安徽省专项债券项目财务评价报告

【宿州市萧县王寨镇土地收储项目】

致正力信咨字（2026）004 号

安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年三月十日

目　录

安徽省专项债券项目财务评价报告 1
项目收益及现金流入评价说明 3
一、项目概况及投融资计划 3
（一）项目概况 3
（二）资金来源 4
（三）债券融资计划 4
（四）债券还本付息计划 4
二、项目收入与支出预测评价 5
（一）基本假设条件及依据 5
（二）参考文件 6
（三）项目收入预测评价 6
（四）项目成本预测评价 16
（五）税费支出 19
（六）项目收益预测 19
三、项目收益与融资自求平衡性评价 21
（一）资金测算平衡情况 21
（二）压力测试情况 21
四、总体评价结论 22
五、使用限制 22
六、附件 22

安徽省专项债券项目财务评价报告

【宿州市萧县王寨镇土地收储项目】

致正力信咨字（2026）004 号

萧县土地储备发展中心：

我们接受委托，对宿州市萧县王寨镇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》。萧县土地储备发展中心对宿州市萧县王寨镇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萧县土地储备发展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，在萧县土地储备发展中心对宿州市萧县王寨镇土地收储项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的宿州市萧县王寨镇土地收储项目，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。

（此页无正文，为《安徽省专项债券项目财务评价报告【宿州市萧县王寨镇土地收储项目】》（致正力信咨字（2026）004号）之签字盖章页）

安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）

中国·合肥

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026年3月10日

宿州市萧县王寨镇土地收储项目

项目收益及现金流入评价说明

安徽省财政厅为进一步规范政府专项债券项目库管理，于 2024 年 3 月 26 日公布了《安徽省财政厅关于做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》(皖财债〔2024〕241 号)。《通知》提出，申报的专项债券项目应确保关键信息准确、加强对项目收益和风险水平的监督管理。根据相关要求，我们对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. 项目名称：宿州市萧县王寨镇土地收储项目。

2. 参与主体

(1) 主管部门：萧县自然资源和规划局

(2) 项目单位：萧县土地储备发展中心

(3) 土地储备机构名录代码：TC341322

3. 项目类型：土地储备－存量闲置土地项目

4. 项目位置及四至范围：项目位置及四至范围：本项目 CB128（2025）地块位于王寨镇后洼村、王寨村界东侧、镇医院东侧；四至：东至相邻地块、南至 Y054、西至中山路、北至相邻地块，地上无建筑物。CB129（2025）地块位于王寨镇后洼村、王寨村界东侧、镇医院东侧；四至：东至相邻地块、南至 Y054、西至中山路、北至相邻地块，地上无建筑物。

5. 项目地块情况：CB128（2025）地块为居住用地，用地面积为 7076.00 平方米，合 10.6140 亩，地块标识码为 3413222025R002991；CB129（2025）地块为居住用地，用地面积为 9868.00 平方米，合 14.8020 亩，地块标识码为 3413222025R003003。

6. 纳入土地储备年度计划情况

本项目取得萧县人民政府批准，纳入萧县 2026 年土地储备年度计划。

7. 项目总投资

项目总投资为600.60万元，其中土地价款600.00万元，征地和拆迁补偿费用0.00万元，前期土地开发费用0.00万元，其他费用为发行费用0.60万元。

8. 项目计算期

本项目发债期限为7年，2026年开始收储，预计2033年最后一次还本，本项目计算期为2026年至2033年。

（二）资金来源

本项目总投资为600.60万元，其中，资本金为0.60万元，占总投资比例0.1%；计划发行债券600.00万元，占总投资比例99.90%。

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》，计划于2026年到位。本项目属于政府投资项目，保证了项目资金来源和到位的可行性。

（三）债券融资计划

本项目计划申请地方政府专项债券资金600.00万元，按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026年计划发行600.00万元，发债利率按2.30%计算，发债年限7年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

（四）债券还本付息计划

1. 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。2033年偿还本金600.00万元。

2. 项目融资本息测算

① 2026年产生利息为0万元。

② 2026年至2032年每年产生利息为13.80万元。

③ 2033年产生利息为13.80万元，偿还本金600.00万元，合计本息偿还613.80万元。

综上，本项目发行债券共需支付利息96.60万元，偿还本金600.00万元，本项目支付本息合计696.60万元。债券发行费用暂定0.60万元，支付本息加发行费用共计697.20万元。还本付息情况见下表：

