池州市石台县牯牛降旅游发展有限公司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

皖三永咨字（2026）第0022号

安徽三永会计师事务所（普通合伙）

报告提交日期：2026年3月11日

目 录

一、项目概况及投融资计划 ..... - 1 -
（一）项目概况 ..... - 1 -
（二）资金来源 ..... - 2 -
（三）债券融资计划 ..... - 2 -
（四）债券还本付息计划 ..... - 3 -
二、项目收入与支出预测评价 ..... - 4 -
（一）基本假设条件及依据 ..... - 4 -
（二）项目收益预测 ..... - 4 -
三、项目收益与融资自求平衡性评价 ..... - 21 -
四、项目收益抗压能力测试 ..... - 22 -
五、评价结论 ..... - 22 -
六、附件 ..... - 23 -

池州市石台县牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目
收益与融资自求平衡
专项债券财务评价报告

皖三永咨字（2026）第0022号

石台县国土资源储备发展中心:

我们接受委托，对池州市石台县牯牛降旅游发展有限公司土地收储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》。石台县国土资源储备发展中心对池州市石台县牯牛降旅游发展有限公司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石台县国土资源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，在石台县国土资源储备发展中心对池

州市石台县牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的池州市石台县牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目，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，为池州市石台县牯牛降旅游发展有限公司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（皖三永咨字（2026）第0022号）签字盖章页）

安徽三永会计师事务所

（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11日

一、项目概况及投融资计划

（一）项目概况

1.项目名称：池州市石台县牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目（以下简称“本项目”）

2.主管部门：石台县自然资源和规划局

3.项目单位：石台县国土资源储备发展中心

4.土地储备机构名录代码：TC341722

5.项目类型：新增储备项目（存量国有建设用地）

6.项目位置及四至范围：

项目位于石台县大演乡新火村、新农村；

四至范围如下图所示：

地块名称	四至范围
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一	北至大演乡新火村，南至河流，西至大演乡新火村，东至大演乡新火村；
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二	东至大演乡新火村，南至大演乡新火村，西至大演乡新火村，北至大演乡新火村；
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三	北至大演乡新火村，南至大演乡新火村，西至大演乡新火村，东至河流；
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四	北至大演乡新火村，南至河流，西至大演乡新火村，东至大演乡新火村；
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五	北至安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司，东至景区道路，南至大演乡新农村居民区和大演乡新农村山场，西至道路和大演乡新农村山场；
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六	北至沟渠，南至大演乡新火村停车场，西至大演乡新火村居民区，东至 013 乡道

7.项目地块情况：项目共包括 6 个地块；牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块标识码、收储完成后用地性质及面积如下表所示：

序号	地块名称	地块规划用途	地块标识码	地块面积（㎡）
1	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一	商服用地	3417222026R000039	696.15
2	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二	商服用地	3417222026R000040	1313.67

序号	地块名称	地块规划用途	地块标识码	地块面积（㎡）
3	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三	商服用地	3417222026R000055	2680.51
4	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四	商服用地	3417222026R000064	3321.33
5	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五	商服用地	3417222026R000071	10447.53
6	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六	商服用地	3417222026R000082	12229.87
合计				30689.06

8.土地储备计划纳入情况

项目拟收储地块目前已纳入**年度土地收储计划**。

（二）资金来源

本项目资金来源为申请土储专项债券和财政资金，其中资本金（财政资金）为501.54万元，占项目总投资的38.53%；申请土储专项债券800.00万元，占项目总投资的61.47%。

资金筹措

单位：万元

项目总投资	资本金			专项债券
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	
1301.54	501.54	0.00	0.00	800.00
占总投资比例（%）	38.53%	0.00%	0.00%	61.47%

（三）债券融资计划

1.项目融资本息

按照拟定的资金筹措方案，计划一年内发行完毕，2026年计划发行800.00万元，发债利率按2.50%计算，发

债年限7年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。债券每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。

