固镇县2025年回收闲置存量土地项目1

专项债券项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

CAC皖核字[2025]0250号

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

CAC 皖核字[2025]0250 号

固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1 专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对固镇县土地收储和开发整理中心的固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1 专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目的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》。相关单位对该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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本次评价仅供本次发行固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1 专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下:

一、债券应付本息情况

固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1 拟发行专项债券 23,100.00 万元，拟于 2025 年发行，假设发行利率 2.50%，期限七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利率	本期利息
2025 年	—	23,100.00	—	23,100.00	2.50%	—
2026 年	23,100.00	—	—	23,100.00	2.50%	577.50
2027 年	23,100.00	—	—	23,100.00	2.50%	577.50
2028 年	23,100.00	—	—	23,100.00	2.50%	577.50
2029 年	23,100.00	—	—	23,100.00	2.50%	577.50
2030 年	23,100.00	—	—	23,100.00	2.50%	577.50
2031 年	23,100.00		—	23,100.00	2.50%	577.50
2032 年	23,100.00		23,100.00	—	2.50%	577.50
合　计		**23,100.00**	**23,100.00**	—	—	**4,042.50**

本项目债券还本付息总额为 27,142.50 万元。

二、项目经营产生的净现金流入

（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；

4、项目单位制定的土地出让收益能够顺利执行实现，无重大变化；

5、根据固镇县财政局及固镇县土地收储和开发整理中心出具的《固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1 实施方案》，本项目拟用蚌埠铜陵投资有限公司共计 2 个地块的土地出让收益来偿还债券本息，出让土地面积约为 105,127.92 ㎡，通过查询此次出售地块评估价格来确定固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1 土地单价。基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，通过查询固镇县近几年 GDP 增速，此次预测按照近三年 GDP 平均增速与预计增速孰低作为合理增速预测土地价格的增长，即 4.73%；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

（二）项目净现金流入

可用于专项债券资金平衡相关收益总额见下表：

金额单位：人民币万元

项目收益	备注
34,355.73	按 GDP 预测增速 4.73%的 100%测算
33,284.19	按 GDP 预测增速 4.73%的 90%测算
32,241.43	按 GDP 预测增速 4.73%的 80%测算

三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

根据固镇县财政局及固镇县土地收储和开发整理中心出具的《固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1 实施方案》，本项目拟用蚌埠铜陵投资有限公司共计 2 个地块的土地出让收益来偿还债券本息。具体情况如下：

基于上述融资计划及相关假设，考虑到土地出让价格增长等不确定因素，本着保守谨慎的原则按 GDP 预测增速的 100%、90%、80%进

行压力测试后，本项目土地储备专项债券收益覆盖融资本息情况如下表：

金额单位：人民币万元

项　目	按 GDP 预测增速 4.73%的 100%	按 GDP 预测增速 4.73%的 90%	按 GDP 预测增速 4.73%的 80%
储备地块出让净收入	34,355.73	33,284.19	32,241.43
融资本息合计	27,142.50	27,142.50	27,142.50
本息覆盖倍数	1.27	1.23	1.19

如上所述，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，本次评价的固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1 预计项目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。

附件：项目收益及现金流入预测说明

中审华会计师事务所
（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：

二〇二五年四月十四日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测，以固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1 为基础，结合项目的建设期等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本项目债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目单位制定的土地出让收益能够顺利执行实现，无重大变化；

（五）根据固镇县财政局及固镇县土地收储和开发整理中心出具的《固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1 实施方案》，本项目拟用蚌埠铜陵投资有限公司共计 2 个地块的土地出让收益来偿还债券本息，出让土地面积约为 105,127.92 ㎡，通过查询此次出售地块评估价格来确定固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1 土地单价。基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，通过查询固镇县近几年 GDP 增速，此次预测按照近三年 GDP 平均增速与预计增速孰低作为合理

