

芜湖市湾沚区 2026 年回收收购存量闲置土
地储备项目收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信皖咨字[2026]第 00006 号



大信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP ANHUI BRANCH.



大信会计师事务所(特殊
普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠
路 399 号院士大厦 15 楼

WUYIGE certified public accountants LLP
anhui branch.
15F Yuanshi Building, 399 Haitang
road, High-tech District Hefei Anhui

电话 Telephone: +86 (551) 63855675
传真 Fax: +86 (551) 63850985
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

芜湖市湾沚区 2026 年回收收购存量闲置土地储备项目 收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信皖咨字[2026]第 00006 号

我们接受委托,对芜湖市湾沚区2026年回收收购存量闲置土地储备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》。相关项目实施主体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。

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。

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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们认为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的芜湖市湾沚区2026年回收收购存量闲置土地储备项目,预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资平衡。

附件:项目收益与融资自求平衡专项评价说明



大信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠路 399 号院士大厦 15 楼

WUYIGE certified public accountants LLP
anhui branch.
15F Yuanshi Building, 399 Haitang
road, High-tech District Hefei Anhui

电话 Telephone: +86 (551) 63855675
传真 Fax: +86 (551) 63850985
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

(此页无正文，为大信皖咨字[2026]第 00006 号报告签章页)

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·合肥

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二六年三月八日



大信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠路399号院士大厦15楼

WUYIGE certified public accountants LLP
anhui branch.
15F Yuanshi Building, 399 Haitang road, High-tech District Hefei Anhui

电话 Telephone: +86 (551) 63855675
传真 Fax: +86 (551) 63850985
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

附件:

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《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》(以下简称“通知”),提出在法定专项债务限额内,鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券,积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券,以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求,我们对芜湖市湾沚区2026年收回收购存量闲置土地储备项目(以下简称“项目”)如下内容进行评价:

一、项目概况及投融资计划

(一) 项目概况

1、项目类型

存量闲置土地项目

2、地块概况

项目共4宗地,分别为安徽万展置业有限公司地块、芜宣高速以东地块、南湖路以北地块和北航路以北,芜宣高速以西地块。

项目内各地块具体情况如下:

(1) 安徽万展置业有限公司地块东至六郎镇政府,南至鸠兹大道,西至咸保路,北至空地;

(2) 芜宣高速以东地块东至旗塘路,南至空地,西至芜宣高速,北至空地;

(3) 南湖路以北地块东至空地,南至南湖路,西至汪溪路,北至空地;



大信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠路 399 号院士大厦 15 楼

WUYIGE certified public accountants LLP
anhui branch.
15F Yuanshi Building, 399 Haitang road, High-tech District Hefei Anhui

电话 Telephone: +86 (551) 63855675
传真 Fax: +86 (551) 63850985
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

(4) 北航路以北，芜宣大道以西地块东至芜宣大道，南至北航路，西至芜湖县一中（城东校区），北至空地。

3、项目实施单位基本情况

项目实施单位为芜湖市湾沚区土地储备中心（以下简称“土储中心”），单位地址为安徽省芜湖市湾沚区行政 4 号楼，主要职能：根据区国土资产管理委员会的收储计划，具体承担土地收购、储备工作；负责对城镇新增建设用地、闲置土地及旧城改造范围内地块实施收购和储备；对所储备土地进行资金测算和经济平衡分析；牵头开展土地招商及项目洽谈工作。

（二）资金来源

本项目需资金 37,900.00 万元，来源为专项债券 37,900.00 万元。

（三）债券融资计划

土地储备专项债券拟一次发行 37,900.00 万元，债券期限为 7 年期，债券利率 2.20%，债券发行费用为发行面值的 1‰，债券发行费用由财政资金另行支付，不计入项目总投资。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。预计债券于 2026 年发行。

（四）债券还本付息计划

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			37,900.00			5,836.60	43,736.60
2026 年		37,900.00		37,900.00	2.20%		
2027 年	37,900.00			37,900.00	2.20%	833.80	833.80
2028 年	37,900.00			37,900.00	2.20%	833.80	833.80
2029 年	37,900.00			37,900.00	2.20%	833.80	833.80



大信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠路 399 号院士大厦 15 楼

WUYIGE certified public accountants LLP
anhui branch.
15F Yuanshi Building, 399 Haitang road, High-tech District Hefei Anhui

电话 Telephone: +86 (551) 63855675
传真 Fax: +86 (551) 63850985
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

2030 年	37,900.00			37,900.00	2.20%	833.80	833.80
2031 年	37,900.00			37,900.00	2.20%	833.80	833.80
2032 年	37,900.00			37,900.00	2.20%	833.80	833.80
2033 年	37,900.00		37,900.00		2.20%	833.80	38,733.80