还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年份	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	债券付息	应付本息合计
2026 年	0.00	600.00		600.00	2.30%		0.00
2027 年	600.00			600.00	2.30%	13.80	13.80
2028 年	600.00			600.00	2.30%	13.80	13.80
2029 年	600.00			600.00	2.30%	13.80	13.80
2030 年	600.00			600.00	2.30%	13.80	13.80
2031 年	600.00			600.00	2.30%	13.80	13.80
2032 年	600.00			600.00	2.30%	13.80	13.80
2033 年	600.00		600.00	0.00	2.30%	13.80	613.80
合计		**600.00**	**600.00**			**96.60**	**696.60**

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. 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存在尾差系保留小数位数所致，

数据无实质性差异。

（二）参考文件

1. 财政部《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155 号)

2.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)

3.《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》(财预〔2017〕89 号)

4.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2020.12.25 发布)

6.《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23 号)

7.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36 号)

8.《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》(财库〔2020〕43 号)

9. 财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）

10. 发改委、财政部《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）

11. 财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61 号)

12. 《安徽省财政厅关于做好 2022 年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2022〕118 号）

13. 《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109 号）

14. 《安徽省财政厅关于做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》(皖财债〔2024〕241 号）

15.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（三）项目收入预测评价

本项目发债期限为 7 年，最后一年（2033 年）还本。

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净地出让收入。具体测算如下：

1. 拟出让土地位置面积

根据收储计划，项目收储后地块为萧县成锐王寨镇收储地块，收储面积合计为 25.41 亩，其中居住用地面积为 25.41 亩。

2. 拟出让土地计划

计划一年出让，2033 年计划出让 25.41 亩居住用地。

3. 项目收入测算依据

（1）土地出让价格预测

安徽国华房地产土地评估有限公司出具的《土地估价报告》，地块一评估价为 796.35 万元，地块二评估价为 571.03 万元，合计 1367.38 万元，折合单位均为 53.80 万元/亩。

表 2　土地估价结果一览表

估价机构：安徽国华房地产土地评估有限公司　　估价报告编号：皖国华评[2026]（估）字第 202603019T 号　　估价期日：2026 年 3 月 2 日

估价目的：为委托方收回收购估价对象国有建设用地使用权提供价格依据　　土地使用权性质：国有出让

估价期日土地使用者	土地使用权证号	宗地编号	宗地名称	估价期日的用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年限	土地面积（平方米）	土地单价（元/㎡）	楼面地价（元/㎡）	土地总价（万元）	备注
				规划	实际	设定	规划	实际	设定								
萧县成锐房地产开发有限公司	皖（2017）萧县不动产权第0000507号	CB128（2025）	萧县王寨镇后洼村一宗7076㎡住宅用地收储评估	住宅用地	/	城镇住宅用地	≤1.6	/	1.6	宗地红线外“五通”（通水、通路、通电、通讯、排水）宗地红线内“场地平整”	宗地红线外“五通”（通水、通路、通电、通讯、排水)宗地红线内“场地平整”	60.85年	7076	807（约53.8万元/亩）	504	571.03	/
合计	**大写：人民币伍佰柒拾壹万零叁佰元整**												**7076**	**/**	**/**	**571.03**	

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：土地使用权人为萧县成锐房地产开发有限公司，无使用权争议，土地使用年限为60.85年的城镇住宅用地使用权价格，估价对象无抵押、租赁等他项权；

