安徽省专项债券项目财务评价报告

六安市霍山县2026年收购存量闲置土地项目

万成专项审字〔2026〕106号

安徽万成会计师事务所（普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：皖269WFW5TJX

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 5

（三）债券融资计划 5

（四）债券还本付息计划 5

二、项目收入与支出预测评价 6

（一）基本假设条件及依据 6

（二）项目收益预测 7

三、项目收益与融资自求平衡性评价 16

（一）预期项目收益偿还融资本金和利息情况 16

（二）现金流量测算表 16

四、项目收益抗压能力测试 18

（一）敏感性分析（压力测试） 18

（二）资金测算平衡表 18

五、评价结论 19

六、附件 19

安徽省专项债券项目财务评价报告

六安市霍山县2026年收购存量闲置土地项目

万成专项审字〔2026〕106号

霍山县土地收购储备中心：

我们接受委托，对六安市霍山县2026年收购存量闲置土地项目（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，本次评价的六安市霍山县2026年收购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六安市霍山县2026年收购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）　　中国注册会计师：

中国·六安　　中国注册会计师：

二〇二六年三月八日

一、项目概况及投融资计划

（一）项目概况

1.项目单位

霍山县土地收购储备中心

2.项目位置

本项目主要内容为收购六安市霍山县城区、佛子岭镇7宗存量闲置土地，具体项目位置如下：

C-2021-42-03 号地块：位于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，高桥湾路以北、龙井路以南、飞凤路以东。地块四至：东临中国中药霍山石斛科技有限公司、南临空地、西临规划飞凤路、北临规划龙井路。

C-2021-39-02 号地块：位于霍山县经济开发区高桥湾路以南、燕窝南路以东、飞凤路以西。地块四至：东临飞凤路、南临空地、西临燕窝路、北临高桥湾路。

C-2021-44-03 号地块：位于霍山县佛子岭镇佛子岭社区。地块四至：东临空地、南临空地、西临空地（临近迎佛路）、北临空地。

C-2021-47-01 号地块：位于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，淠滨南路以北、高新路以南。地块四至：东临空地、南临淠滨南路、西临空地、北临规划高新路。

C-2021-43-02 号地块：位于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以东、淠滨东路以南、望岳路以北。地块四至：东临淠滨东路、南临规划望岳路、西临桃园路、北临淠滨东路。

C-2021-38-01 号地块：位于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以西、望湖路以南、高新东路以东。地块四至：东临桃园路、南临空地、西临高新东路、北临望湖路。

C-2021-41-02 号地块：位于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以西、望岳路以北、高新东路以东。地块四至：东临桃园路、南临望岳路、西临高新东路、北临空地。

3.建设内容及规模

收购六安市霍山县城区、佛子岭镇 7 宗存量闲置土地。其中：（1）C-2021-42-03 号地块：土地用途为商业、居住，土地面积为 40576 ㎡；（2）C-2021-39-02 号地块：土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地，土地面积为 66846 ㎡；（3）C-2021-44-03 号地块：土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地，土地面积为 63535 ㎡；（4）C-2021-47-01 号地块：土地用途为公用设施用地，土地面积为 72869 ㎡；（5）C-2021-43-02 号地块：土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地，土地面积为 35144 ㎡；（6）C-2021-38-01 号地块：土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地，土地面积为 64567 ㎡；（7）C-2021-41-02 号地块：土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地，土地面积为 64566 ㎡。

4.项目投资估算

项目总投资为 48,553.35 万元，本项目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）

C-2021-42-03 号地块	6,100.00	6.71	6,106.71
C-2021-39-02 号地块	10,300.00	11.33	10,311.33
C-2021-44-03 号地块	4,400.00	4.84	4,404.84
C-2021-47-01 号地块	2,500.00	2.75	2,502.75
C-2021-43-02 号地块	5,400.00	5.94	5,405.94
C-2021-38-01 号地块	9,900.00	10.89	9,910.89
C-2021-41-02 号地块	9,900.00	10.89	9,910.89
合计	48,500.00	53.35	48,553.35

5.项目建设期和运营期

本项目计划 2026 年 3 月启动收储前期程序，2026 年完成地块收储以及土地整理工作，达到出让条件，收储后可出让面积 392510 ㎡。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（六安市霍山县 2026 年收购存量闲置土地项目）》，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 53.35 万元，占总投资的 0.11%；专项债券融资 48,500.00 万元，占总投资的 99.89%。

（三）债券融资计划

六安市霍山县 2026 年收购存量闲置土地项目拟发行债券融资 48,500.00 万元，拟于 2026 年第一季度发行 48,500.00 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 48,500.00 万元，拟于 2026 年第一季度发行 48,500.00 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：