增速预测土地价格的增长，即 4.73%；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目单位

项目单位：固镇县土地收储和开发整理中心

（二）项目概况

1、项目名称：固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1

2、项目区位：固镇县城区。

3、收储计划：收储后用地为城镇住宅用地、其他商服用地，面积为 105,127.92 ㎡。

4、实施期限：项目开始实施日期为 2025 年 6 月，2032 年完成出让。

5、投资估算与资金筹措方式

根据固镇县土地收储和开发整理中心《固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1 实施方案》，项目总投资 23,100.00 万元，其中财政资金 0 万元，通过发行土储专项债方式筹措 23,100.00 万元。2025 年拟发行金额为 23,100.00 万元，假设发行利率 2.50%，期限七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，本次发行费 25.41 万元（发债金额的 1.1‰），由财政另行安排。

（三）项目收益及现金流入预测说明

1、土地出让价格预测

根据固镇县财政局及固镇县土地收储和开发整理中心出具的《固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1 实施方案》，本项目拟用蚌埠铜陵投资有限公司共计 2 个地块的土地出让收益来偿还债券本息，出让土地面积为 105,127.92 ㎡，拟于 2032 年一次性出让。可出让土地情况如下：

序号	产权人	项目拟出让四至范围	拟收储前土地性质	地块面积（㎡）	拟出让土地面积（㎡）	拟出让土地性质
地块 1	蚌埠铜陵投资有限公司	城北新区星级酒店西侧	城镇住宅用地、其他商服用地	60,782.86	60,782.86	城镇住宅用地、其他商服用地
地块 2	蚌埠铜陵投资有限公司	城北新区星级酒店西侧	城镇住宅用地、其他商服用地	44,345.06	44,345.06	城镇住宅用地、其他商服用地
合计				**105,127.92**	**105,127.92**	

出让地块位于固镇县内，经查询固镇县县城区域最近成交类似土地出让情况，地块周边住宅用地亩均成交价均值为 3174.93 元/平方米，具体如下：

项目名称	合同/决定书编号	土地用途	出让/划拨面积	出让/划拨金额	签订日期	出让/划拨单价
房地产项目（老粮贸市场地块 3）	340323 出让 2023]033 号	普通商品住房	1.66022	5129.4	2023-11-06	**3089.59**
房地产项目（老粮贸市场地块 1）	340323 出让[2023]032 号	普通商品住房	4.2879	13249.92	2023-11-06	**3090.07**
房地产项目（名邦锦绣西）	340323 出让[2023]003 号	普通商品住房	3.56368	9090	2023-03-22	**2550.73**
老街特色街区	340323 出让[2024]004 号	其他商服用地	4.913297	20000	2024-04-17	**4070.59**
农贸市场项目	340323 出让[2023]011 号	零售商业用地	4.107261	11600	2023-06-13	**2824.27**
安居苑安置房项目 2	340323 出让[2023]029 号	用于安置的商品住房用地	0.818583	2456	2023-11-02	**3000.31**

安居苑安置房项目 1	340323 出让[2023]028 号	用于安置的商品住房用地	0.50124	1504	2023-11-02	**3000.56**

同时，结合安徽地源不动产咨询评估有限责任公司出具的安徽地源[2025](估)字第 98 号、安徽地源[2025](估)字第 99 号，基于谨慎性考虑，预计地块 1 土地单价为 2,413.00 元/㎡、地块 2 土地单价为 2,413.00 元/㎡，结合土地价格增长率（预测增速 4.73%的 100%、90%和 80%为土地价格增速），预测项目出让土地价格如下：