2、基础设施条件：估价对象现状开发程度为宗地红线外“五通”（通水、通路、通电、通讯、排水），宗地红线内“场地平整”，详见表2-1；；

3、规划限制条件：估价对象证载用途为住宅用地，周围用地类型以住宅用地为主，无名胜古迹分布，无规划限制条件。估价对象土地发展无不利影响；

4、影响土地价格的其他限定条件：应满足本报告全部假设添加和限制条件。

二、其他需要说明的事项：

1、估价对象土地面积及权利状况以有关部门核发的《不动产权证书》等资料为准，土地区位条件、地产市场交易资料等估价相关资料由土地估价师实地调查而得。

2、本估价结果仅为委托方收回收购估价对象国有建设用地使用权提供价格依据，不作他用；

3、估价报告的有效期限，自估价报告提交之日起，原则上不超过壹年；

4、估价结果内涵系全部限制条件下的土地使用权市场现值价格。如改变评估条件，估价结果也应作相应调整，甚至重新评估。

5、详见本报告“其他需要特殊说明的事项”。

表 2—1　设定估价对象基础设施条件表

宗地名称	地面状况	通路	供电	供水	排水	通讯
萧县王寨镇后洼村城镇住宅用地	场地平整	中山路、Y054	由安徽电力萧县供电有限责任公司供电	由安徽省萧县自来水公司供水	雨水、污水通过地下排污管集中后，排入市政排水管网	通过市政通讯线路接入宗地内

安徽国华房地产土地评估有限公司

二〇二六年三月二日

表 2　土地估价结果一览表

估价机构：安徽国华房地产土地评估有限公司　　估价报告编号：皖国华评[2026]（估）字第 202603020T 号　　估价期日：2026 年 3 月 2 日

估价目的：为委托方收回收购估价对象国有建设用地使用权提供价格依据　　土地使用权性质：国有出让

估价期日土地使用者	土地使用权证号	宗地编号	宗地名称	估价期日的用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年限	土地面积（平方米）	土地单价（元/㎡）	楼面地价（元/㎡）	土地总价（万元）	备注
				规划	实际	设定	规划	实际	设定								
萧县成锐房地产开发有限公司	皖（2017）萧县不动产权第0000506号	CB129（2025）	萧县王寨镇后洼村一宗9868㎡住宅用地收储评估	住宅用地	/	城镇住宅用地	≤1.6	/	1.6	宗地红线外“五通”（通水、通路、通电、通讯、排水）宗地红线内“场地平整”	宗地红线外“五通”（通水、通路、通电、通讯、排水）宗地红线内“场地平整”	60.85 年	9868	807（约53.8 万元/亩）	504	796.35	/
合计	**大写：人民币柒佰玖拾陆万叁仟伍佰元整**												**9868**	**/**	**/**	**796.35**	

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：土地使用权人为萧县成锐房地产开发有限公司，无使用权争议，土地使用年限为 60.85 年的城镇住宅用地使用权价格，估价对象无抵押、租赁等他项权；

2、基础设施条件：估价对象现状开发程度为宗地红线外“五通”（通水、通路、通电、通讯、排水），宗地红线内“场地平整”，详见表 2-1；；

3、规划限制条件：估价对象证载用途为住宅用地，周围用地类型以住宅用地为主，无名胜古迹分布，无规划限制条件。估价对象土地发展无不利影响；

4、影响土地价格的其他限定条件：应满足本报告全部假设添加和限制条件。

二、其他需要说明的事项：

1、估价对象土地面积及权利状况以有关部门核发的《不动产权证书》等资料为准，土地区位条件、地产市场交易资料等估价相关资料由土地估价师实地调查而得。

2、本估价结果仅为委托方收回收购估价对象国有建设用地使用权提供价格依据，不作他用；

3、估价报告的有效期限，自估价报告提交之日起，原则上不超过壹年；

4、估价结果内涵系全部限制条件下的土地使用权市场现值价格。如改变评估条件，估价结果也应作相应调整，甚至重新评估。

5、详见本报告“其他需要特殊说明的事项”。

表 2—1　设定估价对象基础设施条件表

宗地名称	地面状况	通路	供电	供水	排水	通讯
萧县王寨镇后洼村城镇住宅用地	场地平整	中山路、Y054	由安徽电力萧县供电有限责任公司供电	由安徽省萧县自来水公司供水	雨水、污水通过地下排污管集中后，排入市政排水管网	通过市政通讯线路接入宗地内

安徽国华房地产土地评估有限公司

二〇二六年三月二日

通过宿州市公共资源交易中心（ggzyjy.ahsz.gov.cn）查询地块周边近三年土地出让情况，居住用地亩均成交价为205.00万元/亩至220.00万元/亩（平均值为212.83万元/亩），具体如下表：