二、项目收入与支出预测评价

(一) 基本假设条件及依据

- (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、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

(二) 收入及成本测算依据

根据本项目的建设内容，项目收入主要来源于项目实施后形成土地出让收入，预计土地出让价格时，以近期出让的同类型同性质用地项目以及位于出让地块周边的类似项目出让价格为基础，同时根据湾沚区近三年 GDP 增长率均值以及考虑现行土地市场情况，综合作出预测。

本项目土地出让成本为政策性资金，主要包括省级统筹资金。根据湾沚区有关规定，各种相关费用的计提具体情况如下：



大信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠路 399 号院士大厦 15 楼

WUYIGE certified public accountants LLP
anhui branch.
15F Yuanshi Building, 399 Haitang
road, High-tech District Hefei Anhui

电话 Telephone: +86 (551) 63855675
传真 Fax: +86 (551) 63850985
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

1. 乡村振兴基金：按照土地出让收入的 2%计提。

（三）项目收益预测

湾沚区 2023 年 GDP 增长率 2.50%，2024 年 GDP 增长率 6.40%，2025 年 GDP 增长率 6.90%，三年平均增长率为 5.27%，预计 2026 年当地 GDP 增长 6.00%-6.50%。故本项目土地增长率取前三年平均值与 2026 年增长率较小值，既 5.27%计算。经测算，芜湖市湾沚区存量闲置土地处置项目土地出让总收入为 54,433.59 万元。



大信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠路399号院士大厦15楼

WUYIGE certified public accountants LLP
anhui branch.
15F Yuanshi Building,399 haitang road,High-tech District hefei Anhui

电话 Telephone: +86 (551) 63855675
传真 Fax: +86 (551) 63850985
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

土地出让收入估算表

金额单位: 人民币万元

地块名称	类型	计算期 (2026年至2033年)							汇总
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
安徽万展置业有限公司地块	土地出让收入 (万元)								4,359.91
	土地出让单价 (万元/亩)	133.00	140.01	140.01	140.01	140.01	140.01	140.01	140.01
	土地出让面积 (亩)								31.14
	土地出让收入 (万元)								9,928.20
芜宣高速以东地块	土地出让单价 (万元/亩)	263.00	276.86	276.86	276.86	276.86	276.86	276.86	276.86
	土地出让面积 (亩)								35.86
	土地出让收入 (万元)								23,683.57
	土地出让单价 (万元/亩)	250.00	263.18	263.18	263.18	263.18	263.18	263.18	263.18
南湖路以北地块	土地出让面积 (亩)								89.99
	土地出让收入 (万元)								16,461.91
	土地出让单价 (万元/亩)	125.00	131.59	131.59	131.59	131.59	131.59	131.59	131.59
	土地出让面积 (亩)								125.10
合计收入									54,433.59



大信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠路 399 号院士大厦 15 楼

WUYIGE certified public accountants LLP
anhui branch.
15F Yuanshi Building, 399 Haitang road, High-tech District Hefei Anhui

电话 Telephone: +86 (551) 63855675
传真 Fax: +86 (551) 63850985
网址 Internet: www.daxin CPA.com.cn

项目土地出让成本为政策性资金，主要包括农业土地开发资金、土地出让业务费、保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育基金、国有土地收益基金、乡村振兴基金。经测算，芜湖市湾沚区存量闲置土地处置项目土地出让成本为 1,088.67 万元。

综合考虑本项目预计收入及土地出让成本，可用于资金平衡的土地收益为 53,344.92 万元。

项目收益情况表

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
土地出让收入（100%GDP 增长率）								54,433.59
土地出让支出（100%GDP 增长率）								1,088.67
乡村振兴基金								1,088.67
土地出让净收益（100%GDP 增长率）								53,344.92

（四）项目现金流预测

根据项目筹资活动资金流量进行测算，编制年度现金流量明细表如下：

年度	发债资金流入	土地收储支出流出	土地出让收入流入	土地出让支出流出	偿还利息流出	偿还债券本金流出	本期净现金流量	累计净现金流量
2026 年度	37,900.00	37,900.00						
2027 年度					833.80		-833.80	-833.80
2028 年度					833.80		-833.80	-1,667.60
2029 年度					833.80		-833.80	-2,501.40
2030 年度					833.80		-833.80	-3,335.20
2031 年度					833.80		-833.80	-4,169.00
2032 年度					833.80		-833.80	-5,002.80
2033 年度			54,433.59	1,088.67	833.80	37,900.00	14,611.12	9,608.32
合计	37,900.00	37,900.00	54,433.59	1,088.67	5,836.60	37,900.00	9,608.32	

