安徽省专项债券项目财务评价报告

滁州市来安县汊河新区四宗地

土地收储项目

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

2026 年 3 月 7 日

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 ..... - 8 -
（一）基本假设条件及依据 ..... - 8 -
（二）项目收益预测 ..... - 8 -
三、项目收益与融资自求平衡性评价 ..... - 38 -
四、项目收益抗压能力测试 ..... - 40 -
五、评价结论 ..... - 41 -
六、附件 ..... - 42 -

滁州市来安县汊河新区四宗地土地收储项目
收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

皖国鉴咨字[2026]020号

来安县土地储备中心：

我们接受委托，对滁州市来安县汊河新区四宗地土地收储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》。来安县土地储备中心对滁州市来安县汊河新区四宗地土地收储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来安县土地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，在来安县土地储备中心对滁州市来安县汊河新区四宗地土地收储项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的滁州市来安县汊河新区四宗地土地收储项目，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发行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。

（本页无正文，为《滁州市来安县汊河新区四宗地土地收储项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案财务评价报告》签署页）

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·安徽　　中国注册会计师：

2026 年 3 月 7 日

滁州市来安县汊河新区四宗地土地收储项目

收益及现金流入评价说明

一、项目概况及投融资计划

（一）项目概况

滁州市来安县汊河新区四宗地土地收储项目专项债券筹集资金，项目概况如下:

1. 项目名称：滁州市来安县汊河新区四宗地土地收储项目。

2. 项目单位：来安县土地储备中心。

3. 项目位置及四至范围:

3.1 汊河新区黄高路西侧、景华生态园东侧地块一位于来安经济开发区汊河片区黄高路 4 号。东至黄高路，南至空地，西至景华生态园，北至已征国有土地。

3.2 汊河新区黄高路西侧、景华生态园东侧地块二位于位于来安经济开发区汊河片区黄高路 8 号。东至用地界线，西至用地界线，南至用地界线，北至用地界线。

3.3 汊河新区黄高路西侧、景华生态园东侧地块三位于位于来安经济开发区汊河片区黄高路 6 号。东至黄高路，南至空地，西至景华生态园，北至空地。

3.4 汊河新区向荣路西侧、康宁路南侧地块位于位于来安经济开发区汊河片区文山路 18 号。东至向荣路，南至文山路，西至为已征国有土地，北至临康宁路。

4. 项目概况

（1）项目类型：存量闲置土地项目。

（2）项目地块情况:

2.1 汉河新区黄高路西侧、景华生态园东侧地块一为商业用地，用地面积为 32.18 亩（2.15 公顷），地块标识码为 3411222025R002106。

2.2 汉河新区黄高路西侧、景华生态园东侧地块二为住宅用地，用地面积为 14.11 亩（0.94 公顷），地块标识码为 3411222025R002116。

2.3 汉河新区黄高路西侧、景华生态园东侧地块三为住宅用地，用地面积为 19.35 亩（1.29 公顷），地块标识码为 3411222025R001949。

2.4 汉河新区黄高路西侧、景华生态园东侧地块四为住宅用地，用地面积为 50.64亩（3.38 公顷），地块标识码为 3411222025R001950。

（二）资金来源

本项目资本金为 14004.00 万元，占总投资比例 40.01%，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。

（三）债券融资计划

根据资金使用计划，本项目计划申请地方政府专项债券资金 21000.00 万元，占总投资比例 59.99%。按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 21000.00 万元，发债利率按 2.30%计算，发债年限 5 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。除专项债券外，本项目没有其他融资。项目分年投资计划具体按照下表执行。

项目分年度融资计划表

单位：万元

项目名称	总金额	2026 年	
		发行金额	期限
项目总发行计划	21000.00	21000.00	5 年

（四）债券还本付息计划

项目拟使用专项债券 21000.00 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 21000.00 万元，发债利率按 2.30%计算，发债年限 5 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。计算内容详见下表《项目还本付息计划表》。

