	85,140.51
1	预期土地出让收入							58,915.37	26,225.14	85,140.51
二	项目运营成本							3,534.92	1,573.51	5,108.43
1	乡村振兴基金							1,178.30	524.50	1,702.80
2	国有土地收益基金							2,356.62	1,049.01	3,405.63
三	项目净收益							55,380.45	24,651.63	<b>80,032.08</b>

### 三、项目收益与融资自求平衡性评价

#### （一）预期项目收益偿还融资本金和利息情况

项目在运营期累计可用于还本付息的项目净收益为 80,032.08 万元，累计还本付息总额为 65,085.60 万元，测算本息覆盖倍数为 1.23 倍。具体如下：

项目收益覆盖还本付息测算表

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	项目净收益
2026 年		930.60	930.60			
2027 年		1,240.80	1,240.80			
2028 年		1,240.80	1,240.80			
2029 年		1,240.80	1,240.80			
2030 年		1,240.80	1,240.80			
2031 年		1,240.80	1,240.80			
2032 年		1,240.80	1,240.80	58,915.37	3,534.92	55,380.45
2033 年	56,400.00	310.20	56,710.20	26,225.14	1,573.51	24,651.63
合计	56,400.00	8,685.60	65,085.60	85,140.51	5,108.43	80,032.08
本息覆盖倍数	1.23					

#### （二）现金流量测算表



## 现金流量测算表

金额单位：万元

项目\年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
<b>现金流流入情况</b>	56,462.04						58,915.37	26,225.14	141,602.55
1.债券资金流入	56,400.00								56,400.00
2.自筹资金流入	62.04								62.04
3.运营收入流入-预期土地出让收入							58,915.37	26,225.14	85,140.51
<b>现金流支出情况</b>	57,392.64	1,240.80	1,240.80	1,240.80	1,240.80	1,240.80	4,775.72	58,283.71	126,656.07
1.项目建设流出-土地收购价	56,400.00								56,400.00
2.发行费用	62.04								62.04
3.运营成本流出							3,534.92	1,573.51	5,108.43
4.运营期利息流出	930.60	1,240.80	1,240.80	1,240.80	1,240.80	1,240.80	1,240.80	310.20	8,685.60
5.债券还本流出								56,400.00	56,400.00
本期现金净流量	-930.60	-1,240.80	-1,240.80	-1,240.80	-1,240.80	-1,240.80	54,139.65	-32,058.57	14,946.48
累计现金净流入	-930.60	-2,171.40	-3,412.20	-4,653.00	-5,893.80	-7,134.60	47,005.05	14,946.48	14,946.48
运营现金净流入							55,380.45	24,651.63	<b>80,032.08</b>

根据测算，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡。

#### 四、项目收益抗压能力测试

##### （一）敏感性分析（压力测试）

金额单位：万元

项目	预计收入达到 100% 时	预计收入达到 95% 时	预计收入达到 90% 时
项目净收益	80,032.08	76,030.47	72,028.87
偿债本息	65,085.60	65,085.60	65,085.60
本息保障倍数	1.23	1.17	1.11

经测算，项目预期收益可覆盖债券本息。

##### （二）资金测算平衡表

###### 1. 预计收入达到 100% 情况下本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	项目净收益
2026 年		930.60	930.60			
2027 年		1,240.80	1,240.80			
2028 年		1,240.80	1,240.80			
2029 年		1,240.80	1,240.80			
2030 年		1,240.80	1,240.80			
2031 年		1,240.80	1,240.80			
2032 年		1,240.80	1,240.80	58,915.37	3,534.92	55,380.45
2033 年	56,400.00	310.20	56,710.20	26,225.14	1,573.51	24,651.63
合计	56,400.00	8,685.60	65,085.60	85,140.51	5,108.43	80,032.08
本息覆盖倍数	1.23					

###### 2. 预计收入达到 95% 情况下本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	项目净收益
2026 年		930.60	930.60			
2027 年		1,240.80	1,240.80			
2028 年		1,240.80	1,240.80			

2029 年		1,240.80	1,240.80			
2030 年		1,240.80	1,240.80			
2031 年		1,240.80	1,240.80			
2032 年		1,240.80	1,240.80	55,969.60	3,358.18	52,611.42
2033 年	56,400.00	310.20	56,710.20	24,913.89	1,494.84	23,419.05
合计	56,400.00	8,685.60	65,085.60	80,883.49	4,853.02	76,030.47
本息覆盖倍数	1.17					