本项目发债期间总计支付本息合计940.00万元。（实际支付时间以安徽省政府债券发行公告为准）。计算内容详见下表《项目专项债券应付本息情况表》。

项目专项债券应付本息情况表

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		800.00	800.00			140.00	940.00
2026年	0.00	800.00		800.00	2.50%	0.00	0.00
2027年	800.00			800.00	2.50%	20.00	20.00
2028年	800.00			800.00	2.50%	20.00	20.00
2029年	800.00			800.00	2.50%	20.00	20.00
2030年	800.00			800.00	2.50%	20.00	20.00
2031年	800.00			800.00	2.50%	20.00	20.00
2032年	800.00			800.00	2.50%	20.00	20.00
2033年	800.00		800.00	0.00	2.50%	20.00	820.00

备注：地块出让前所产生的利息支出，由财政另行安排支付。

2.发行费用

本项目计划申请非标专项债券800.00万元，发行费用按照发行面值的1‰计算，发行费用为800.00*1‰=0.80万元。

（四）债券还本付息计划

1.自2027年至2032年，每年支付800.00万元债券一年期利息。每年支付本息金额为20.00万元。

2.2033年支付800.00万元债券一年期利息，支付

800.00万元债券本金。2033年支付本息金额为820.00万元。

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.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.项目单位制定的收入能够顺利执行实现，无重大变化；

5.本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。

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）项目收益预测

1.项目收入

（1）分年度土地供应计划

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目收储后，规划用途如下表所示，总面积为30689.06平方米，计划2033年一次性出让，即出让面积30689.06平方米（3.07公顷）。

序号	地块名称	地块规划用途	地块面积（平方米）
1	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一	商服用地	696.15
2	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二	商服用地	1313.67
3	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三	商服用地	2680.51
4	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四	商服用地	3321.33
5	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五	商服用地	10447.53

序号	地块名称	地块规划用途	地块面积（平方米）
6	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六	商服用地	12229.87
合计			30689.06

（2）供应收入测算

根据本项目的建设内容，项目收入（运营收入）主要为土地出让收入。

①基础地价确认

项目位于石台县大演乡，为科学测算土地出让收入，确保测算结果贴合当地土地市场实际，通过查询石台县近三年出让情况和池州市公共资源交易管理中心公示信息，得知大演乡商服用地出让单价区间为 420.26-435.14 万元/公顷，平均出让价格为(420.26+435.14)/2=427.70 万元/公顷。

结合项目实际情况，本项目土地出让收入测算基准地价按照近三年石台县大演乡同一区域、同类用途（商服用地）地块平均价格确定，即 427.70 万元/公顷。

石台县自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让 成交公示

发布时间：2023-08-25 17:26

石台县自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让

成交公示

石2023-9号

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。我局于2023年8月15日至2023年8月24日挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

计算单价：1118/26602.86*10000=420.26万元/公顷

宗地编号	石2023-7号	地块位置	大演乡新农村	土地用途	商服用地
土地面积（平方米）	26602.86	出让年限	40年	成交价（万元）	1118
受让单位	安徽云锦牯牛降酒店有限公司				
备注：					

二、公示期：2023年8月26日至2023年8月30日。

三、该宗地双方已签订成交确认书，在10日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定。



石台县自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让 成交公示

发布时间：2023-08-25 17:28

石台县自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让

成交公示

石2023-10号

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。我局于2023年8月15日至2023年8月24日挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

计算单价：2323/53385.32*10000=435.14万元/公顷

宗地编号	石2023-8号	地块位置	大演乡新火村	土地用途	商服用地
土地面积（平方米）	53385.32	出让年限	40年	成交价（万元）	2323
受让单位	安徽东升文旅康养有限公司				
备注：					

二、公示期：2023年8月26日至2023年8月30日。

三、该宗地双方已签订成交确认书，在10日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定。

数据来源：池州市公共资源交易管理中心

②增长率预测

根据石台县统计局公布的数据，近三年（2023 年至 2025 年）全县 GDP 平均增长率为 6.10%，其中 2025 年（最近一年）GDP 增长率 5.50%，经对比，近三年 GDP 平均增长率与最近一年（2025 年）GDP 增长率的孰低增速为 5.50%。

基于谨慎性考虑，为合理预测本项目土地价格走势，确保测算结果稳健可靠，本项目确定以 5.00%作为土地价格的增速，土地价格增长率按照每五年增长 5.00%进行测算。具体预测如下：