地块周边近三年土地出让情况明细表

序号	宗地编号	土地坐落	规划用途	面积(亩)	成交单价(万元/亩)	成交总价(万元)
1	2025-7	龙河街道虎山北路南、淮海西路北	二类城镇住宅用地（商业建筑面积不超过地上总建筑面积的5%）	51.33	205.00	10522.96
2	2025-17	龙河街道龙山路东、小康路南	二类城镇住宅用地（商业建筑面积不超过地上总建筑面积的10%）	49.45	209.00	10335.69
3	2023-88	龙河街道虎山北路南、淮海西路北	二类城镇住宅用地（商业建筑面积不超过地上总建筑面积的5%）	55.74	212.00	11816.24
4	2024-8	龙河街道城东社区，百匠南、火车站西	二类城镇住宅用地（商业建筑面积不超过地上总建筑面积的5%）	49.31	220.00	10847.76
5	2023-51	龙河街道虎山北路南、淮海西路北	二类城镇住宅用地（商业建筑面积不超过地上总建筑面积的5%）	48.15	221.00	10641.48
6	2023-52	龙河街道虎山北路南、淮海西路北	二类城镇住宅用地（商业建筑面积不超过地上总建筑面积的5%）	52.37	210.00	10997.91

[公示结束]萧县自然资源和规划局国有土地使用权拍卖出让公告(萧自然资规告[2025]4号)中标公示

发布时间：2025-05-21　信息来源：宿州市公共资源交易中心　【字号】大 中 小　【打印】【收藏】



萧县国有土地使用权招拍挂出让(萧自然资规告字[2025]4号)
成交公示

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我公司于2025年5月21日在宿州市公共资源交易中心萧县分中心召开萧县国有土地使用权拍卖会。现将有关情况公示如下：

编号	2025-7	地块位置	萧县龙河街道虎山北路南、淮海西路北	土地用途	普通商品住房用地(二类)
宗地出让面积	34221平方米	出让年限	70年	成交价（万元）	10522.9575
竞得人：	萧县锐拓城市开发有限公司				
土地使用条件：	详见出让方				
备注：	2025年5月21日成交，拍卖方式出让。				

居住用地成交价 10522.96/34221.00*666.67=205.00 万元/亩

[公示结束]萧县自然资源和规划局国有土地使用权拍卖成交公示

发布时间：2025-10-10　信息来源：宿州市公共资源交易中心　【字号】大 中 小　【打印】【收藏】



萧县国有土地使用权招拍挂出让(萧自然资规告字[2025]9号)
成交公示

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我公司于2025年10月10日在宿州市公共资源交易中心萧县分中心召开萧县国有土地使用权拍卖会。现将有关情况公示如下：

编号	2025-17	地块位置	萧县龙河街道龙山路东、小康路南	土地用途	普通商品住房用地(二类)
宗地出让面积	32968.7平方米	出让年限	住宅70年、商业40年	成交价（万元）	10335.68745
竞得人：	安徽领匠置业有限公司				
土地使用条件：	详见出让方				
备注：	2025年10月10日成交，拍卖方式出让。				

居住用地成交价 10335.69/32968.70*666.67=209.00 万元/亩

[公示结束]萧县自然资源和规划局国有土地使用权拍卖出让成交公示

发布时间：2024-01-31　信息来源：宿州市公共资源交易中心　【字号】大 中 小　【打印】【收藏】



萧县国有土地使用权招拍挂出让(萧自然资规告字[2024]1号)
成交公示

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我公司于2024年1月31日在宿州市公共资源交易中心萧县分中心召开萧县国有土地使用权拍卖会。现将有关情况公示如下：

编号	2023-88	地块位置	龙河街道虎山北路南、淮海西路北	土地用途	普通商品住房
宗地出让面积	37158平方米	出让年限	70年	成交价（万元）	11816.244
竞得人：	萧县锐拓城市开发有限公司				
土地使用条件：	详见出让方				
备注：	2024年1月31日成交，拍卖方式出让。				

居住用地成交价 11816.24/37158.00*666.67=212.00 万元/亩



萧县国有土地使用权招拍挂出让(萧自然资规告字[2024]7号)
成交公示

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我公司于2024年5月10日在宿州市公共资源交易中心萧县分中心召开萧县国有土地使用权拍卖会。现将有关情况公示如下：