项目还本付息计划表

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			21000.00			1863.00	23415.00
2026 年	0.00	21000.00	0.00	21000.00	2.30%	0.00	0.00
2027 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.30%	483.00	483.00
2028 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.30%	483.00	483.00
2029 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.30%	483.00	483.00
2030 年	21000.00	0.00	0.00	21000.00	2.30%	483.00	483.00
2031 年	21000.00	0.00	21000.00	0.00	2.30%	483.00	21483.00

二、项目收入与支出预测评价

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）基本假设条件及依据

1. 基本假设条件

（1）预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值;

（2）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;

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化;

（5）发行人预测的收入能够顺利执行;

（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;

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础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。各项表格数据计算时若有存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

2. 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）本次项目收益测算基于以下重要假设

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。

（3）计算期

本项目实施周期为2026年2月至2031年12月。本项目计算期为2026年至2031年。

（4）项目收入测算依据

根据收储计划，共四宗地，具体情况如下表：：

滁州市来安县汊河新区四宗地土地收储项目地块详细表

项目基本信息					
项目名称	项目单位	地块位置	地块面积（亩）	地块面积（公顷）	规划用途
滁州市来安县汊河新区四宗地土地收储项目	来安县城乡文化旅游投资发展有限公司	汊河新区黄高路西侧、景华生态园东侧地块一	32.18	2.15	商服
	来安县城乡文化旅游投资发展有限公司	汊河新区黄高路西侧、景华生态园东侧地块二	14.11	0.94	住宅
	来安县城乡文化旅游投资发展有限公司	汊河新区黄高路西侧、景华生态园东侧地块三	19.35	1.29	住宅
	来安县新型工业科技投资有限公司	汊河新区向荣路西侧、康宁路南侧	50.64	3.38	住宅
合计			116.28	7.76	

项目收储后地块位于汊河新区，收储面积合计为 116.28 亩。

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，本项目拟出让住宅面积为 84.1 亩，商业用地 32.18 亩，计划 2031 年一次性出让。

本项目地块位于来安县。通过中国土地市场网（https://www.landchina.com/#/）和滁州市公共资源交易中心（https://ggzy.chuzhou.gov.cn/）查询项目近三年**周边居住用地出让价格为 350.00 万元/亩至 400.00 万元/亩。**

近三年宗地周边成交的商业用地案例相对较少，仅有的个别案例可能因区位微观条件差异导致价格波动较大，不足以全面、稳定地反映区域市场价格水平。为增强比较分析的可靠性，本次将商业用地案例选取范围扩大至近五年（2021-2025 年），经查询，**周边商业用地出让价格为 200.00 万元/亩至 300.00 万元/亩**。具体见下表:

来安县居住用地出让情况明细表

居住用地						
序号	项目名称	项目位置	土地面积（㎡）	土地用途	成交单价（万元/亩）	合同签订日期
1	来安乡头农业发展集团有限公司	正阳路西侧、中山大道北侧地块	41396.9	二类城镇住宅及商业	354.27	2025.10.13
2	来安县城市基础设施开发有限公司	长江路东侧、康宁路北侧	63485.6	住宅和商业	357.03	2025.10.27
3	来安乡投农业发展集团有限公司	向荣路东侧、黄文路南侧	44589.30	商住	373.80	2025.3.11
4	来安县新型工业科技投资有限公司	中山大道南侧、霞光路东侧	32155.90	商住	350.40	2024.10.25
5	来安县新型工业科技投资有限公司	向荣路西侧、王桥路南侧	33560.30	商住	401.27	2024.4.16
6	来安县城乡文化旅游投资发展有限公司	长江大街西侧、兴盛路南侧	27761.10	商住	384.25	2023.9.25

（1）正阳路西侧、中山大道北侧地块成交单价



您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

汊河新区正阳路西侧、中山大道北侧地块

行政区：安徽省 > 滁州市 > 来安县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省滁州市来安县	电子监管号：	3411222025B000496
项目名称：	房地产开发		
项目位置：	汊河新区正阳路西侧、中山大道北侧地块		
土地面积(㎡)：	41396.90		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	22000