增长率预测表

地区	2023 年	2024 年	2025 年	平均增速	预计项目增速
池州市石台县	6.50%	6.30%	5.50%	6.10%	5.00%

③土地出让收入预测

根据测算，2026 年土地出让单价为 427.70 万元/公顷，2033 年土地出让单价为 449.09 万元/公顷，即 427.70*（1+5.00%）=449.09 万元/公顷。

拟出让总面积为3.07公顷，土地规划用途为如下表所示，收储地块2033年出让收入1378.20万元。

序号	地块名称	地块规划用途	地块面积（平方米）	地块面积（公顷）
1	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一	商服用地	696.15	0.07
2	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二	商服用地	1313.67	0.13
3	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三	商服用地	2680.51	0.27
4	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四	商服用地	3321.33	0.33
5	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五	商服用地	10447.53	1.04
6	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六	商服用地	12229.87	1.22
合计			30689.06	3.07

2033年土地出让收入为:

出让土地面积（公顷）*出让单价（万元/公顷）

=0.07*449.09+0.13*449.09+0.27*449.09+0.33*449.09+1.04*449.09+1.22*449.09=1378.20万元。

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	**项目收入**	**1378.20**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**1378.20**
1	土地出让收入	1378.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1378.20
	出让土地面积（公顷）	3.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.07
1.1	**土地出让收入-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一**	**31.26**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**31.26**
	出让土地面积（公顷）	0.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.07
	出让单价（万元/公顷）		427.70	427.70	427.70	427.70	427.70	449.09	449.09
1.2	**土地出让收入-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二**	**58.99**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**58.99**
	出让土地面积（公顷）	0.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13
	出让单价（万元/公顷）		427.70	427.70	427.70	427.70	427.70	449.09	449.09
1.3	**土地出让收入-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三**	**120.38**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**120.38**
	出让土地面积（公顷）	0.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.27
	出让单价（万元/公顷）		427.70	427.70	427.70	427.70	427.70	449.09	449.09
1.4	**土地出让收入-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四**	**149.16**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**149.16**
	出让土地面积（公顷）	0.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.33

序号	项目	合计	计算期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	出让单价（万元/公顷）	3464.37	427.70	427.70	427.70	427.70	427.70	449.09	449.09
1.5	**土地出让收入-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五**	**469.18**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**469.18**
	出让土地面积（公顷）	1.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.04
	出让单价（万元/公顷）	3464.37	427.70	427.70	427.70	427.70	427.70	449.09	449.09
1.6	**土地出让收入-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六**	**549.23**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**549.23**
	出让土地面积（公顷）	1.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.22
	出让单价（万元/公顷）	3464.37	427.70	427.70	427.70	427.70	427.70	449.09	449.09

2.土地出让成本费用分析

（1）土地出让成本费用

本项目成本核算严格依据《国有土地使用权出让收支管理实施办法》等相关政策规定，同时结合政府相关部门提供的计提成本的情况说明，确保成本测算合规、准确。

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）、《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)，并参照池州市石台县财政局出具的情况说明，本项目共计提6项专项资金，其中：国有土地收益基金按照土地出让收入的8%计算；农业土地开发资金按照土地出让面积6元/平方米计算；乡村振兴资金按照土地出让收入的2%计提；保障性住房保障资金按土地出让收入的2%计提；农田水利建设资金暂按土地出让收益的10%计提；教育资金按土地出让收益的10%计提。

备注：根据2011年8月3日财政部教育部对外发布关于确保10%土地出让收益用于教育的通知，本项目土地出让收益计算口径参照该通知，计算公式为：土地出让收益=土地出让收入-收储成本-国有土地收益基金-农业土地开发资金-保障性住房保障资金-乡村振兴资金。

皖财农〔2022〕939号

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

各市、县（市、区）财政局：

为推进落实中央及省委、省政府关于调整完善土地出让收入优先支持乡村振兴的决策部署，加强省级统筹市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理，提高资金使用效益，经研究，制定了《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》，现印发给你们，请遵照执行。

安徽省财政厅

2022年8月28日

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）

2015-05-14 10:33 来源：安徽省政府 字号：大 中 小 打印

各市、县人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为进一步加强土地出让收支管理，根据国务院和财政部、国土资源部等部门规范土地出让收支管理等精神，经省政府同意，现就有关事项通知如下：