六安市霍山县2026年收购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		48,500.00		48,500.00	2.20%	800.25	800.25
2027年	48,500.00			48,500.00	2.20%	1,067.00	1,067.00
2028年	48,500.00			48,500.00	2.20%	1,067.00	1,067.00
2029年	48,500.00			48,500.00	2.20%	1,067.00	1,067.00
2030年	48,500.00			48,500.00	2.20%	1,067.00	1,067.00
2031年	48,500.00			48,500.00	2.20%	1,067.00	1,067.00
2032年	48,500.00			48,500.00	2.20%	1,067.00	1,067.00
2033年	48,500.00		48,500.00	-	2.20%	266.75	48,766.75
合　计		48,500.00	48,500.00			7,469.00	55,969.00

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，霍山县GDP预计增速、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	C-2021-42-03号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，高桥湾路以北、龙井路以南、飞凤路以东	40576	城镇住宅用地（含配套商业）	2032年
2	C-2021-39-02号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，高桥湾路以南、燕窝南路以东、飞凤路以西	66846	城镇住宅用地（含配套商业）	2033年
3	C-2021-44-03号地块	佛子岭镇佛子岭社区	63535	商业服务业用地	2032年
4	C-2021-47-01号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，淠滨南路以北、高新路以南（霍山中学以西）	57276	城镇住宅用地（含配套商业）	2033年
5	C-2021-43-02号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以东、淠滨东路以南、望岳路以北	35144	城镇住宅用地（含配套商业）	2032年
6	C-2021-38-01号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以西、望湖路以南、高新东路以东	64567	城镇住宅用地（含配套商业）	2033年
7	C-2021-41-02号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以西、望岳路以北、高新东路以东	64566	城镇住宅用地（含配套商业）	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六安世纪不动产评估登记代理有限公司出具的《土地估价报告》，各地块评估价格如下：C-2021-42-03 号城镇住宅用地（含配套商业）土地单价为 1554 元/平方米，C-2021-39-02 号城镇住宅用地（含配套商业）土地单价为 1558 元/平方米，C-2021-44-03 号商业服务业用地土地单价为 712 元/平方米，C-2021-47-01 号地块原用途为公用设施用地，拟出让用途为商住用地，参照 C-2021-39-02 号土地评估价格为 1558 元/平方米（位置相近，拟出让用途相同），C-2021-43-02 号城镇住宅用地（含配套商业）土地单价为 1553 元/平方米，C-2021-38-01 号城镇住宅用地（含配套商业）土地单价为 1552 元/平方米，C-2021-41-02 号城镇住宅用地（含配套商业）土地单价为 1552 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）以及六安市公共资源交易中心（https://ggzy.luan.gov.cn），查询霍山县近三年土地成交情况，城区商住用地成交均价 1050.05 元/平方米至 1914.02 元/平方米，霍山县城区商住如下：

名称	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
城区	C-2023-5	城区浭河路以北、文峰北路以西、文盛路以东	32200	6163.08	1914.00	商住	2023/4/11
城区	C-2023-18	县经济开发区安园大道以西、洪源大道以北、浭源渠以东	58345	6126.5	1050.05	商住	2023/7/3
城区	C-2023-25	城区惠民路以西、南山御园小区以北	7972	1000	1254.39	商住	2023/10/23
城区	C-2024-12	城区浭河路以北，文峰北路以西，顺河街以东	30973	5928.3	1914.02	商住	2024/8/5
	平均值				1533.11		

综上，成交价格稳步有升,基于对霍山县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	C-2021-42-03 号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，高桥湾路以北、龙井路以南、飞凤路以东	40576	城镇住宅用地（含配套商业）	2032 年	1864.8
2	C-2021-39-02 号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，高桥湾路以南、燕窝南路以东、飞凤路以西	66846	城镇住宅用地（含配套商业）	2033 年	1869.6
3	C-2021-44-03 号地块	佛子岭镇佛子岭社区	63535	商业服务业用地	2032 年	854.4
4	C-2021-47-01 号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，浭滨南路以北、高新路以南（霍山中学以西）	57276	城镇住宅用地（含配套商业）	2033 年	1869.6
5	C-2021-43-02 号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以东、浭滨东路以南、望岳路以北	35144	城镇住宅用地（含配套商业）	2032 年	1863.6

6	C-2021-38-01 号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以西、望湖路以南、高新东路以东	64567	城镇住宅用地（含配套商业）	2033 年	1862.4
7	C-2021-41-02 号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内,桃园路以西、望岳路以北、高新东路以东	64566	城镇住宅用地（含配套商业）	2033 年	1862.4
	合计		392510			