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2026-10-19	11000	--
	1	2025-11-18	11000	--

土地使用权人：	来安乡投农业发展集团有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2026-11-25	
约定开工时间：	2027-11-24				约定竣工时间：	2030-11-23	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	来安县人民政府				合同签订日期：	2025-10-20	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

成交单价 22000/41396.9*666.67=354.27 万元/亩

（2）长江路东侧、康宁路北侧地块成交单价



成交单价 34000.00/63485.60*666.67=357.03 万元/亩

（3）向荣路东侧、黄文路南侧地块成交单价



成交单价 25000/44589.30*666.67=373.80 万元/亩

（4）中山大道南侧、霞光路东侧地块成交单价



来安县国有建设用地使用权挂牌出让结果公示

〔2025〕4号

来源：省自然资源厅 发布日期：2025-08-07 10:10 浏览次数：533 字号：【大 中 小】

序号	宗地位置	宗地编号	出让面积（平方米）	土地用途及年限	容积率	成交价（万元）	竞得人
1	建阳南路东侧、新丰路南侧	LASZ2025-5	60715.60	商业	≤3.0	10020	来安县新型工业科技投资有限公司
2	汊河新区霞光路东侧、中山大道南侧	LASZ2025-6	32155.90	商业和二类城镇住宅	2.0	16900	来安县永林农业发展有限公司
3	顶汊功能区美平路东侧、康宁路北侧	LABZD2025-10	81884.40	工业/20	≥1.2	795	来安汊河新区产业发展有限公司

来安县自然资源和规划局

2025年8月7日

成交单价 16900/32155.90*666.67=350.40 万元/亩

（5）向荣路西侧、王桥路南侧地块成交单价



您的位置：首页 > 专题栏目 > 安徽省土地矿产市场交易信息 > 土地招拍挂 出让公告 > 综合用地

来安县国有建设用地使用权挂牌出让公告

来自然资规告字〔2023〕6号

来源：省自然资源厅　发布日期：2023-09-18 08:44　浏览次数：612　字号：【大 中 小】

经来安县人民政府批准（来政秘〔2023〕70号文件），来安县自然资源和规划局决定，以挂牌方式出让9宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求（详见明细表）：

地块编号	地块位置	地块面积		土地用途	容积率	建筑密度	建筑限高（米）	投资强度要求（万元/亩）	出让年限（年）	起始价（万元）	竞买保证金（万元）	土地估价报告备案号
		平方米	亩									
LASZ2023-12 3411226000 01GB00062 W00000000	新城区顿丘路西侧、陈郢路南侧	57958.70	86.94	商住	≤1.8	≤28%	80	-	商服40 住宅70	10500	2100	340032 3BA00 13
LASZ2023-13 3411226000 01GB00063 W00000000	新城区陈郢路南侧、杨庙干渠东侧	15686.60	23.53	住宅	≤1.6	≤28%	60	-	70	2830	600	340412 3BA02 17
LASZ2023-14 3411226000 01GB00061 W00000000	新城区公园大道西侧、杨庙干渠东侧	26970.30	40.46	住宅	≤1.6	≤28%	60	-	70	4900	1000	340122 3BA01 81
LASZ2023-15 3411229000 04GB00051 W00000000	汉河新区向荣路西侧、王桥路南侧	33560.30	50.34	商住	≤1.6	≤28%	60	-	商服40 住宅70	20200	4100	341412 3BA00 15
LASZ2023-16 3411221030 05GB00159 W00000000	汉河新区中山大道南侧、最光路东侧	32155.90	48.23	商住	≤2.0	≤26%	80	-	商服40 住宅70	16900	3400	340202 3BA01 40