金额单位：元/㎡

项目	按 GDP 预测增速 4.73%的 100%		按 GDP 预测增速 4.73%的 90%		按 GDP 预测增速 4.73%的 80%	
	地块 1	地块 2	地块 1	地块 2	地块 1	地块 2
2025 年	2,413.00	2,413.00	2,413.00	2,413.00	2,413.00	2,413.00
2026 年	2,527.13	2,527.13	2,515.72	2,515.72	2,504.31	2,504.31
2027 年	2,646.67	2,646.67	2,622.82	2,622.82	2,599.07	2,599.07
2028 年	2,771.86	2,771.86	2,734.47	2,734.47	2,697.42	2,697.42
2029 年	2,902.96	2,902.96	2,850.88	2,850.88	2,799.49	2,799.49
2030 年	3,040.27	3,040.27	2,972.24	2,972.24	2,905.42	2,905.42
2031 年	3,184.08	3,184.08	3,098.77	3,098.77	3,015.36	3,015.36
2032 年	3,334.69	3,334.69	3,230.68	3,230.68	3,129.47	3,129.47

2、土地出让收入预测

根据本项目建设及出让计划，拟于 2032 年出让 105,127.92 ㎡。预测项目实现土地出让收入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	序号	土地面积（㎡）	按 GDP 预测增速 4.73%的 100%	按 GDP 预测增速 4.73%的 90%	按 GDP 预测增速 4.73%的 80%
计划 2032 年出让土地	地块 1	60,782.860	20,269.18	19,636.99	19,021.79
	地块 2	44,345.06	14,787.69	14,326.47	13,877.63
合 计		**105,127.920**	**35,056.87**	**33,963.46**	**32,899.42**

3、项目区土地出让成本及税金预测

根据固镇县财政局《蚌埠市固镇县 2025 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，对土地出让金收入按 2.00%计提省级统筹。

扣除相关事项后的土地净收益，可用于偿还债券本息，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 GDP 预测增速 4.73%的 100%	按 GDP 预测增速 4.73%的 90%	按 GDP 预测增速 4.73%的 80%
1	土地出让收入	35,056.87	33,963.46	32,899.42
2	土地出让总费用	701.14	679.27	657.99
2.1	省级统筹	701.14	679.27	657.99
3	用于平衡土地相关收益	34,355.73	33,284.19	32,241.43

4、现金流覆盖还本付息的测算（资金平衡测算）

根据固镇县财政局及固镇县土地收储和开发整理中心出具的《固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1 实施方案》，本项目拟用蚌埠铜陵投资有限公司共计 2 个地块的土地出让收益来偿还债券本息。具体情况如下:

基于上述融资计划及相关假设，考虑到土地出让价格增长等不确定因素,本着保守谨慎的原则按 GDP 预测增速的 100%、90%、80%进行压力测试后，本项目土地储备专项债券收益覆盖融资本息情况如下表：

金额单位：人民币万元

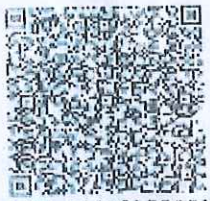
项 目	按 GDP 预测增速 4.73%的 100%	按 GDP 预测增速 4.73%的 90%	按 GDP 预测增速 4.73%的 80%
储备地块出让净收入	34,355.73	33,284.19	32,241.43
融资本息合计	27,142.50	27,142.50	27,142.50
本息覆盖倍数	1.27	1.23	1.19

如上所述，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，本次评价的固镇县2025年回收闲置存量土地项目1预计项目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。

刘 剑 辉（注册会计师证书）







刘剑辉 340101350018

证书编号：340101350018
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：2001-1月20日
Date of issuance



程 燕（注册会计师证书）





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.

证书编号：120100110310
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：2024 年 07 月 10 日
Date of Issuance /y /m /d

年 /y 月 /m 日 /d

统一社会信用代码

91340104083691213C(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　中审华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　刘剑辉

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

成立日期　2013年11月28日

营业期限　2013年11月28日至2033年11月27日

营业场所　安徽省合肥市政务区潜山路188号蔚蓝商务港F座608-609

登记机关

2019年 08月 20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

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负 责 人：刘剑辉

经营场所：安徽省合肥市政务区潜山路188号蔚蓝商务港F座608-609

分所执业证书编号：120100113401

批准执业文号：财会〔2013〕1641号

批准执业日期：2013-10-17

证书序号：5003414

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

二〇一九 年 九 月 十三 日

中华人民共和国财政部制