（3）土地出让单价预测增长率说明

根据霍山县国民经济和社会发展统计公报及政府工作报告,霍山县 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	7.30%
2017 年	7.10%
2018 年	8.90%
2019 年	8%
2020 年	3.20%
2021 年	11.70%
2022 年	6%
2023 年	8%
2024 年	5.60%
2025 年	2.70%
2026 年（预测增长率）	4.50%

近十年平均增速 6.85%，近三年平均增速 5.43%，2026 年预计增速为 4.50%，遵循谨慎原则取 4.50%。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	土地用途	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)
2032 年	C-2021-42-03 号地块	城镇住宅用地（含配套商业）	40576	1948.72	7907.13
	C-2021-44-03 号地块	商业服务业用地	63535	892.85	5672.72

年度	地块名称	土地用途	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)
	C-2021-43-02 号地块	城镇住宅用地（含配套商业）	35144	1947.46	6844.15
	小计				20424.00
2033 年	C-2021-47-01 号地块	城镇住宅用地（含配套商业）	57276	1953.73	11190.18
	C-2021-38-01 号地块	城镇住宅用地（含配套商业）	64567	1946.21	12566.09
	C-2021-39-02 号地块	城镇住宅用地（含配套商业）	66846	1953.73	13059.90
	C-2021-41-02 号地块	城镇住宅用地（含配套商业）	64566	1946.21	12565.90
	小计				49382.07
总计			392510		69806.07

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）							20,424.00	49,382.07	69,806.07
1.1	C-2021-42-03 号地块							7,907.13		7,907.13
1.1.1	宗地面积（平方米）							40576		
1.1.2	出让单价（元/平方米）							1,948.72		
1.2	C-2021-39-02 号地块								13,059.90	13,059.90
1.2.1	宗地面积（平方米）								66,846.00	
1.2.2	出让单价（元/平方米）								1,953.73	
1.3	C-2021-44-03 号地块							5,672.72		5,672.72
1.3.1	宗地面积（平方米）							63,535.00		
1.3.2	出让单价（元/平方米）							892.85		
1.4	C-2021-47-01 号地块								11,190.18	11,190.18
1.4.1	宗地面积（平方米）								57,276.00	
1.4.2	出让单价（元/平方米）								1,953.73	
1.5	C-2021-43-02 号地块							6,844.15		6,844.15
1.5.1	宗地面积（平方米）							35,144.00		
1.5.2	出让单价（元/平方米）							1,947.46		
1.6	C-2021-38-01 号地块								12,566.09	12,566.09
1.6.1	宗地面积（平方米）								64,567.00	
1.6.2	出让单价（元/平方米）								1,946.21	
1.7	C-2021-41-02 号地块								12,565.90	12,565.90
1.7.1	宗地面积（平方米）								64,566.00	
1.7.2	出让单价（元/平方米）								1,946.21	
合　计								20,424.00	49,382.07	**69,806.07**

2.项目成本的预测

（1）根据实施方案，本项目均为已出让存量闲置土地，收回、收购存量闲置土地再次出让计提费用按照《安徽省财政厅 安徽省自然资源厅 中国人民银行合肥中心支行关于实行土地出让价款收入省市县分享有关事项的通知》（皖财预〔2020〕566号）执行，土地出让价款收入实行省与市县按比例分享，其中省级分享2%、市县分享98%，不再计提其他费用。目前霍山县土地出让收入财政计提严格执行上述文件，即财政计提金额为土地出让价款的2%。

（2）本项目计划发行债券融资48,500.00万元，拟于2026年第一季度发行48,500.00万元，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7,469.00万元。

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	计提费用（万元）							408.47	987.64	1,396.11
1.1	C-2021-42-03 号地块							158.14		158.14
1.1.1	计提基数-土地出让收入							7,907.13		
1.1.2	计提比例							2%		
1.2	C-2021-39-02 号地块								261.20	261.20
1.2.1	计提基数-土地出让收入								13,059.90	
1.2.2	计提比例								2%	
1.3	C-2021-44-03 号地块							113.45		113.45
1.3.1	计提基数-土地出让收入							5,672.72		
1.3.2	计提比例							2%		
1.4	C-2021-47-01 号地块								223.80	223.80
1.4.1	计提基数-土地出让收入								11,190.18	
1.4.2	计提比例								2%	
1.5	C-2021-43-02 号地块							136.88		136.88
1.5.1	计提基数-土地出让收入							6,844.15		
1.5.2	计提比例							2%		
1.6	C-2021-38-01 号地块								251.32	251.32
1.6.1	计提基数-土地出让收入								12,566.09	
1.6.2	计提比例								2%	
1.7	C-2021-41-02 号地块								251.32	251.32
1.7.1	计提基数-土地出让收入								12,565.90	
1.7.2	计提比例								2%	
2	财务费用—债券利息	800.25	1,067.00	1,067.00	1,067.00	1,067.00	1,067.00	1,067.00	266.75	
2.1	债券本金	48,500.00	48,500.00	48,500.00	48,500.00	48,500.00	48,500.00	48,500.00	48,500.00	
2.2	利率	2.20%	2.20%	2.20%	2.20%	2.20%	2.20%	2.20%	2.20%	
运营成本合计								408.47	987.64	**1,396.11**