编号	2024-7	地块位置	姬村工业园、翰林路西	土地用途	工业用地
宗地出让面积	18509平方米	出让年限	50年	成交价（万元）	360.9255
竞得人：	安徽琨驰工程机械有限公司				
土地使用条件：	详见出让方				
备注：	2024年5月10日成交，拍卖方式出让。				

编号	2024-8	地块位置	龙河街道，世纪大道与车站路交叉口西北侧	土地用途	二类城镇住宅用地
宗地出让面积	32872平方米	出让年限	70年	成交价（万元）	10847.76
竞得人：	安徽领匠置业有限公司				
土地使用条件：	详见出让方				
备注：	2024年5月10日成交，拍卖方式出让。				

居住用地成交价 10847.76/32872.00*666.67=220.00 万元/亩



萧县国有土地使用权招拍挂出让(萧自然资规告字[2023]11号)
成交公示

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我公司于2023年7月11日在宿州市公共资源交易中心萧县分中心召开萧县国有土地使用权拍卖会。现将有关情况公示如下：

编号	2022-101	地块位置	龙城镇龙山社区，萧国大道南侧	土地用途	普通商品住房
宗地出让面积	2391平方米	出让年限	70年	成交价（万元）	609.705
竞得人：	安徽闽泰置业有限公司				
土地使用条件：	详见出让方				
备注：	2023年7月11日成交，拍卖方式出让。				

编号	2023-51	地块位置	萧县龙河街道虎山北路南、淮海西路北	土地用途	普通商品住房
宗地出让面积	32101平方米	出让年限	70年	成交价（万元）	10641.4815
竞得人：	萧县锐拓城市开发有限公司				
土地使用条件：	详见出让方				
备注：	2023年7月11日成交，拍卖方式出让。				

居住用地成交价 10641.48/32101.00*666.67=221.00 万元/亩

萧县国有土地使用权招拍挂出让(萧自然资规告字[2023]11号)
成交公示

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我公司于2023年7月11日在宿州市公共资源交易中心萧县分中心召开萧县国有土地使用权拍卖会。现将有关情况公示如下：

编号	2022-101	地块位置	龙城镇龙山社区，萧国大道南侧	土地用途	普通商品住房
宗地出让面积	2391平方米	出让年限	70年	成交价（万元）	609.705
竞得人：	安徽闽泰置业有限公司				
土地使用条件：	详见出让方				
备注：	2023年7月11日成交，拍卖方式出让。				

编号	2023-51	地块位置	萧县龙河街道虎山北路南、淮海西路北	土地用途	普通商品住房
宗地出让面积	32101平方米	出让年限	70年	成交价（万元）	10641.4815
竞得人：	萧县锐拓城市开发有限公司				
土地使用条件：	详见出让方				
备注：	2023年7月11日成交，拍卖方式出让。				

编号	2023-52	地块位置	萧县龙河街道虎山北路南、淮海西路北	土地用途	普通商品住房
宗地出让面积	34914平方米	出让年限	70年	成交价（万元）	10997.91
竞得人：	萧县锐拓城市开发有限公司				
土地使用条件：	详见出让方				
备注：	2023年7月11日成交，拍卖方式出让。				

居住用地成交价 10997.91/349141.00*666.67=210.00 万元/亩

基于谨慎性考虑，本项目居住用地按低值 53.80 万元/亩计算。

萧县 2023 年 GDP 增长率 5.70%，2024 年 GDP 增长率 6.00%，2025 年 GDP 增长率5.10%，三年平均增长率为5.60%，萧县2026 年预计GDP 增长率为6.00%以上。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，即5.60%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 预期增长率的 100%（即 5.60%），预测出让年份（2033 年）的居住用地土地出让价格为 53.80*（1+5.60%）=56.81 万元/亩。

经计算，本项目第一年（2033 年）土地出让收入（100%GDP 增长率）为 56.81*25.41=1,443.54 万元。

综上所述，项目在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让收入按照 GDP 增速 100%预测为 1,443.54 万元。具体详见《土地出让收入估算表》。

土地出让收入估算表

单位：万元

序号	项　目	合计	计算期（2026 年至 2033 年）							
			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）	**1,443.54**								**1,443.54**
1	城镇商住用地单价（万元/亩）		53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	56.81	56.81	56.81
	城镇商住用地数量（亩）	**25.41**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25.41

