# 六安开发区2025年新增土地储备项目专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所

# 目　　录

一、财务评价报告

二、评价说明

三、审计报告附件

1.北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所营业执照复印件

2.北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所执业证书复印件

3.注册会计师执业证书复印件

# 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

# 审　计　报　告

中名国成皖审字（2025）第 0017 号

## 六安开发区 2025 年新增土地储备项目
## 专项债券收益与融资自求平衡财务评价报告

**六安市土地储备中心：**

我们接受委托，对六安开发区 2025 年新增土地储备项目专项债券项目收益与融资自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》。六安市土地储备中心对六安开发区 2025 年新增土地储备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六安市土地储备中心推测性假设，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，在六安市土地储备中心对六安开发区 2025 年新增土地储备项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的六安开发区 2025 年新增土地储备项目，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）

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

安徽分所

中国·合肥

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025年04月15日

# 评价说明

2018年财政部公布《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号文）。安徽省财政厅为了拓展地方政府专项债券使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评估：

**一、项目概况**

六安开发区2025年新增土地储备项目专项债券筹集资金，项目概况如下：

（一）项目名称：六安开发区2025年新增土地储备项目。

（二）项目单位：六安市土地储备中心。

（三）项目类型：本项目属于新增土地储备项目。

（四）项目地块情况：本项目共4个地块，具体情况如下：

| 地块名称 | 宗地位置 | 用途 | 面积 |
|---|---|---|---|
| 安徽省六安市盐业有限公司 | 皖西大道以北、烟草公司以东 | 住宅 | 26015平方米（39.0225亩） |
| 六安市2022年第7批次城市建设用地 | 刘庆路以南、皋陶大道以西 | 工业 | 418986平方米（628.479亩） |
| 六安市2022年第8批次城市建设用地 | 刘安路以北、皋陶大道以西 | 工业 | 486655平方米（729.9825亩） |
| 六安市2022年第9批次城市建设用地 | 古碑路以北、皋陶大道以西 | 科研 | 317452平方米（476.178亩） |
| **合计** | | | **1249108 平方米（合 1873.662 亩）** |

（五）项目投资：经估算，项目总投资为25,030.00万元。

（六）实施周期：本项目实施周期为2025年5月至2030年4月，其中收储期间为2025年5月至2025年12月，专项债券存续期间为2025年至2032年。

（七）资金筹措方式：项目总投资估算为25,030.00万元，其中拟发行土地储备专项债券20,000.00万元，占项目总投资额的79.90%，项目资本金5,030.00万元，占项目总投资额的20.10%。

本项目实施周期为2025年5月-2030年4月，本期专项债券计划发行金额为20,000.00万元,结合项目申报从2025年5月开始债券发行计划，2025年5-12月计

划发行20,000.00万元。

本次债券每年付息一次，到期一次性偿还本金。本项目债券存续期内，利率按照2.50%测算，还本付息金额合计为23,500.00万元。

本项目还本付息情况如下表：

单位：万元

| 期间 | 期初债券本金 | 本期新增债券本金 | 本期偿还本金 | 期末债券本金 | 融资年利率（%） | 应付利息 | 本期应付本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025年 | | 20,000.00 | | 20,000.00 | 2.50 | | |
| 2026年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 2.50 | 500.00 | 500.00 |
| 2027年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 2.50 | 500.00 | 500.00 |
| 2028年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 2.50 | 500.00 | 500.00 |
| 2029年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 2.50 | 500.00 | 500.00 |
| 2030年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 2.50 | 500.00 | 500.00 |
| 2031年 | 20,000.00 | | | 20,000.00 | 2.50 | 500.00 | 500.00 |
| 2032年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | | 2.50 | 500.00 | 20,500.00 |
| **合计** | | **20,000.00** | **20,000.00** | | | **3,500.00** | **23,500.00** |

注：2025年发行应付利息于2026年结算

## 二、项目收益与支出预测评价

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）数据预测的前提假设及评价

1．预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)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。

（二）收入预测评价

本项目收入主要为土地出让收入。土地出让价格参考2020年-2024年六安市同级地块出让单价平均值，预测增长率0%，对债券存续期内各年份土地出让收入进行测算项目预期收益及具体收入测算过程如下表：