上述数据表明，在债券存续期间，项目年度累计净现金流量均为净流入，项目收益产生



大信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠路 399 号院士大厦 15 楼

WUYIGE certified public accountants LLP
anhui branch,
15F Yuanshi Building, 399 Haitang
road, High-tech District Hefei Anhui

电话 Telephone: +86 (551) 63855675
传真 Fax: +86 (551) 63850985
网址 Internet: www.daxin CPA.com.cn

净现金流入，能用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。每年支付的利息由财政资金先行垫付，债券到期后一次性偿还。

三、项目收益与融资自求平衡性评价

项目债券存续期内可偿债收益预计为 53,344.92 万元，债券本息总额为 43,736.60 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.22，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自求平衡。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：人民币万元

序号	项目名称	规划收储面积（公顷）	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让净流入	计划发行额	预计融资成本	土地出让净收益对债券融资本息覆盖倍数
1	芜湖市湾沚区 2026 年回收收购存量闲置土地储备项目	18.806114 公顷	城镇住宅用地	37,900.00	53,344.92	37,900.00	5,836.60	1.22

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%。考虑到经营收入变动因素，分析专项债券本息保障倍数如下表。

金额单位：人民币万元

收入变动敏感性分析	收入下降 10%	收入下降 5%	基准值
项目预计地块出让收入	48,990.23	51,711.91	54,433.59
项目预计地块出让支出	979.80	1,034.24	1,088.67
项目预计地块出让收益	48,010.43	50,677.67	53,344.92



大信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠路 399 号院士大厦 15 楼

WUYIGE certified public accountants LLP
anhui branch.
15F Yuanshi Building, 399 Haitang road, High-tech District Hefei Anhui

电话 Telephone: +86 (551) 63855675
传真 Fax: +86 (551) 63850985
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

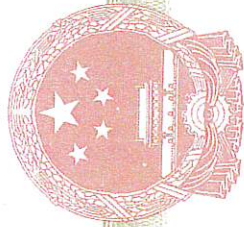
项目预计融资本息	43,736.60	43,736.60	43,736.60
覆盖倍数	1.10	1.16	1.22

经测算，在收入分别下降 5%、10%的情况下，覆盖倍数仍有 1.16、1.10，本项目具有较强的抗风险能力。

五、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专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的芜湖市湾沚区 2026 年收回收购存量闲置土地储备项目，债券发行期内项目债券存续期内可偿债收益预计为 53,344.92 万元，债券本息总额为 43,736.60 万元，专项债券对应的净流入对债券本息覆盖倍数为 1.22，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自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340111MA2MT8L635(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 大信会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 朱伟光

经营范围 在总所范围内经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依
批准内容开展经营活动)**

成立日期 2016年02月02日

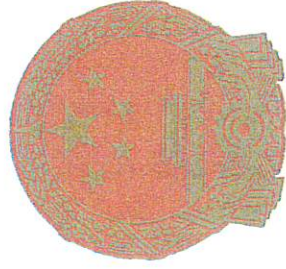
营业期限 / 长期

营业场所 安徽省合肥市高新区海棠路399号生产研
发楼(院士大厦)15楼

登记机关



2021年05月20日



证书序号: 5003454

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》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 大信会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

负责人: 朱伟光

经营场所: 安徽省合肥市高新区海棠路399号
生产研发楼（院士大厦）15楼

分所执业证书编号: 110101413401

批准执业文号: 财会〔2016〕1125号

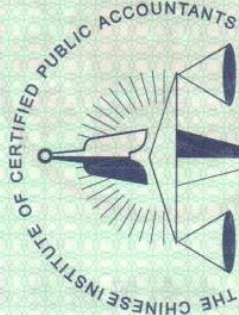
批准执业日期: 2016年7月28日



发证机关: 安徽省财政厅

二〇二一年六月三日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 朱伟光
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-10-20
工作单位 Working unit 大信会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所
身份证号码 Identity card No. 342224198410201752



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.



朱伟光 340100470018

证书编号:
No. of Certificate

340100470018

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

2009-06-25
年 月 日
/y /m /d



姓名 Full name	陈智辉
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1988-11-22
工作单位 Working unit	安徽诚会会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
身份证号码 Identity card No.	34292119881122011X

证书编号:
No. of Certificate

110100320160

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

2018-03-21
年 月 日
/y /m /d

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.

陈智辉 110100320160

年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

朱伟光

会员编号 340100470018

最后年检时间

2025年05月

年检结果

通过



历年记录

2024年

2024-04-30

通过

2023年

2023-05-19

通过

2022年

2022-06-08

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

陈智辉

会员编号 110100320160

最后年检时间

2025年05月

年检结果

通过



历年记录

2024年

2024-04-19

通过

2023年

2023-05-10

通过

2022年

2022-06-05

通过