注：（1）萧县 2023 年 GDP 增长率 5.70%，2024 年 GDP 增长率 6.00%，2025 年 GDP 增长率 5.10%，三年平均增长率为 5.60%，预计 2026 年当地 GDP 增长率为 6.00%。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，即 5.6%计算。

（2）100%GDP 增长率 5.60%。

（四）项目成本预测评价

本项目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国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、省级统筹乡村振兴资金、保障性住房保障资金以及土地出让业务费。具体测算依据及计提标准如下：

1. 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，本项目第一年（2033 年）国有土地收益基金（100%GDP 增长率）为 1443.54*4%=57.74 万元。

2. 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 6 元提取。

经计算，本项目第一年（2033 年）农业土地开发资金（100%GDP 增长率）为 25.41/0.0015*6.00/10000=10.16 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），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，减去上述两项计提。

经计算，本项目第一年（2033 年）教育资金（100%GDP 增长率）为（1443.54-112.70-57.74-10.16-700.00）*10%=67.84，教育资金为 67.84 万元。

4. 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，本项目第一年（2033 年）农田水利建设资金（100%GDP 增长率）（1,443.54-112.70-57.74-10.16-700.00）*10%=67.84，农田水利建设资金为 67.84 万元。

5. 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，本项目第一年（2033年）省级统筹乡村振兴资金（100%GDP增长率）为1,443.54*2%=28.87万元。

6. 保障性住房保障资金

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），省财政按1%比例统筹市县土地出让收入专项用于支持保障性住房的保障资金。

经计算，本项目第一年（2033年）保障性住房保障资金（100%GDP增长率）为1,443.54*1%=14.44万元。

7. 土地出让业务费

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），省财政按1%比例统筹市县土地出让收入专项用于支持土地出让业务费的资金。

经计算，本项目第一年（2033年）土地出让业务费（100%GDP增长率）为1,443.54*1%=14.44万元。

由此可得，项目在计算期（2026年至2033年）内按照GDP增速的100%测算，缴纳的土地出让成本费用为261.33万元。具体详见《土地出让成本估算表》。

土地出让成本费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	取费标准	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	国有土地收益基金	按土地出让金收入 4%	57.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	57.74
2	农业土地开发资金	每平方米 6 元	10.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.16
3	教育资金	土地出让收益的 10%计提	67.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	67.84
4	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%计提	67.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	67.84
5	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入 2%	28.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28.87
6	保障性住房保障资金	按土地出让金收入 1%	14.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14.44
7	土地出让业务费	按土地出让金收入 1%	14.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14.44
	合　计		**261.33**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	261.33

（五）税费支出

增值税：根据财税〔2016〕36 号附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）项，土地所有者出让土地使用权，免征增值税。土地储备中心代表政府出让土地，属于土地所有者行使土地所有权，不属于市场转让行为，不征收增值税。

税金及附加：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以实际缴纳的增值税、消费税为计税依据。因本环节不征收增值税，无计税基数，因此不缴纳城市维护建设税（5%）、教育费附加（3%）、地方教育附加（2%）。

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第一条，在中华人民共和国境内，企业和其他取得收入的组织为企业所得税的纳税人。土地储备中心属于政府授权的事业单位，不属于企业所得税纳税主体，因此不缴纳企业所得税。

土地储备中心出让土地，依据财税〔2016〕36 号文不征增值税及附加，作为事业单位不属于企业所得税纳税主体，不缴相关税费。

（六）项目收益预测

本项目在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让收入为 1,443.54 万元，土地出让成本费用为 261.33 万元，项目可偿债收益为 1,182.21 万元。详细计算内容见《土地出让收益估算表》。

土地出让收益估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让收入	1,443.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,443.54
2	土地出让成本费用	261.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	261.33
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	1,182.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,182.21
5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净收益（4-5）	1,182.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,182.21

三、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）资金测算平衡情况

本项目还本付息资金按预期 GDP 增幅的 100%的土地出让收益测算，本息覆盖倍数为 1.70，具体详见《项目本息覆盖倍数预测表》。

项目本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目变动因素	按地区生产总值增速 5.60%的 100%预测
1	土地出让收入	1,443.54
2	土地收储成本	261.33
3	土地出让净收益=1-2	1,182.21
4	专项债本息和	696.60
5	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=3/4	**1.70**

