中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

ZHONG SHEN ZHONG HUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
（SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP） ANHUI BRANCH

亳州市利辛县人民北路东侧两宗地块项目

收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

众环皖综字(2026)00149 号

中国.合肥

HEFEI CHINA

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 4
（三）债券融资计划 5
（四）债券还本付息计划 5
二、项目收益与支出预测评价 5
（一）基本假设条件及依据 5
（二）项目收益预测 7
（三）项目支出预测 10
三、项目收益与融资自求平衡性评价 12
（一）现金流量测算 12
（二）项目资金测算平衡情况 14
（三）项目平衡性评价 14
四、项目收益抗压能力测试 15
五、评价结论 16

亳州市利辛县人民北路东侧两宗地块项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

众环皖综字(2026)00149 号

利辛县国土资源储备中心：

我们接受委托，对亳州市利辛县人民北路东侧两宗地块项目收益与融资自求平衡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 号一预测性财务信息的审核》。项目实施方利辛县招商服务有限公司对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。

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为亳州市利辛县人民北路东侧两宗地块项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.25，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

综上所述，通过发行亳州市利辛县人民北路东侧两宗地块项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足亳州市利辛县人民北路东侧两宗地块项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价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。我们同意将本总体评价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，为众环皖综字（2026）00149 号亳州市利辛县人民北路东侧两宗地块项目财务评价报告之签字盖章页）

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

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、参与主体

主管部门：利辛县自然资源和规划局

项目单位：利辛县国土资源储备中心

2、项目基本情况

（1）项目类型：存量闲置土地项目

（2）项目位置及四至范围：涉及2个地块。

地块一：人民北路东侧地块一，面积为5.547297公顷，地块位于人民北路东侧、子胥大道北侧。

地块二：人民北路东侧地块二，面积为4.699997公顷，地块位于人民北路东侧、子胥大道北侧。

（3）项目地块情况：

人民北路东侧地块一为商住用地，面积为5.547297公顷，地块标识码为3416232026R001278；

人民北路东侧地块二为商住用地，面积为4.699997公顷，地块标识码为3416232026R001289。

（4）实施期限：项目2026年3月开始收储，预计于2026年5月前完成收储，2033年12月前完成出让。

（二）资金来源

项目总投资为26900.00万元，其中土地价款26900.00万元，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（由财政支付，不计入项目总投资）。本项目资本金为5900.00万元，申请地方政府专项债券资金21000.00万元，占总投资

比例 78.07%

（三）债券融资计划

按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 21000.00 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

本项目计划发行专项债券总额 21000.00 万元，发行期限 7 年；按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025 年计划发行 21000.00 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）。

（1）2026 年支付本息金额为 241.50 万元。

（2）自 2027 年至 2032 年，每年支付 21000.00 万元债券一年期利息。每年支付本息金额为 483.00 万元。

（3）2033 年支付 21000.00 万元债券本金和 241.50 万元利息。2033 年支付本息金额为 21241.50 万元。

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计 24381.00 元。

二、项目收益与支出预测评价

（一）基本假设条件及依据

1.基本假设条件

（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有存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

2.依据

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

（5）《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)

（6)《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》(财库〔2020〕43 号)

（7）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

（8）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）

（9）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)

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

（11）《安徽省财政厅做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》（皖财债〔2024〕241 号文）

（12）《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218 号）

（13）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（二）项目收益预测

根据本项目建设内容，项目主要收入来源于土地出让收入。

1.土地出让收入

（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 153.71 亩，用途为商住用地，计划 2033 年一次性出让。

（2）土地供应收入测算

通过亳州市公共资源交易中心查询近 3 年商住用地出让情况，地块周边商住用地亩均成交价均值为 194.94 万元/亩，具体如下表。

序号	位置	用途	面积	成交价	地块编号	出让时间	竞得人
1	醉月南路南侧、环翠西路西侧	商住	97.76	17700	LXGT[2025]19 号	2025.8.6	利辛县新发开发建设有限公司

