池州市贵池区前江学校西南侧、金融服务中心东北侧地块项目

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0028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12日

目 录

一、项目概况及投融资计划.....- 4 -
（一）项目概况.....- 4 -
（二）资金来源.....- 6 -
（三）债券融资计划.....- 6 -
（四）债券还本付息计划.....- 7 -
二、项目收入与支出预测评价.....- 7 -
（一）基本假设条件及依据.....- 7 -
（二）项目收益预测.....- 8 -
三、项目收益与融资自求平衡性评价.....- 16 -
四、项目收益抗压能力测试.....- 17 -
五、评价结论.....- 17 -
六、附件.....- 18 -

池州市贵池区前江学校西南侧、金融服务中心东北侧地块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0028号

池州市贵池区土地收储中心:

我们接受委托，对池州市贵池区前江学校西南侧、金融服务中心东北侧地块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》。池州市贵池区土地收储中心对池州市贵池区前江学校西南侧、金融服务中心东北侧地块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池州市贵池区土地收储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，在池州市贵池区土地收储中心对池州市贵池区前江学校西南侧、金融服务中心东北侧地块项目的收

益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的池州市贵池区前江学校西南侧、金融服务中心东北侧地块项目，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，为池州市贵池区前江学校西南侧、金融服务中心东北侧地块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0028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12日

一、项目概况及投融资计划

（一）项目概况

1.项目名称：池州市贵池区前江学校西南侧、金融服务中心东北侧地块项目（以下简称“本项目”）

2.主管部门：池州市贵池区自然资源和规划局

3.项目单位：池州市贵池区土地收储中心

4.土地储备机构名录代码：TC341702

5.项目类型：存量闲置土地项目

6.项目位置及四至范围：

CZGC2025013位于原前江工业园区D07部分地块，东至园区内空地，南至园区内空地，西至前江大道，北至园区内空地；东至观山路，南至园区内空地，西至前江大道，北至前江学校用地；东至观山路，南至G318，西至空地，北至空地。CZGC2025003位于原前江工业园区D15部分地块，东至林地，南至牛头山镇政府，西至长林路，北至宝赛大道和园区内空地。



CZGC2025013 地块位置图



CZGC2025003 地块位置图

7.项目地块情况：涉及两宗地，面积合计 6.5404 公顷，其中 CZGC2025013，面积 4.0943 公顷；CZGC2025003，面积 2.4461 公顷。地块标识码分别为 3417022025R000053、3417022025R000027。

8.土地储备计划纳入情况

2026年1月22日，本项目取得池州市贵池区人民政府批准，纳入池州市贵池区2026年土地储备年度计划。

（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1900.29万元，占项目总投资的27.94%；申请土储专项债券4900.00万元，占项目总投资的72.06%。

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）	
6800.29	1900.29	0.00	0.00	4900.00
占总投资比例（%）	27.94%	0.00%	0.00%	72.06%

（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4900.00万元，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5757.50万元。（实际支付时间以安徽省政府债券发行公告为准）。**利息由财政另行支付**，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			4900.00			857.50	5757.50
2026 年	0.00	4900.00	0.00	4900.00	2.50%	0.00	0.00
2027 年	4900.00	0.00	0.00	4900.00	2.50%	122.50	122.50
2028 年	4900.00	0.00	0.00	4900.00	2.50%	122.50	122.50
2029 年	4900.00	0.00	0.00	4900.00	2.50%	122.50	122.50
2030 年	4900.00	0.00	0.00	4900.00	2.50%	122.50	122.50
2031 年	4900.00	0.00	0.00	4900.00	2.50%	122.50	122.50
2032 年	4900.00	0.00	0.00	4900.00	2.50%	122.50	122.50
2033 年	4900.00	0.00	4900.00	0.00	2.50%	122.50	5022.50

2.发行费用

本项目计划申请非标专项债券 4900.00 万元，发行费用按照发行面值的 1‰计算，发行费用为 4900.00*1‰=4.90 万元。

（四）债券还本付息计划

1.自 2027 年至 2032 年，每年支付 4900.00 万元债券一年期利息。每年支付本息金额为 122.50 万元。

2.2033 年支付 4900.00 万元债券一年期利息，支付 4900.00 万元债券本金。2033 年支付本息金额为 5022.50 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）年度土地供应计划

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，本项目拟出让面积为65404.00平方米（约98.1亩），计划2033年一次性出让。

（2）土地供应收入测算

根据安徽城致房地产资产评估咨询有限公司出具的《地价评估报告》，CZGC2025013其他商服用地评估单价为1097.00元/平方米，面积为40943平方米，地块评估价格为4491.45万元。CZGC2025003商业用地评估单价为1122.00元/平方米，面积为24461平方米，地块评估价格为2744.52万元。

表 2　估价结果一览表

估价机构：安徽城致房地产资产评估咨询有限公司　　估价报告编号：（皖）城致地评（2026）（估）字第 CZ007 号　　估价期日：2026 年 3 月 2 日

估价目的：拟收储　　估价期日土地使用权性质：为已出让国有建设用地使用权

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	面积（平方米）	单位面积地价（元/平方米）	总地价(万元)	备注
				批准	实际	设定	规划	实际	设定							
池州市贵池区建业城市建设有限公司	1	池州市贵池区原前江工业园区 D07 部分地块	皖（2021）池州市贵池区不动产权第 0000299 号	其他商服用地	商服用地	零售商业用地	≤1.8	未建	1.8	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）及宗地红线内“场地平整”	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）及宗地红线内“场地平整”	29.65 年	40943	1097	4491.45	不考虑委估土地是否存在债权债务等其他影响土地价值的因素
	2		皖（2021）池州市贵池区不动产权第 0000292 号													
	3		皖（2021）池州市贵池区不动产权第 0000298 号													