### 3. 预计收入达到 90% 情况下本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	项目净收益
2026 年		930.60	930.60			
2027 年		1,240.80	1,240.80			
2028 年		1,240.80	1,240.80			
2029 年		1,240.80	1,240.80			
2030 年		1,240.80	1,240.80			
2031 年		1,240.80	1,240.80			
2032 年		1,240.80	1,240.80	53,023.83	3,181.43	49,842.40
2033 年	56,400.00	310.20	56,710.20	23,602.63	1,416.16	22,186.47
合计	56,400.00	8,685.60	65,085.60	76,626.46	4,597.59	72,028.87
本息覆盖倍数	1.11					

## 五、评价结论

我们认为，在本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的无为市 2026 年收购 2021-8 号、2024-4 号、2024-5 号存量闲置土地项目在预测事项未发生重大变化的情况下，预计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。

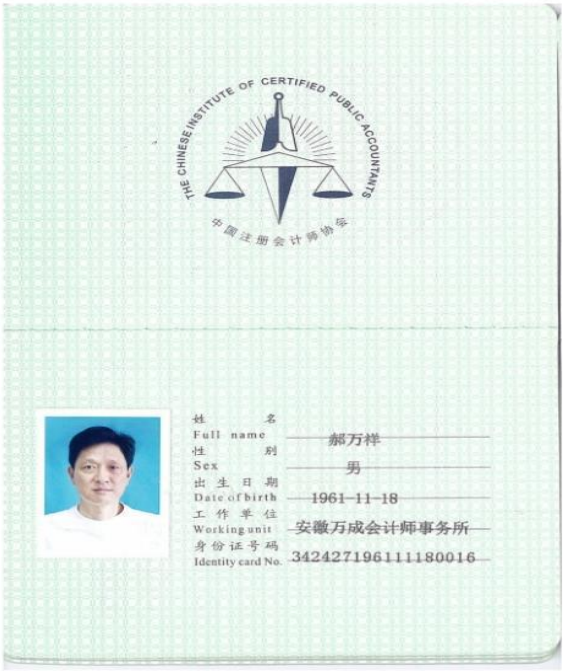
## 六、附件

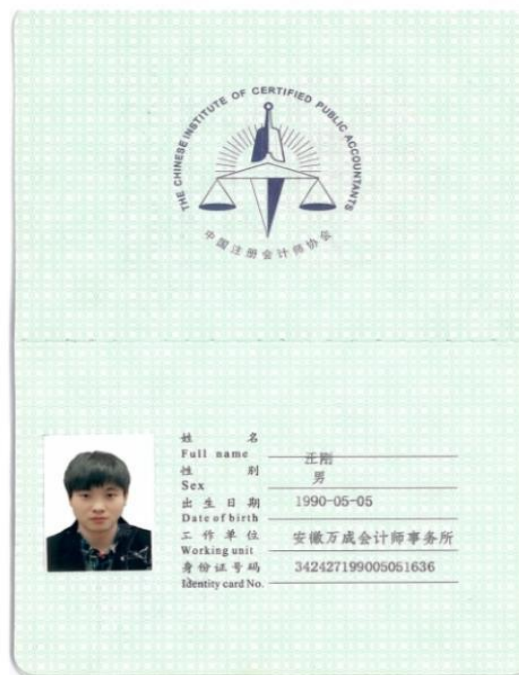
附件 1：注册会计师执业证书复印件

附件 2：执业证书复印件

附件 3：营业执照复印件

附件 1







附件 2

会 计 师 事 务 所 执 业 证 书		证书序号: 0022906
		<b>说 明</b>  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》。
名 称: 安徽万成会计师事务所（普通合伙）		
首 席 合 伙 人: 郝万祥		
主 任 会 计 师:		
经 营 场 所: 安徽霍山县衡山镇迎驾大道东 科技大厦三楼		
组 织 形 式: 普通合伙		 发证机关: 安徽省财政厅
执业证书编号: 34060176		
批准执业文号: 财会协字[1999]1423号		
批准执业日期: 1999年12月28日		
		二〇二四年八月十五日
		中华人民共和国财政部制



# 营 业 执 照

统一社会信用代码 913415251532222968

名 称	安徽万成会计师事务所（普通合伙）
类 型	合伙企业
主要经营场所	安徽省六安市霍山衡山镇迎驾大道东（文峰广场科技大厦三楼）
执行事务合伙人	郝万祥
成 立 日 期	2000年02月12日
合 伙 期 限	/ 长期
经 营 范 围	审计、验资、评估、咨询服务，经济案件鉴定、会计、审计、财务管理人员的培训、代理记账，其它法定业务。



登记机关  
2014

07月23日  
年 月 日

每年1月1日至6月30日填报年度报告