黄山市市本级原直属粮库地块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0027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 ..... - 1 -
（三）债券融资计划 ..... - 3 -
（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）项目收益预测 ..... - 5 -
三、项目收益与融资自求平衡性评价 ..... - 14 -
四、项目收益抗压能力测试 ..... - 16 -
五、评价结论 ..... - 16 -
六、附件 ..... - 17 -

黄山市市本级原直属粮库地块土地收储项目
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0027号

黄山市土地储备中心:

我们接受委托，对黄山市市本级原直属粮库地块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》。黄山市土地储备中心对黄山市市本级原直属粮库地块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黄山市土地储备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，在黄山市土地储备中心对黄山市市本级原直属粮库地块土地收储项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黄山市市本级原直属粮库地块土地收

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，黄山市市本级原直属粮库地块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 0027 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：黄山市市本级原直属粮库地块土地收储项目

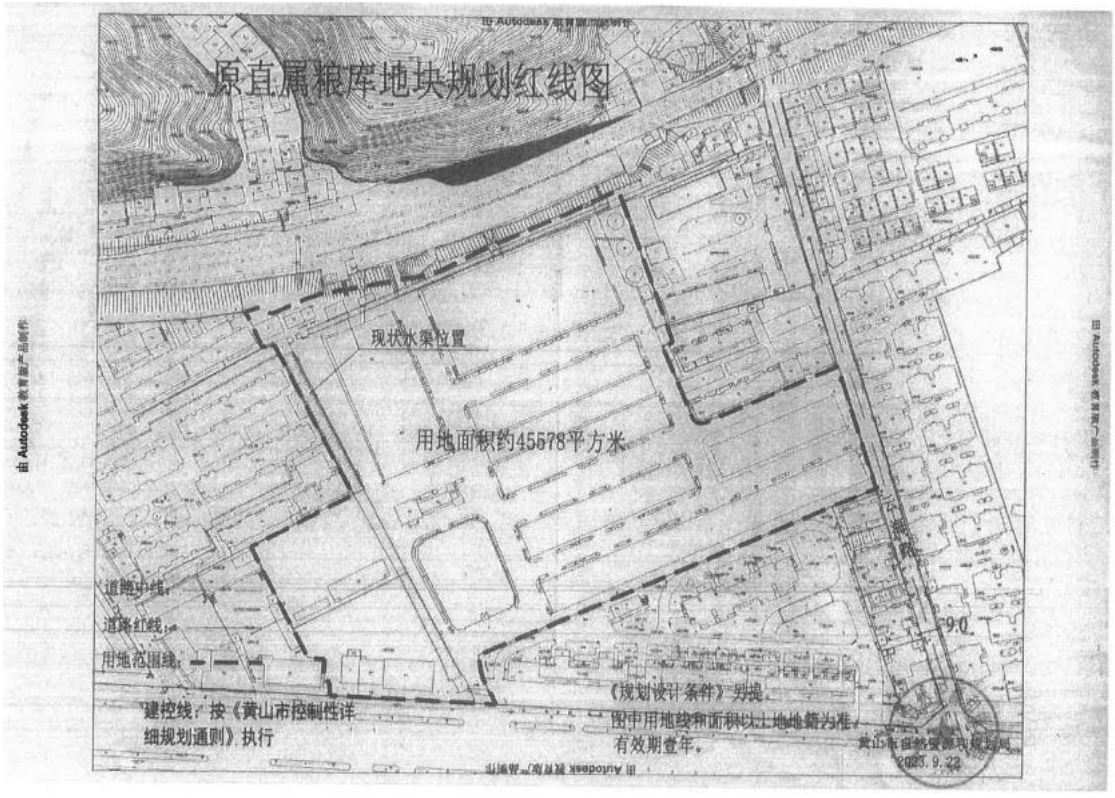
2.主管部门：黄山市自然资源和规划局

3.项目单位：黄山市土地储备中心

4.土地储备机构名录代码：TC341000

5.项目类型：新增土地储备项目

6.项目位置及四至范围：原直属粮库地块位于黄山市屯溪区。东至黄山之家酒店公寓，南至和谐家园，西临雀山路，北至黄山皖赣铁路。





原直属粮库地块规划图

7.项目地块情况：原直属粮库地块为住宅用地，面积为68.37亩，容积率：≤2.2，建筑密度：≤24%，绿地率：≥32%，地块标识码为3410022025R000785。