二、规范土地出让支出管理

（一）严格土地出让支出范围。土地出让收入的支出范围包括征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、支农支出、城市建设支出、被征地农民社会保障支出、土地出让业务费和支付破产改制国有企业职工安置费等其他支出。各地、各部门要依据国家有关规定，严格按规定支出范围、标准安排土地出让收入，不得虚列土地出让支出，不得使用土地出让收入修建楼堂馆所、购买公务用车、发放津贴补贴、弥补行政经费不足等。

（二）严格按规定计提农田水利建设资金、教育资金。严格执行从土地出让收益中计提农田水利建设资金、教育资金政策，根据国家规定的核算口径，按土地出让收益的10%分别计提农田水利建设资金、教育资金。农田水利建设资金、教育资金按土地出让收入计提到2%的政策不再执行。农田水利建设资金中央财政和省级财政统筹部分应按季计提并划转，不得按半年一次或延至年底一次性计提和划转。

（三）保障被征地农民和被征收人合法权益。严格按照国家征地补偿有关规定，切实保障被征地农民利益。要妥善解决好被征地农民就业、养老问题，确保被征地农民的生活水平不因土地被征收、征用而降低。被征地农民参加有关社会保障所需的个人缴费，可以从其所得的土地补偿费、安置补助费中直接缴纳。市、县人民政府可以从土地出让收入中安排一部分资金用于补助被征地农民社会保障支出，逐步建立被征地农民生活保障长效机制。

出让城市国有土地使用权过程中，要严格依照有关法律法规和政策规定支付相关补偿费用，有效保障被征收人合法权益。

财政部教育部：确保10%土地出让收益用于教育

中央政府门户网站 www.gov.cn 2011年08月03日 来源：人民日报

【字体：大 中 小】【E-mail推荐 发送 】 打印本页 关闭窗口

财政部、教育部近日发出通知，对从土地出让收益中计提教育资金做出详细规定。财政部有关负责人就计提教育资金的口径以及资金的使用与管理等问题进行了解读。

公共财政安排的教育经费不得减少

从土地出让收益中计提教育资金，是党中央、国务院为确保2012年实现财政性教育经费支出占国内生产总值比例达到4%目标做出的一项重要决策，关系到我国农村和城市基础教育事业的健康发展。

从2011年1月1日起，各地区统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，在扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。

情况说明

按照中央、省、市有关政策规定，取得土地出让收入时，共计提 6 项专项资金具体包括：

1.国有土地收益基金，按土地出让收入的 8%计提；

2.农业土地开发资金，按土地出让面积 6 元/平方米计提；

3.乡村振兴资金，按土地出让收入的 2%计提；

4.保障性住房保障资金，按土地出让收入的 2%计提；

5.农田水利建设资金，按土地出让收益 10%计提；

6.教育资金，按土地出让收益 10%计提。

石台县财政局

2026 年 3 月 4 日

出让收入-收储费用-国有土地收益基金收入-农业土地开发资金-乡村振兴资金-保障性住房保障资金

6个地块的土地出让收益计算过程如下:

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一的土地出让收益=31.26-19.42-2.5-0.42-0.63-0.63

=7.66万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二的土地出让收益=58.99-36.65-4.72-0.79-1.18-1.18

=14.47万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三的土地出让收益=120.38-74.79-9.63-1.61-2.41-2.41

=29.53万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四的土地出让收益=149.16-396.23-11.93-1.99-2.98-2.98

=-266.95万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五的土地出让收益=469.18-304.02-37.53-6.27-9.38-9.38

=102.60万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六的土地出让收益=549.23-469.63-43.94-7.34-10.98-10.98

=6.36万元。

备注:若土地出让收益小于0,按0计算相关成本费用。

②土地出让成本费用为:

国有土地收益基金收入+农业土地开发资金+乡村振兴

资金+保障性住房保障资金+农田水利建设资金+教育资金

6个地块的土地出让成本费用计算过程如下:

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一的土地出让成本费用=2.5+0.42+0.63+0.63+0.77+0.77

=5.70万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二的土地出让成本费用=4.72+0.79+1.18+1.18+1.45+1.45

=10.76万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三的土地出让成本费用=9.63+1.61+2.41+2.41+2.95+2.95