# 项目预期收益测算表

单位：万元

| 序号 | 出让年份 | 地块 | 土地性质 | 面积（亩） | 参考单价（万元/亩） | 土地出让收入 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2026年 | 安徽省六安市盐业有限公司 | 住宅 | 39.02 | 309.96 | 12,095.49 |
| 2 | 2027年 | 六安市2022年第7批次城市建设用地 | 工业 | 314.24 | 14.42 | 4,531.55 |
| 3 | 2028年 | 六安市2022年第7批次城市建设用地 | 工业 | 314.24 | 14.42 | 4,531.55 |
| 4 | 2029年 | 六安市2022年第8批次城市建设用地 | 工业 | 364.99 | 14.42 | 5,263.41 |
| 5 | 2030年 | 六安市2022年第8批次城市建设用地 | 工业 | 364.99 | 14.42 | 5,263.41 |
| 6 | 2031年 | 六安市2022年第9批次城市建设用地 | 科研 | 238.09 | 14.42 | 9,841.06 |
| 7 | 2032年 | 六安市2022年第9批次城市建设用地 | 科研 | 238.09 | 41.33 | 9,841.06 |
| **合计** | | | | **1,873.66** | | **51,367.53** |

（三）资金支出预测评价

本项目资金支出主要包括国有土地收益基金、农田土地开发资金、教育资金、农田水利基金以及省财政统筹资金。

1、国有土地收益基金

根据《六安市本级土地出让储备资金管理暂行办法》的通知（六政〔2005〕20号）及《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），本项目国有土地收益基金的扣除比例为出让金总价的4%。本项目需缴纳的国有土地收益基金共计2,054.70万元。

2、农田土地开发资金

根据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综[2004]49号），本项目农田土地开发资金的扣除比例为7.00元/㎡。本项目需缴纳的农田土地开发资金共计874.38万元。

3、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），本项目教育资金的扣除比例为土地出让收益的10%。本项目需缴纳的教育资金共计5,136.75万元。

4、农田水利基金

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）及《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），本项目农田水利基金的扣除比例为土地出让收益的10%。本项目需缴纳的农田水利基金共计5,136.75万元。

5、省财政统筹资金

根据中共安徽省省委办公厅 安徽省人民政府办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的实施方案》的通知（皖办发[2022]17号），本项目省财政统筹资金的扣除比例为出让金总价的2%。本项目需缴纳的省财政统筹资金共计1,027.35万元

综上所述，本项目资金支出共计14,229.94万元。详见项目预期支出测算表:

# 项目预期支出测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 计提标准 | 年份 | | | | | | 小计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | |
| 1 | 国有土地收益基金 | 出让金总价的4% | | 483.82 | 259.57 | 259.57 | 264.45 | 787.28 | **2,054.70** |
| 2 | 农田土地开发资金 | 7元/㎡ | | 18.21 | 210.00 | 210.00 | 213.95 | 222.22 | **874.38** |
| 3 | 教育资金 | 土地出让收益的10% | | 1,209.55 | 648.93 | 648.93 | 661.13 | 1,968.21 | **5,136.75** |
| 4 | 农田水利基金 | 土地出让收益的10% | | 1,209.55 | 648.93 | 648.93 | 661.13 | 1,968.21 | **5,136.75** |
| 5 | 省财政统筹资金 | 出让金总价的2% | | 241.91 | 129.79 | 129.79 | 132.23 | 393.64 | **1,027.35** |
| 6 | **合计** | | | **3,163.04** | **1,897.22** | **1,897.22** | **1,932.89** | **5,339.57** | **14,229.94** |

## 三、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目收益

收入扣除相关支出后，为项目净收益，可以用于偿还债券的本息。本项目土地出让净收益为37,137.59万元，具体见下表：

| 序号 | 项目 | 金额 |
|---|---|---|
| 1 | 土地出让收入A | 51,367.53 |
| 2.1 | 国有土地收益基金B | 2,054.70 |
| 2.2 | 农田土地开发资金C | 874.38 |
| 2.3 | 教育资金D | 5,136.75 |
| 2.4 | 农田水利基金E | 5,136.75 |
| 2.5 | 省财政统筹F | 1,027.35 |
| 2 | 支出总额H（H=B+C+D+E+F） | 14,229.94 |
| **3** | **可用于付息还本的出让收益A-H** | **37,137.59** |