成交单价 16900/33560.30*666.67=401.27 万元/亩

（6）长江大街西侧、兴盛路南侧地块成交单价

公告公示信息

安徽省来安县国有建设用地使用权挂牌出让结果公示

【2022】13号

附件：

视频：

序号	宗地位置	宗地名称	出让面积（平方米）	土地用途及年限	容积率	成交价（万元）	竞得人
1	汊河新区繁盛路西侧、兴盛路北侧	LASZ2022-7	15178.60	住宅/70年	≤1.5	8700	来安县新型工业科技投资有限公司
2	汊河新区长江大街西侧、永丰路北侧	LASZ2022-8	29498.60	商业/40年 住宅/70年	1.0-1.8	17000	来安县永阳城乡建设开发投资有限公司
3	汊河新区长江大街西侧、兴盛路南侧	LASZ2022-9	27761.10	商业/40年 住宅/70年	1.0-1.8	16000	来安县城乡文化旅游投资发展有限公司

成交单价 16000/33560.30*666.67=384.25 万元/亩

来安县商业用地出让情况明细表

商业用地					
序号	宗地位置	土地面积（㎡）	土地用途	成交单价（万元/亩）	日期
1	汊河新区正明路西侧、泉香路南侧地	14914.80	零售商业用地	201.14	2025.9.15
2	汊河新区正阳路东侧、泉香路北侧	10284.00	商服	200.96	2022.1.4
3	汊河新区正明路西侧、泉香路北侧	15828.50	商服	202.17	2022.1.4
4	汊河新区湖滨南路南侧、正明路东侧	12467.60	商服	200.52	2022.1.4
5	汊河新区湖滨南路南侧、知善路西侧	25608.80	商服	200.45	2022.1.4
6	汊河新区隆兴路东侧、永丰路北侧	20761.50	商服	301.84	2022.1.4

（1）汉河新区正明路西侧、泉香路南侧地



中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确
首页 | 土地供应 | 土地推介 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

汉河新区正明路西侧、泉香路南侧地

行政区：安徽省 > 滁州市 > 来安县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	安徽省滁州市来安县	电子监管号：	3411222025B000224
项目名称：	商业项目		
项目位置：	汉河新区正明路西侧、泉香路南侧地		
土地面积(㎡)：	14914.80		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	其它
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	4500

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2026-09-14	2250	--
	1	2025-10-14	2250	--

土地使用权人：	安徽永望产业投资集团有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1.2	约定交地时间：	2026-10-21
约定开工时间：	2027-10-20				约定竣工时间：	2030-10-19
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	来安县人民政府				合同签订日期：	2025-09-15

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

成交单价 4500/14914.80*666.67=201.14 万元/亩

（2）汉河新区正阳路东侧、泉香路北侧



安徽省来安县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告来自然资规告字[2021]23号中标公示

【发布时间：2022-01-04 10:35】 【来源：滁州市公共资源交易中心】分享： 打印

出让公告 答疑变更 成交结果公示 合同信息公开 项目异常

2021-12-03 2022-01-04

安徽省来安县国有建设用地使用权挂牌出让结果公示

【2022】1号

序号	宗地位置	宗地编号	出让面积（平方米）	土地用途及年限	容积率	成交价（万元）	竞得人
1	汉河新区正阳路东侧、泉香路北侧	LASZ2021-29	10284.00	商服/40年	≤1.0	3100	来安永阳城市建设投资有限公司
2	汉河新区正明路西侧、泉香路北侧	LASZ2021-30	15828.50	商服/40年	≤1.2	4800	来安永阳城市建设投资有限公司
3	汉河新区湖滨南路南侧、正明路东侧	LASZ2021-31	12467.60	商服/40年	≤2.0	3750	来安永阳城市建设投资有限公司
4	汉河新区湖滨南路南侧、知春路西侧	LASZ2021-32	25608.80	商服/40年	≤1.5	7700	来安县永阳城乡建设开发投资有限公司
5	汉河新区隆兴路东侧、永丰路北侧	LASZ2021-33	20761.50	商服/40年	≤2.0	9400	来安县永阳城乡建设开发投资有限公司
6	汉河产业第二片区香湖大道东侧、潘王路北侧	LAGY2021-73	812.70	工业/50年	≥1.2	13	安徽联动元翼新能源有限公司