综上所述，预期项目收益对债券本息和的覆盖倍数大于 1.20，本项目可以实现资金平衡。

（二）压力测试情况

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。

压力测试表

金额单位：人民币万元

项目变动因素	敏感性变化比率		
	收入-10%	收入-5%	0%
经营收入	1,299.19	1,371.36	1,443.54
项目土地出让成本	261.33	261.33	261.33
经营净收益	1,037.86	1,110.03	1,182.21
债券还本付息额	696.60	696.60	696.60
债券本息覆盖率	**1.49**	**1.59**	**1.70**

以上考虑了经营收入从-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 1.49 到 1.70。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。

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

1. 本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

2. 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。

六、附件

（一）安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）营业执照复印件

（二）安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）执业证书复印件

（三）注册会计师执业证书复印件

统一社会信用代码

91340104MADAHU8H4N(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　安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　罗丽

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务（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；破产清算服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（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　2024年01月17日

主要经营场所　安徽省合肥市蜀山区笔架山街道合欢路6号亿诺商务中心B座503室

登记机关

2024　年　12　月　03　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：安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：罗　丽

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市蜀山区笔架山街道
合欢路6号亿诺商务中心B座503室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34010275

批准执业文号：皖财会〔2024〕83号

批准执业日期：2024年2月6日

证书序号：0022933

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。

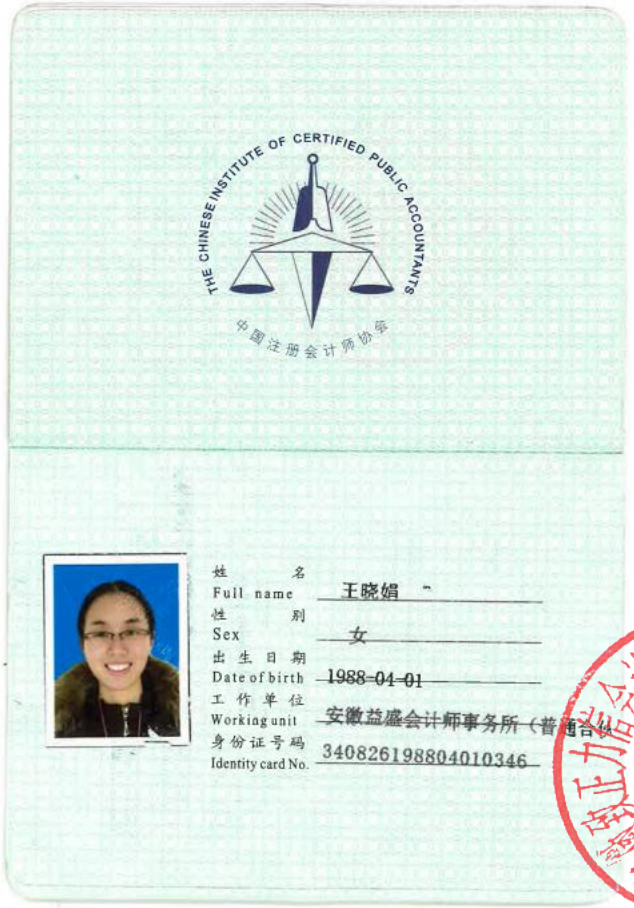
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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　年十二　月　十　日

中华人民共和国财政部制







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.

王晓娟 330000011915

年检凭证

中国注册会计师协会

王晓娟

会员编号 330000011915

最后年检时间	年检结果
2025年07月	年检通过

历年记录

2024年 通过

2024-07-04

2023年 通过

2023-09-12



姓　　名 Full name 罗丽

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1986-11-28

工作单位 Working unit 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

身份证号码 Identity card No. 342622198611283220

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

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.

2021 年 11 月 30 日

证书编号 No. of Certificate 110001670377

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 2020 年 12 月 8 日

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

事务所 CPAs

转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 年 月 日

同意调入 Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 年 月 日

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

事务所 CPAs

转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2024 年 2 月 2 日

同意调入 Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2024 年 2 月 2 日

14

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.

罗丽 110001670377

年检凭证

中国注册会计师协会

罗丽

会员编号 110001670377

最后年检时间	年检结果
2025年07月	年检通过

历年记录

2024年 通过

2024-07-11

2023年 通过

2023-09-06