=21.96万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四的土地出让成本费用=11.93+1.99+2.98+2.98+0+0

=19.89万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五的土地出让成本费用=37.53+6.27+9.38+9.38+10.26+10.26

=83.09万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六的土地出让成本费用=43.94+7.34+10.98+10.98+0.64+0.64

=74.51万元。

综上所述，6个地块的总土地出让成本费用为5.70+10.76+21.96+19.89+83.09+74.51=215.92万元。

（2）相关税费

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》《中华

人民共和国企业所得税法》等相关法律法规，项目单位为石台县国土资源储备发展中心，土地出让属于行政事业性活动，无需缴纳相关税费。

具体详见《土地出让成本费用表》。

土地出让成本费用表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	**土地出让成本费用**	**215.92**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**215.92**
1	**土地出让成本-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一**	**5.70**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5.70**
1.1	国有土地收益基金收入（土地出让收入的 8%）	**2.50**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.50
1.2	农业土地开发资金（土地出让面积 6 元/平方米计提）	**0.42**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.42
1.3	乡村振兴资金（土地出让收入的 2%）	**0.63**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.63
1.4	保障性住房保障资金（土地出让收入的 2%）	**0.63**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.63
	土地出让收益（出让收入-收储费用-1.1-1.2-1.3-1.4）	**7.66**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**7.66**
1.5	农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）	**0.77**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.77
1.6	教育资金（土地出让收益的 10%）	**0.77**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.77
2	**土地出让成本-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二**	**10.76**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**10.76**
2.1	国有土地收益基金收入（土地出让收入的 8%）	**4.72**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.72

序号	项目	合计	计算期						
			2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
2.2	农业土地开发资金（土地出让面积6元/平方米计提）	**0.79**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.79
2.3	乡村振兴资金（土地出让收入的2%）	**1.18**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.18
2.4	保障性住房保障资金（土地出让收入的2%）	**1.18**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.18
	土地出让收益（出让收入-收储费用-2.1-2.2-2.3-2.4）	**14.47**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**14.47**
2.5	农田水利建设资金（土地出让收益的10%）	**1.45**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.45
2.6	教育资金（土地出让收益的10%）	**1.45**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.45
3	**土地出让成本-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三**	**21.96**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**21.96**
3.1	国有土地收益基金收入（土地出让收入的8%）	**9.63**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.63
3.2	农业土地开发资金（土地出让面积6元/平方米计提）	**1.61**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.61
3.3	乡村振兴资金（土地出让收入的2%）	**2.41**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.41
3.4	保障性住房保障资金（土地出让收入的2%）	**2.41**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.41
	土地出让收益（出让收入-收储费用-3.1-3.2-3.3-3.4）	**29.53**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**29.53**
3.5	农田水利建设资金（土地出让收益的10%）	**2.95**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.95

序号	项目	合计	计算期						
			2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
3.6	教育资金（土地出让收益的10%）	**2.95**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.95
4	**土地出让成本-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四**	**19.89**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**19.89**
4.1	国有土地收益基金收入（土地出让收入的8%）	**11.93**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.93
4.2	农业土地开发资金（土地出让面积6元/平方米计提）	**1.99**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.99
4.3	乡村振兴资金（土地出让收入的2%）	**2.98**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.98
4.4	保障性住房保障资金（土地出让收入的2%）	**2.98**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.98
	土地出让收益（出让收入-收储费用-4.1-4.2-4.3-4.4）	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
4.5	农田水利建设资金（土地出让收益的10%）	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.6	教育资金（土地出让收益的10%）	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	**土地出让成本-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五**	**83.09**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**83.09**
5.1	国有土地收益基金收入（土地出让收入的8%）	**37.53**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37.53
5.2	农业土地开发资金（土地出让面积6元/平方米计提）	**6.27**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.27
5.3	乡村振兴资金（土地出让收入的2%）	**9.38**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.38