来安县自然资源和规划局

2022年1月4日

成交单价 3100/10284*666.67=200.96 万元/亩

（3）汉河新区正明路西侧、泉香路北侧



您所在位置：首页 > 交易信息 > 土地矿权 > 成交结果公示

安徽省来安县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告来自然资规告字[2021]23号中标公示

【发布时间：2022-01-04 10:35】 【来源：滁州市公共资源交易中心】分享： 打印

出让公告 | 答疑变更 | 成交结果公示 | 合同信息公开 | 项目异常

2021-12-03 — 2022-01-04

安徽省来安县国有建设用地使用权挂牌出让结果公示

【2022】1号

序号	宗地位置	宗地编号	出让面积（平方米）	土地用途及年限	容积率	成交价（万元）	竞得人
1	汉河新区正阳路东侧、泉香路北侧	LASZ2021-29	10284.00	商服/40年	≤1.0	3100	来安永阳城市建设投资有限公司
2	汉河新区正明路西侧、泉香路北侧	LASZ2021-30	15828.50	商服/40年	≤1.2	4800	来安永阳城市建设投资有限公司
3	汉河新区湖滨南路南侧、正明路东侧	LASZ2021-31	12467.60	商服/40年	≤2.0	3750	来安永阳城市建设投资有限公司
4	汉河新区湖滨南路南侧、知善路西侧	LASZ2021-32	25608.80	商服/40年	≤1.5	7700	来安县永阳城乡建设开发投资有限公司
5	汉河新区隆兴路东侧、永丰路北侧	LASZ2021-33	20761.50	商服/40年	≤2.0	9400	来安县永阳城乡建设开发投资有限公司
6	汉河产业第二片区香湖大道东侧、潘王路北侧	LAGY2021-73	812.70	工业/50年	≥1.2	13	安徽联动天翼新能源有限公司

来安县自然资源和规划局

2022年1月4日

成交单价 4800/15828.50*666.67=202.17 万元/亩

（4）汉河新区湖滨南路南侧、正明路东侧



您所在位置：首页 > 交易信息 > 土地矿权 > 成交结果公示

安徽省来安县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告来自然资规告字[2021]23号中标公示

【发布时间：2022-01-04 10:35 】 【来源：滁州市公共资源交易中心】分享： 打印

出让公告 答疑变更 成交结果公示 合同信息公开 项目异常

2021-12-03 2022-01-04

安徽省来安县国有建设用地使用权挂牌出让结果公示

【2022】1号

序号	宗地位置	宗地编号	出让面积（平方米）	土地用途及年限	容积率	成交价（万元）	竞得人
1	汉河新区正阳路东侧、泉春路北侧	LASZ2021-29	10284.00	商服/40年	≤1.0	3100	来安永阳城市建设投资有限公司
2	汉河新区正明路西侧、泉春路北侧	LASZ2021-30	15828.50	商服/40年	≤1.2	4800	来安永阳城市建设投资有限公司
3	汉河新区湖滨南路南侧、正明路东侧	LASZ2021-31	12467.60	商服/40年	≤2.0	3750	来安永阳城市建设投资有限公司
4	汉河新区湖滨南路南侧、知春路西侧	LASZ2021-32	25608.80	商服/40年	≤1.5	7700	来安县永阳城乡建设开发投资有限公司
5	汉河新区隆兴路东侧、永丰路北侧	LASZ2021-33	20761.50	商服/40年	≤2.0	9400	来安县永阳城乡建设开发投资有限公司
6	汉河产业第二片区杏湖大道东侧、潘王路北侧	LAGY2021-73	812.70	工业/50年	≥1.2	13	安徽联动元翼新能源有限公司