表 2　估价结果一览表

估价机构：安徽城致房地产资产评估咨询有限公司　　估价报告编号：（皖）城致地评（2026）（估）字第 CZ008 号　　估价期日：2026 年 3 月 2 日

估价目的：拟收储　　估价期日土地使用权性质：为已出让国有建设用地使用权

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	面积（平方米）	单位面积地价（元/平方米）	总地价(万元)	备注
				批准	实际	设定	规划	实际	设定							
池州市贵池区建业城市建设有限公司	1	池州市贵池区原前江工业园区 D15 部分地块	皖（2021）池州市贵池区不动产权第 0000306 号	其他商服用地	商服用地	零售商业用地	≤1.8	未建	1.8	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）及宗地红线内“场地平整”	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）及宗地红线内“场地平整”	29.65 年	24461	1122	2744.52	不考虑委估土地是否存在债权债务等其他影响土地价值的因素

本项目地块位于池州市贵池区。通过中国土地市场网（https://www.landchina.com/#/）查询项目近几年周边城镇住宅用地出让价格为 1053.49 元/平方米至 1575.10 元/平方米（目前项目周边近三年无相关地块出让，本次参考较为最近一年 2022 年出让的三宗地市场价格，平均价为 1227.81 元/平方米），具体如下表:

池州市城镇住宅用地出让情况明细表

序号	项目名称	土地位置	土地面积（㎡）	土地用途	成交单价（元/㎡）	成交总价（万元）	合同签订时间
1	永明西路以南、升金湖路以西、铜九铁路以北地块	永明西路	159323	城镇住宅-普通商品住房用地	1575.10	25095	2022.9.9
2	A23-1	集中区黄河路以南、秦岭路以东	107125	城镇住宅-普通商品住房用地	1054.84	11300	2022.12.22
3	A23-2	集中区黄河路以南、秦岭路以东	102516	城镇住宅-普通商品住房用地	1053.49	10800	2022.12.22
	平均值				**1227.81**		

基于谨慎性考虑，本项目城镇住宅用地按1200元/平方米计算。

贵池区2022年GDP增长率5.2%，2023年GDP增长率6.3%，2024年GDP增长率6.4%（2025年GDP增长率未公布），三年平均增长率为5.97%。故本项目土地增长率取前三年平均值，即5.97%计算。

本项目土地出让价格按照每五年增长一次，预测出让年份（2033年）的城镇住宅用地土地出让价格为1200元/平方米*（1+5.97%）=1271.64元/平方米。

经计算，本项目2033年土地出让收入为1271.64元/平方米*65404.00平方米/10000=8317.03万元。

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5.97%预测为8317.03万元。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

项目	居住用地出让收入	合计
合计	8317.03	8317.03
2026年	0.00	0.00
2027年	0.00	0.00
2028年	0.00	0.00
2029年	0.00	0.00
2030年	0.00	0.00
2031年	0.00	0.00
2032年	0.00	0.00
2033年	8317.03	8317.03

2.土地出让成本费用分析

本项目运营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省级统筹乡村振兴资金、国有土地收益基金、农业土地开发资金、社会保障专项基金、廉租房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金。具体测算依据及计提标准如下:

（1）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。

（2）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。

（3）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4元提取。

（4）社会保障专项基金

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），本地区社会保障专项基金按土地出让面积每平方米20元提取。

（5）廉租房建设资金

根据安徽省财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）和有关文件规定，本地区廉租房建设资金按土地出让收益的10%提取。土地出让收益为土地出让收入减去土地收储成本，并减去上述以上4项计提。

（6）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。土地出让收益与廉租房建设资金计算方式相同。

（7）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。

由此可得，项目在计算期（2026年至2033年）内按照GDP增速5.97%测算，缴纳的土地出让成本费用为914.23万元。具体详见《土地出让成本估算表》。

土地出让成本估算表

单位：万元

项目	省级统筹乡村振兴资金	国有土地收益基金	农业土地开发资金	社会保障专项基金	廉租房建设资金	教育资金	农田水利建设资金	合计
合计	166.34	332.68	26.16	130.81	86.08	86.08	86.08	914.23
2026年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2029年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2030年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2031年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2032年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2033年	166.34	332.68	26.16	130.81	86.08	86.08	86.08	914.23

3.项目可偿债收益分析

本项目在计算期（2026年至2033年）内土地出让收入为8317.03万元，土地出让成本费用为914.23万元，项目可偿债收益为7402.80万元。

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	8317.03	914.23	7402.80
2026年	0.00	0.00	0.00
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	8317.03	914.23	7402.80

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 7402.80 万元，债券本息总额为 5757.50 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.29，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	4900.00	857.50	5757.50	8317.03	914.23	7402.80
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	122.50	122.50	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	122.50	122.50	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	122.50	122.50	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	122.50	122.50	0.00	0.00	0.00
2031 年	0.00	122.50	122.50	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	122.50	122.50	0.00	0.00	0.00
2033 年	4900.00	122.50	5022.50	8317.03	914.23	7402.80
专项债券本息保障倍数	1.29					

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	6571.10	6986.95	7402.80
偿债本息合计	5757.50	5757.50	5757.50
专项债券本息保障倍数	1.14	1.21	1.29

考虑了项目收入减少 5%、10%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.21 到 1.14。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。

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