（二）平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有现金流入、现金流出活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目现金流入、现金流出进行测算,项目实施周期内现金流量情况如下表：

单位：万元

| 项目 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、现金流入 | | | | | |
| 1.资本金流入 | 5,030.00 | | | | |
| 2.债券资金流入 | 20,000.00 | | | | |
| 3.运营期现金流入 | | 12,095.49 | 4,531.56 | 4,531.54 | 5,263.41 |
| 4.现金流入小计 | 25,030.00 | 12,095.49 | 4,531.56 | 4,531.54 | 5,263.41 |
| 二、现金流出 | | | | | |
| 1.建设期资金流出 | 25,030.00 | | | | |
| 2.运营期现金流出 | | 3,163.04 | 1,324.85 | 1,324.84 | 1,538.82 |
| 3.债券还本付息 | | 500.00 | 500.00 | 500.00 | 500.00 |

| 项目 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 4.现金流出小计 | 25,030.00 | 3,663.04 | 1,824.85 | 1,824.84 | 2,038.82 |
| 三、现金净流入 | | 8,432.45 | 2,706.71 | 2,706.70 | 3,224.59 |
| 四、期末现金结存额 | | 8,432.45 | 11,139.16 | 13,845.86 | 17,070.45 |

续上表

| 项目 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 一、现金流入 | | | | |
| 1.资本金流入 | | | | 5,030.00 |
| 2.债券资金流入 | | | | 20,000.00 |
| 3.运营期现金流入 | 5,263.41 | 9,841.06 | 9,841.06 | 51,367.53 |
| 4.现金流入小计 | 5,263.41 | 9,841.06 | 9,841.06 | 76,397.53 |
| 二、现金流出 | | | | - |
| 1.建设期资金流出 | | | | 25,030.00 |
| 2.运营期现金流出 | 1,538.82 | 2,669.78 | 2,669.78 | 14,229.94 |
| 3.债券还本付息 | 500.00 | 500.00 | 20,500.00 | 23,500.00 |
| 4.现金流出小计 | 2,038.82 | 3,169.78 | 23,169.78 | 62,759.94 |
| 三、现金净流入 | 3,224.59 | 6,671.28 | -13,328.72 | 13,637.59 |
| 四、期末现金结存额 | 20,295.04 | 26,966.32 | 13,637.59 | 13,637.59 |

根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于0，能够实现自求平衡。项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（三）还本付息保障倍数

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。本项目本息保障倍数计算见下表：

单位：万元

| 年度 | 债券本息支付 | | | 可用于偿还本息的收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 期末本金 | 利息费用 | 应付本息合计 | |
| 2025年 | 20,000.00 | | | |
| 2026年 | 20,000.00 | 500.00 | 500.00 | 8,932.45 |
| 2027年 | 20,000.00 | 500.00 | 500.00 | 3,206.70 |
| 2028年 | 20,000.00 | 500.00 | 500.00 | 3,206.69 |
| 2029年 | 20,000.00 | 500.00 | 500.00 | 3,724.60 |

| 年度 | 债券本息支付 | | | 可用于偿还本息的收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 期末本金 | 利息费用 | 应付本息合计 | |
| 2030 年 | 20,000.00 | 500.00 | 500.00 | 3,724.60 |
| 2031 年 | 20,000.00 | 500.00 | 500.00 | 7,171.28 |
| 2032 年 | | 500.00 | 20,500.00 | 7,171.28 |
| 合计 | | 3,500.00 | 23,500.00 | 37,137.59 |
| 本息覆盖倍数 | 1.58 | | | |

债券存续期间，考虑土地出让单价等因素变动，会影响项目收益，从而影响到债券的还本付息能力，分析专项债券本息覆盖率如下表：

单位：万元

| 项目 | 项目收益 | 还本付息 | 本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|
| 预测项目收入在达到正常状态100%的情况下 | 37,137.59 | 23,500.00 | 1.58 |
| 预测项目收入在达到正常状态95%的情况下 | 35,236.99 | 23,500.00 | 1.50 |
| 预测项目收入在达到正常状态90%的情况下 | 33,336.39 | 23,500.00 | 1.42 |