来安县自然资源和规划局

2022年1月4日

成交单价 3750/12467.60*666.67=200.52 万元/亩

（5）汉河新区湖滨南路南侧、知善路西侧



您所在位置：首页 > 交易信息 > 土地矿权 > 成交结果公示

安徽省来安县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告来自然资规告字[2021]23号中标公示

【发布时间：2022-01-04 10:35】 【来源：滁州市公共资源交易中心】分享： 打印

出让公告 答疑变更 成交结果公示 合同信息公开 项目异常

2021-12-03 2022-01-04

安徽省来安县国有建设用地使用权挂牌出让结果公示

【2022】1号

序号	宗地位置	宗地编号	出让面积（平方米）	土地用途及年限	容积率	成交价（万元）	竞得人
1	汉河新区正阳路东侧、泉春路北侧	LASZ2021-29	10284.00	商服/40年	≤1.0	3100	来安永阳城市建设投资有限公司
2	汉河新区正明路西侧、泉春路北侧	LASZ2021-30	15828.50	商服/40年	≤1.2	4800	来安永阳城市建设投资有限公司
3	汉河新区湖滨南路南侧、正明路东侧	LASZ2021-31	12467.60	商服/40年	≤2.0	3750	来安永阳城市建设投资有限公司
4	汉河新区湖滨南路南侧、知善路西侧	LASZ2021-32	25608.80	商服/40年	≤1.5	7700	来安县永阳城乡建设开发投资有限公司
5	汉河新区隆兴路东侧、永丰路北侧	LASZ2021-33	20761.50	商服/40年	≤2.0	9400	来安县永阳城乡建设开发投资有限公司
6	汉河产业第二片区杏湖大道东侧、潘王路北侧	LAGY2021-73	812.70	工业/50年	≥1.2	13	安徽联动元翼新能源有限公司

来安县自然资源和规划局

2022年1月4日

成交单价 7700/25608.8*666.67=200.45 万元/亩

（6）汊河新区隆兴路东侧、永丰路北侧



全国公共资源交易平台（安徽省 · 滁州市）
滁州市公共资源交易中心
ggzy.chuzhou.gov.cn
请输入搜索关键字
公开 公平 公正 诚信

首页 | 交易信息 | 服务指南 | 监管信息 | 信用信息 | 专家服务 | 互动交流 | 政务信息

您所在位置：首页 > 交易信息 > 土地矿权 > 成交结果公示

安徽省来安县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告来自然资规告字[2021]23号中标公示

【发布时间：2022-01-04 10:35】 【来源：滁州市公共资源交易中心】分享： 打印

出让公告 | 答疑变更 | 成交结果公示 | 合同信息公开 | 项目异常

2021-12-03 2022-01-04

安徽省来安县国有建设用地使用权挂牌出让结果公示

【2022】1号

序号	宗地位置	宗地编号	出让面积（平方米）	土地用途及年限	容积率	成交价（万元）	竞得人
1	汊河新区正阳路东侧、泉香路北侧	LASZ2021-29	10284.00	商服/40年	≤1.0	3100	来安永阳城市建设投资有限公司
2	汊河新区正明路西侧、泉香路北侧	LASZ2021-30	15828.50	商服/40年	≤1.2	4800	来安永阳城市建设投资有限公司
3	汊河新区湖滨南路南侧、正明路东侧	LASZ2021-31	12467.60	商服/40年	≤2.0	3750	来安永阳城市建设投资有限公司
4	汊河新区湖滨南路南侧、知春路西侧	LASZ2021-32	25608.80	商服/40年	≤1.5	7700	来安县永阳城乡建设开发投资有限公司
5	汊河新区隆兴路东侧、永丰路北侧	LASZ2021-33	20761.50	商服/40年	≤2.0	9400	来安县永阳城乡建设开发投资有限公司
6	汊河产业第二片区沿湖大道东侧、潘王路北侧	LAGY2021-73	812.70	工业/50年	＞1.2	13	安徽联动天翼新能源有限公司