8.土地储备计划纳入情况：2026年2月26日，本项目取得黄山市人民政府批准，纳入黄山市2026年土地储备年度计划。

（二）资金来源

本项目总投资为24341.64万元。其中，资本金为12841.64万元，占项目总投资的52.76%；计划发行债券11500.00万元，占项目总投资的47.24%。按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026年计划发行11500.00万元，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）。

项目分年度资金筹措及使用计划表

单位：万元

资金来源	2026 年	占比
财政预算资金	12841.64	52.76%
单位自有资金	0.00	0.00%
专项债券	11500.00	47.24%
其他来源资金	0.00	0.00%
合计	24341.64	100.00%

（三）债券融资计划

1.项目融资本息

项目拟使用专项债券 11500.00 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 11500.00 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）。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。分年度还本付息明细如下:

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			11500.00			1851.50	13351.50
2026 年	0.00	11500.00	0.00	11500.00	2.30%	0.00	0.00
2027 年	11500.00	0.00	0.00	11500.00	2.30%	264.50	264.50
2028 年	11500.00	0.00	0.00	11500.00	2.30%	264.50	264.50
2029 年	11500.00	0.00	0.00	11500.00	2.30%	264.50	264.50
2030 年	11500.00	0.00	0.00	11500.00	2.30%	264.50	264.50
2031 年	11500.00	0.00	0.00	11500.00	2.30%	264.50	264.50
2032 年	11500.00	0.00	0.00	11500.00	2.30%	264.50	264.50
2033 年	11500.00	0.00	11500.00	0.00	2.30%	264.50	11764.50

2.发行费用

本项目计划申请非标专项债券 11500.00 万元，发行费用按照发行面值的 1‰计算，发行费用为 11500.00*1‰=11.50 万元。

（四）债券还本付息计划

1.自 2027 年至 2032 年，每年支付 11500.00 万元债券一年期利息。每年支付本息金额为 264.50 万元。

2.2033 年支付 11500.00 万元债券一年期利息，支付 11500.00 万元债券本金。2033 年支付本息金额为 11764.50 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. 土地出让收入分析

（1）分年度土地供应计划

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68.37亩，计划分一年出让，2033年计划出让原直属粮库地块68.37亩住宅用地。

（2）土地供应收入测算

本项目地块均位于黄山市中心城区。通过中国土地市场网（https://www.landchina.com/#/）和黄山市公共资源交易中心（http://ggzy.huangshan.gov.cn/）查询项目周边住宅用地出让价格为230.01万元/亩至442.00万元/亩（结合近三年

周边住宅用地出让价格单价，平均值为292.75万元/亩），具体如下表：

黄山市市本级住宅用地出让情况明细表

序号	土地权属单位名称	地块位置	土地用途	土地面积（公顷）	成交单价（万元/亩）	合同签订日期
1	黄山旅游玉屏房地产开发有限公司	黄山高新区凯悦酒店西南侧地块,黄山高新区，规划源东路东侧、规划霞梅路南侧、横江一路北侧	普通商品住房用地(一类)	4.130788	230.01	2025/11/24
2	黄山市建设投资集团有限公司	屯溪区黎阳镇，鸿祥山路西侧，商山路北侧	普通商品住房用地(二类)	5.587619	232.01	2024/12/17
3	黄山市建设投资集团有限公司	屯溪区黎阳镇，鸿祥山路东侧，商山路北侧	普通商品住房用地(二类)	1.561287	231.99	2024/12/17
4	黄山合茂兴置业有限公司	东至苹果山路，南至区间路，西至用地界，北至北海路	普通商品住房用地(二类)	3.985553	301.02	2024/11/13
5	黄山维旭置业有限公司	屯溪区新安北路东侧、金钟路南侧、徽山路西侧	普通商品住房	1.737431	310.91	2023/11/27
6	黄山昱徽置业有限公司	文峰路以东、南滨江路以南、党校路以西、白石路以北	普通商品住房	11.235399	442	2023/11/27
7	黄山市屯溪城市建设投资有限责任公司	腾子梗路东侧、医院路南侧、塘尾路北侧	用于安置的商品住房用地	7.197784	301.28	2023/11/23