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							20,424.00	49,382.07	69,806.07
1	预期土地出让收入							20,424.00	49,382.07	69,806.07
二	项目运营成本							408.47	987.64	1,396.11
1	计提费用							408.47	987.64	1,396.11
三	项目净收益							20,015.53	48,394.43	**68,409.96**

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 68,409.96 万元，累计还本付息总额为 55,969.00 万元，测算本息覆盖倍数为 1.22 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		800.25	800.25			
2027 年		1,067.00	1,067.00			
2028 年		1,067.00	1,067.00			
2029 年		1,067.00	1,067.00			
2030 年		1,067.00	1,067.00			
2031 年		1,067.00	1,067.00			
2032 年		1,067.00	1,067.00	20,424.00	408.47	20,015.53
2033 年	48,500.00	266.75	48,766.75	49,382.07	987.64	48,394.43
合计	48,500.00	7,469.00	55,969.00	69,806.07	1,396.11	68,409.96
本息覆盖倍数	1.22					

（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
现金流流入情况	48,553.35						20,424.00	49,382.07	118,359.42
1.债券资金流入	48,500.00								48,500.00
2.自筹资金流入	53.35								53.35
3.运营收入流入—预期土地出让收入							20,424.00	49,382.07	69,806.07
现金流支出情况	49,353.60	1,067.00	1,067.00	1,067.00	1,067.00	1,067.00	1,475.47	49,754.39	105,918.46
1.项目建设流出—土地收购价	48,500.00								48,500.00
2.发行费用	53.35								53.35
3.运营成本流出							408.47	987.64	1,396.11
4.运营期利息流出	800.25	1,067.00	1,067.00	1,067.00	1,067.00	1,067.00	1,067.00	266.75	7,469.00
5.债券还本流出								48,500.00	48,500.00
本期现金净流量	-800.25	-1,067.00	-1,067.00	-1,067.00	-1,067.00	-1,067.00	18,948.53	-372.32	12,440.96
累计现金净流入	-800.25	-1,867.25	-2,934.25	-4,001.25	-5,068.25	-6,135.25	12,813.28	12,440.96	12,440.96
运营现金净流入							20,015.53	48,394.43	68,409.96

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	68,409.96	64,989.42	61,569.03
偿债本息	55,969.00	55,969.00	55,969.00
本息保障倍数	1.22	1.16	1.10

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		800.25	800.25	0.00	0.00	-
2027年		1,067.00	1,067.00	0.00	0.00	0.00
2028年		1,067.00	1,067.00	0.00	0.00	0.00
2029年		1,067.00	1,067.00	0.00	0.00	0.00
2030年		1,067.00	1,067.00	0.00	0.00	0.00
2031年		1,067.00	1,067.00	0.00	0.00	0.00
2032年		1,067.00	1,067.00	20,424.00	408.47	20,015.53
2033年	48,500.00	266.75	48,766.75	49,382.07	987.64	48,394.43
合计	48,500.00	7,469.00	55,969.00	69,806.07	1,396.11	68,409.96
本息覆盖倍数	1.22					

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		800.25	800.25	0.00	0.00	0.00
2027年		1,067.00	1,067.00	0.00	0.00	0.00
2028年		1,067.00	1,067.00	0.00	0.00	0.00

2029 年		1,067.00	1,067.00	0.00	0.00	0.00
2030 年		1,067.00	1,067.00	0.00	0.00	0.00
2031 年		1,067.00	1,067.00	0.00	0.00	0.00
2032 年		1,067.00	1,067.00	19,402.81	388.06	19,014.75
2033 年	48,500.00	266.75	48,766.75	46,912.93	938.26	45,974.67
合计	48,500.00	7,469.00	55,969.00	66,315.74	1,326.32	64,989.42
本息覆盖倍数	1.16					