来安县自然资源和规划局

2022年1月4日

成交单价 9400/20761.50*666.67=301.84 万元/亩

（5）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，本项目拟出让住宅面积为84.1亩，商业用地32.18亩，**计划2031年一次性出让。**

本项目地块位于来安县。通过中国土地市场网（https://www.landchina.com/#/）和滁州市公共资源交易中心（https://ggzy.chuzhou.gov.cn/）查询项目周边居住用地出让价格为350.00万元/亩至400.00万元/亩，商业用地出让价格为200.00万元/亩至300.00万元/亩计算。

基于谨慎性考虑，本项目居住用地按300.00万元/亩计算，商业用地出让价格为180.00万元/亩计算。

来安县2023年GDP增长率7.40%，2024年GDP增长率0.10%，2025年GDP增长率4.20%，三年平均增长率为3.9%。**故本项目土地增长率取前三年平均值值，即3.9%计算。**

本项目土地出让价格按照每五年增长一次，假设土地出让价格的增长率为GDP预期增长率（即3.9%），**预测出让年份（2031年）的居住用地土地出让价格为300.00*（1+3.9%）=311.70万元/亩、商业用地土地出让价格为180.00*（1+3.9%）=187.02万元/亩。**

经计算，本项目2031年居住用地土地出让收入为311.70*84.1=26213.97万元。

经计算，本项目2031年商业用地土地出让收入为187.07*32.18=6018.30万元。

经计算，本项目2031年土地出让收入为26213.97+6018.30=32232.27万元。

综上所述，项目在计算期（2026年至2031年）内土地出让收入为32232.27万元。具体计算内容详见《项目收入估算表》。

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2026 年至 2031 年）					
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让收入		32232.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32232.27
1	居住用地单价（万元/亩）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	311.70
	居住用地数量（亩）	84.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	84.10
2	商业用地单价（万元/亩）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	187.02
	商业用地数量（亩）	32.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32.18

综上所述，项目在计算期（2026 年至 2031 年）内土地出让收入为 32232.27 万元。

通过查阅项目实施方案、及相关行业报告，并依据上述文件制定的收费标准、确定项目重新进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

2. 项目支出预测评价

（1）运营成本

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、土地业务费、社会保障专项基金、保障性住房建设资金、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：：

1.1 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2031年省级统筹乡村振兴资金为32232.27*2%=644.65万元。

1.2 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2031年国有土地收益基金为32232.27*4%=1289.29万元。

1.3 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2031年农业土地开发资金为（84.10+32.18）*666.67*8.2/10000=63.57万元。

1.4 土地业务费

根据安徽省财政厅《关于印发〈安徽省国有土地使用权出让金征收管理实施办法〉的通知》（财综字〔1995〕326号）文件，按照土地出让收入1%提取。

经计算，本项目2031年土地业务费为32232.27*1%=322.32万元。

1.5 社会保障专项基金

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），本地区社会保障专项基金按土地出让面积每平方米25元提取。

经计算，本项目2031年社会保障专项基金为（84.10+32.18）*666.67*25/10000=193.80万元。

1.6 保障性住房建设资金

根据安徽省财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）和有关文件规定，本地区保障性住房建设资金按土地出让面积每平方米4.1元提取。

经计算，本项目2031年保障性住房建设资金为（84.10+32.18）*666.67*4.1/10000=31.78万元。

1.7 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 6 项计提。

经计算，本项目 2031 年教育资金为（32232.27-35004.00-644.65-1289.29-63.57-322.32-193.80-31.78）*10%=-531.71＜0，教育资金为 0.00 万元。

1.8 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 2031 年农田水利建设资金为（32232.27-35004.00-644.65-1289.29-63.57-322.32-193.80-31.78）*10%=-531.71＜0，农田水利建设资金为 0.00 万元。