序号	项目	合计	计算期						
			2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
5.4	保障性住房保障资金（土地出让收入的2%）	**9.38**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.38
	土地出让收益（出让收入-收储费用-5.1-5.2-5.3-5.4）	**102.60**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**102.60**
5.5	农田水利建设资金（土地出让收益的10%）	**10.26**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.26
5.6	教育资金（土地出让收益的10%）	**10.26**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.26
6	**土地出让成本-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六**	**74.51**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**74.51**
6.1	国有土地收益基金收入（土地出让收入的8%）	**43.94**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.94
6.2	农业土地开发资金（土地出让面积6元/平方米计提）	**7.34**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.34
6.3	乡村振兴资金（土地出让收入的2%）	**10.98**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.98
6.4	保障性住房保障资金（土地出让收入的2%）	**10.98**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.98
	土地出让收益（出让收入-收储费用-6.1-6.2-6.3-6.4）	**6.36**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**6.36**
6.5	农田水利建设资金（土地出让收益的10%）	**0.64**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.64
6.6	教育资金（土地出让收益的10%）	**0.64**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.64

3.项目可偿债收益分析

项目在计算期内土地出让收入为1378.20万元，土地出让成本费用为215.92万元。

项目可偿债收益=土地出让收入－土地出让成本费用=1378.20-215.92=1162.28万元。

项目可偿债收益估算表

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	1378.20	215.92	1162.28
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	0.00	0.00	0.00
2032年	0.00	0.00	0.00
2033年	1378.20	215.92	1162.28

三、项目收益与融资自求平衡性评价

项目债券存续期内可偿债收益预计为1162.28万元，债券本息总额为940.00万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为1.24，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。

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	**800.00**	**140.00**	**940.00**	**1378.20**	**215.92**	**1162.28**
2027年	0.00	20.00	**20.00**	0.00	0.00	**0.00**
2028年	0.00	20.00	**20.00**	0.00	0.00	**0.00**
2029年	0.00	20.00	**20.00**	0.00	0.00	**0.00**
2030年	0.00	20.00	**20.00**	0.00	0.00	**0.00**
2031年	0.00	20.00	**20.00**	0.00	0.00	**0.00**
2032年	0.00	20.00	**20.00**	0.00	0.00	**0.00**
2033年	800.00	20.00	**820.00**	1378.20	215.92	**1162.28**
专项债券本息保障倍数	1.24					

四、项目收益抗压能力测试

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	1044.21	1103.24	1162.28
偿债本息合计	940.00	940.00	940.00
专项债券本息保障倍数	1.11	1.17	1.24

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。

六、附件

附件 1：安徽三永会计师事务所（普通合伙）营业执照复印件

附件 2：安徽三永会计师事务所（普通合伙）执业证书复印件

附件 3：注册会计师执业证书复印件

统一社会信用代码

91340111MA2T50XH34（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　安徽三永会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　刘叔坤

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，出具相关报告；基本建设年度财务决算审计；司法会计鉴定、涉案审计鉴定；代理记账；会计咨询；税务咨询。（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）

出资额　壹佰万圆整

成立日期　2018年10月15日

主要经营场所　安徽省合肥市包河区望湖街道祁门路369号望湖商务中心一幢1801室

登记机关

2025 年 11 月 26 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年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0023008

会计师事务所
执业证书

名　　称：安徽三永会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘叔坤

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市包河区望湖街道祁门路369号望湖商务中心一幢1801室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34010230

批准执业文号：财会〔2018〕1543号

批准执业日期：2018年12月12日

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

二〇二五年　十二月　三十日

中华人民共和国财政部制



姓　　名 Full name　吴忠信
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1969-05-04
工作单位 Working unit　安徽三永会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　340103196905042513

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

证书编号：No. of Certificate　340100260005
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　2007-06-14 年 月 日

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.

2022年 7月 20日

安徽三永会计师事务所（普通合伙）
340111040536?

年检凭证

中国注册会计师协会

吴忠信

会员编号340100260005

最后年检时间	年检结果
2025年07月	**年检通过**

历年记录

2024年 2024-04-29	通过
2023年 2023-05-24	通过
2022年 2022-05-24	通过
2014年 2022-04-18	通过

姓　　名 Full name　周小霞

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1989-09-30

工作单位 Working unit　安徽三永会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　342901198909304524

证书编号：No. of Certificate　340102300004

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　2021年03月11日

4

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.

2022年7月20日

[redacted]

年检凭证

中国注册会计师协会

周小霞

会员编号340102300004

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

2024-04-28

2023年 通过

2023-05-12

2022年 通过

2022-05-20