基于谨慎性考虑，结合地块位置，本项目住宅用地按250.00万元/亩计算。

黄山市2023年GDP增长率4.50%，2024年GDP增长率5.90%，2025年GDP增长率6.40%，三年平均增长率为5.60%，预计2026年黄山市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5.60%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）的住宅用地土地出让价格为264.00万元/亩。

项目在计算期（2026年至2033年）内土地出让收入为18049.68万元。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
1	土地出让收入	18049.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18049.68
2	住宅用地单价（万元/亩）		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	264.00	264.00	264.00
3	住宅用地数量（亩）	68.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68.37

单位：万元

2. 土地出让成本费用分析

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、农田水利建设资金以及省级统筹乡村振兴资金。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）文件规定，按照土地出让收入 4%-8%计提。本项目拟按照土地出让收入 4%计提。

（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）以及参考周边类似城市合肥市《合肥市人民政府办公厅关于印发合肥市国有建设用地使用权出让收支管理办法的通知》（发文字号合政办〔2008〕79 号），本地区农业土地开发资金按土地出让面积每亩 1 万元提取。

（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。

（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），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。

（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。

由此可得，项目在计算期（2026年至2033年）内缴纳的土地出让成本费用为1151.35万元。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

单位：万元											
序号	名称	取费标准	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
1	国有土地收益基金	按土地出让金收入4%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	721.99	721.99
2	农业土地开发资金	按每亩1万元计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68.37	68.37
3	教育资金	土地出让收益的10%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	农田水利建设资金	土地出让收益的10%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入2%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	360.99	360.99
6	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1151.35	1151.35

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18049.68万元，土地出让成本费用为1151.35万元，项目可偿债收益为16898.33万元。

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	18049.68	1151.35	16898.33
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	18049.68	1151.35	16898.33

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16898.33万元，债券本息总额为13351.50万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为1.27，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	11500.00	1851.50	13351.50	18049.68	1151.35	16898.33
2026年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027年	0.00	264.50	264.50	0.00	0.00	0.00
2028年	0.00	264.50	264.50	0.00	0.00	0.00
2029年	0.00	264.50	264.50	0.00	0.00	0.00
2030年	0.00	264.50	264.50	0.00	0.00	0.00
2031年	0.00	264.50	264.50	0.00	0.00	0.00
2032年	0.00	264.50	264.50	0.00	0.00	0.00
2033年	11500.00	264.50	11764.50	18049.68	1151.35	16898.33
专项债券本息保障倍数	1.27					

备注：项目收益为土地出让交易收入产生的现金流入，土地未

出让前须支付的资金利息由项目单位支付。

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	15093.36	15995.85	16898.33
偿债本息合计	13351.50	13351.50	13351.50
专项债券本息保障倍数	1.13	1.20	1.27

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 1.20 到 1.13。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

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

证书序号：0023008

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

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年06月14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

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 通过
2024-04-29

2023年 通过
2023-05-24

2022年 通过
2022-05-24

2014年 通过
2022-04-18

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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.	342901198909304324

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：340102300004

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：2021年03月11日

Date of Issuance

4

2022年7月20日

[redacted]

安徽三永会计师事务所（普通合伙）

340111040538?

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