由此可得，项目在计算期（2026 年至 2031 年）内按照近三年 GDP 平均增速 3.9%测算，缴纳的土地出让成本费用为 2545.41 万元。具体详见《项目成本估算表》。

项目成本估算表

单位：万元

序号	名称	取费标准	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	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	644.65	644.65
2	国有土地收益基金	按土地出让金收入 4%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1289.29	1289.29
3	农业土地开发资金	每平方米 8.2 元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	63.57	63.57
4	土地业务费	按土地出让收入的 1%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	322.32	322.32
5	社会保障专项基金	每平方米 25.0 元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	193.80	193.80
6	保障性住房建设资金	每平方米 4.1 元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31.78	31.78
7	教育资金	土地出让收益的 10%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2545.41	2545.41

通过查阅项目实施方案、及相关行业报告，并依据上述文件制定的收费标准、确定项目重新进行测算。未发现该项预测成本的依据存在明显不合理之处；未发现预测成本的数据存在明显偏差。

3.相关税费

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.项目收益预测

本项目在计算期（2026 年至 2031 年）内土地出让收入为 32232.27 万元，土地出让成本费用为 2545.41 万元，项目可偿债收益为 29686.86万元。具体详见下表《项目可偿债收益测算表》。

项目可偿债收益测算表

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	32232.27	2545.41	29686.86
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	0.00	0.00
2031 年	32232.27	2545.41	29686.86

三、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目资金测算平衡情况

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	21000.00	2415.00	23415.00	32232.27	2545.41	29686.86
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	483.00	483.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	483.00	483.00	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	483.00	483.00	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	483.00	483.00	0.00	0.00	0.00
2031 年	21000.00	483.00	21483.00	32232.27	2545.41	29686.86
专项债券本息保障倍数	1.27					

备注：项目收益为土地出让交易收入产生的现金流入，土地未出让前须支付的资金利息由项目单位支付。

项目债券存续期内可偿债收益预计为 29686.86 万元，债券本息总额为 23415.00 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.27，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。

（二）项目平衡性评价

根据安徽省财政厅关于报送非标专项债项目申报材料的相关文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据项目未来数据的合理预测，

在债券存续期内累计可用于还本付息的金额为 29686.86 万元，累计还本付息总额为 23415.00 万元，测算覆盖本息倍数为1.27 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

四、项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，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。

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	26463.63	28075.25	29686.86
偿债本息合计	23415.00	23415.00	23415.00
专项债券本息保障倍数	1.13	1.20	1.27

以上考虑了项目收入从-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 1.13 到 1.27。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。

从以上分析看，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。

综上所述，本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

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。



统一社会信用代码
91340202MA8P4W9DXG(1-1)

营业执照
（副本）

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　安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　丁琼

经营范围　许可项目：注册会计师业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会调查（不含涉外调查）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额　伍佰万圆整

成立日期　2022年06月10日

主要经营场所　安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401

登记机关　合肥市市场监督管理局

2024 年 01 月 15 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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：丁　琼

主任会计师：

经 营 场 所：安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：34020177

批准执业文号：皖财会〔2023〕47号

批准执业日期：2023年1月19日

证书序号：0011517

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 四 月 一 日

中华人民共和国财政部制



姓　名 Full name　丁琼
性　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1980-04-28
工作单位 Working unit　安徽瑞衡会计师事务所（普通合伙）
居民身份证号码 Identity card No.　340111198004281516

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.

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

事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章 Institute of CPAs

年检凭证

中国注册会计师协会

丁琼

会员编号 110100323804

最后年检时间
2025年07月

年检结果
年检通过

历年记录

2024年
2024-07-03
通过

2023年
2023-09-11
通过

2022年
2022-07-25
通过


王公计
Full name
男
Sex
1971-09-12
Date of birth
安徽中天合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
340302197109120858
Identity card No.
2007-06-14
Date of issuance
340200980004
No. of certificate
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
王公计
会员编号 340200980004
最后年检时间
2025年07月
年检结果
年检通过