根据测算，在本项目实现预计经营收入时，土地出让净收益对债券还本付息的覆盖倍数为1.58；在项目收入下降5%情况下，土地出让净收益对债券还本付息的覆盖倍数为1.50；在项目收入下降10%情况下，土地出让净收益对债券还本付息的覆盖倍数为1.42。综上所述，本项目还款能力良好，能够覆盖本项目的融资本息，项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

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。

**四、总体评价结论**

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。

**五、使用限制**

（一）本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

（二）本评价报告仅由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。

统一社会信用代码

91340100MA8N3MLH10(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。

仅供报告使用

名　　称　北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

类　　型　非公司私营企业

经营范围　一般项目：凭总公司授权开展经营活动（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）

负 责 人　何凤来

成立日期　2021年08月13日

经营场所　合肥市包河区祁门路369号望湖商务中心1幢4层

登记机关

2024 年 05 月 16 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

证书序号：5000684

# 会计师事务所分所
# 执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负 责 人：何凤来

经营场所：安徽省合肥市高新区创新大道汇景城市中心C座1002

分所执业证书编号：110103753401

批准执业文号：皖财会〔2021〕959号

批准执业日期：2021年10月25日

仅供报告使用

## 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，准予持证分所执行业务的凭证。

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。

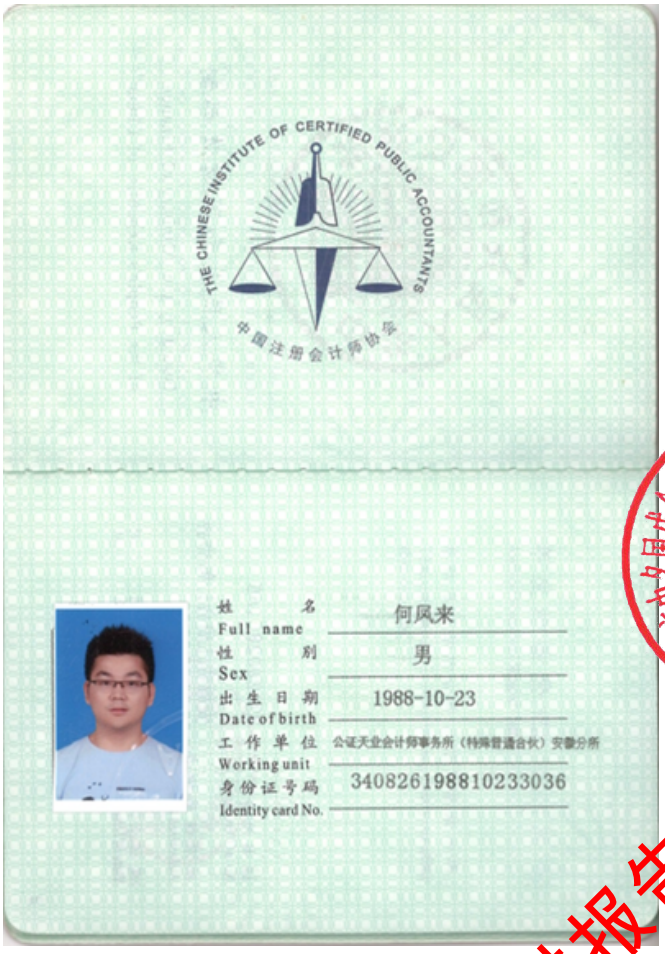
3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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》。

发证机关：安徽省财政厅

二〇二三年十一月十六日

中华人民共和国财政部制







仅供报告使用

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

何凤来

会员编号 320200280155

| 最后年检时间 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2024年07月 | 年检通过 |

历年记录

2023年 通过

2023-09-06

2022年 通过

2022-07-20






仅供报告使用

证书编号：330000010250
No. of Certificate

批准注册协会：安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2018-03-21
Date of Issuance 年/y 月/m 日/d

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

丁璐璐

会员编号 330000010250

| 最后年检时间 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2024年07月 | 年检通过 |

历年记录

2023年 通过

2023-09-19

2022年 通过

2022-08-01