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		800.25	800.25	0.00	0.00	0.00
2027 年		1,067.00	1,067.00	0.00	0.00	0.00
2028 年		1,067.00	1,067.00	0.00	0.00	0.00
2029 年		1,067.00	1,067.00	0.00	0.00	0.00
2030 年		1,067.00	1,067.00	0.00	0.00	0.00
2031 年		1,067.00	1,067.00	0.00	0.00	0.00
2032 年		1,067.00	1,067.00	18,381.62	367.63	18,013.99
2033 年	48,500.00	266.75	48,766.75	44,443.92	888.88	43,555.04
合计	48,500.00	7,469.00	55,969.00	62,825.54	1,256.51	61,569.03
本息覆盖倍数	1.10					

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，本次评价的六安市霍山县 2026 年收购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

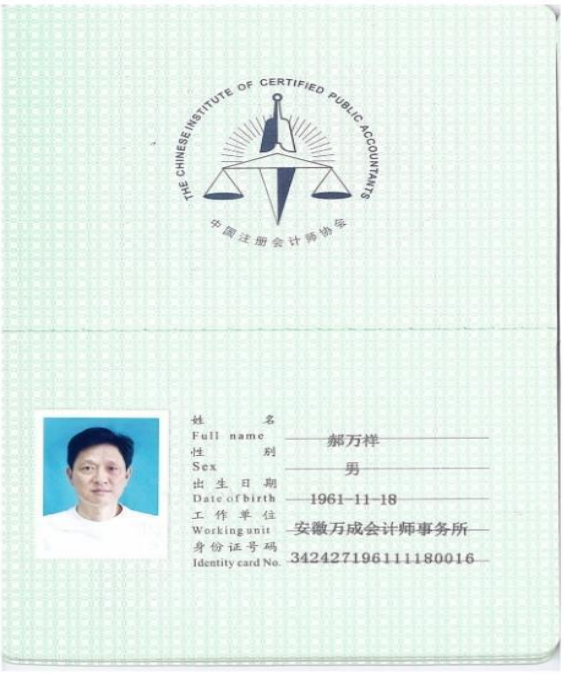
附件 1：注册会计师执业证书复印件

附件 2：执业证书复印件

附件 3：营业执照复印件

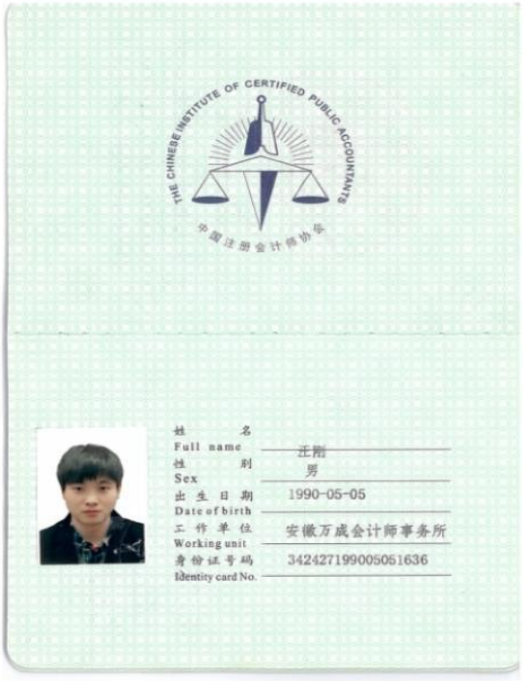
附件 1


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.
郝万祥 340601760001


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 郝万祥
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1961-11-18
工作单位 Working unit 安徽万成会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 342427196111180016


3:36
cmis.cicpa.org.cn
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
郝万祥
会员编号 340601760001
最后年检时间
2025年05月
年检结果
通过
历年记录
2024年
2024-04-28
通过
2023年
2023-05-05
通过
2022年
2022-05-24
通过


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.
汪刚 340601760009


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 汪刚
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1990-05-05
工作单位 Working unit 安徽万成会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 342427199005051636


3:36
cmis.cicpa.org.cn
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
汪刚
会员编号 340601760009
最后年检时间
2025年05月
年检结果
通过
历年记录
2024年
2024-04-22
通过
2023年
2023-05-04
通过
2022年
2022-05-23
通过

附件 2



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

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

证书序号：0022906

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 八 月 十五 日

中华人民共和国财政部制

附件 3



营业执照

统一社会信用代码 91341525153222296 8

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、代理记帐，其它法定业务。

登记机关 2014 07 23

每年1月1日至6月30日填报年度报告

年 月 日

企业信用信息公示系统网址：http://www.ahcredit.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制