2	文州路南侧、和平路东侧	商住	53.08	9650	LXGT[2025]33 号	2025.10.20	利辛县城市开发建设有限公司
3	淝河路西侧、高新路南侧	商住	93.18	16870	LXGT[2025]40 号	2025.12.4	利自然资规告字〔2025〕18 号
4	晴岚东路东侧、高新路南侧	商住	73.89	13400	LXGT[2025]41 号	2025.12.4	利自然资规告字〔2025〕18 号
5	晴岚东路东侧、状元河路北侧	商住	77.52	14000	LXGT[2025]42 号	2025.12.4	利自然资规告字〔2025〕18 号
6	向阳路南侧、创业路西侧	商住	62.51	13900	LXGT[2024]33 号	2024.8.27	利辛县城市开发建设有限公司
7	文州路南侧、建设路东侧	商住	35.69	9400	LXGT[2024]84	2024.12.23	利辛县天成城镇化开发建设有限公司
8	创业路东侧、文溪路南侧	商住	60.98	11100	LXGT[2024]38 号	2024.10.9	利辛县城市开发建设有限公司
9	锦绣路南侧 环翠西路西侧	商住	60.96	12900	LXGT[2023] 41 号	2023.9.28	利辛县怡居置业有限公司
10	乾溪路南侧 环翠西路西侧	商住	66.79	14100	LXGT[2023] 42 号	2023.9.28	利辛县怡居置业有限公司
11	合计		682.36	133020	-	-	-
综上，历史土地出让案例合计成交单价为 194.94 万元							

综上所述，基于谨慎性考虑本项目 2026 年商住用地出让价格取 194.94 万元/亩计算。

利辛县 2023 年 GDP 增长率 7.40%，2024 年 GDP 增长率 6.20%，2025 年 GDP 增长率 5.10%，三年平均增长率为 6.23%，预计 2026 年当地 GDP 增长率为 6.80%。故本项目土地增长率取前三年平均值与 2025 年增长率较小值，即 6.23%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（2031 年）194.94*（1+6.23%）=207.09 万元/亩

项目在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让收入按照 GDP 增速 100%为 31832.18 万元。具体详见《土地出让收入估算表》。

《项目收入估算表》

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（100%GDP增长率）	31832.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31832.18
	商住用地单价（万元/亩）		194.94	194.94	194.94	194.94	194.94	207.09	207.09	207.09
	商住用地数量（亩）	153.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	153.71
注：（1）利辛县2023年GDP增长率7.40%，2024年GDP增长率6.20%，2025年GDP增长率5.10%，三年平均增长率为6.23%，预计2026年当地GDP增长率为6.80%。故本项目土地增长率取前三年平均值与2025年增长率较小值，即6.23%计算。										

依据上述文件制定的参考标准、土地出让单价等内容，重新进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

（三）项目支出预测

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教育资金、省级统筹乡村振兴资金。具体测算依据及计提标准如下：

1.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2%提取。

经计算，本项目2033年教育资金（100%GDP增长率）为31832.18*2%=636.64万元，教育资金为636.64万元。

2.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2033年省级统筹乡村振兴资金（100%GDP增长率）为31832.18 *2%=636.64万元。

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1273.29 万元。

具体详见《成本费用估算表》。

《成本费用估算表》

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	省级统筹资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	636.64	636.64
2	教育资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	636.64	636.64
3	**合计**	-	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1273.29**	**1273.29**

通过查阅意向协议，并依据标准测算。未发现该项预测成本的依据存在明显不合理之处；未发现预测成本的数据存在明显偏差 。

三、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）现金流量测算

项目在计算期内净现金流量为 6419.39 万元，期末累计现金结存额为 6419.39 万元。具体详见下表《项目现金流量表》。

《项目现金流量表》

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金流								
1.经营活动产生的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31832.18
经营收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31832.18
2.经营活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1273.29
3.经营活动产生现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30558.89
二、投资活动产生的现金流								
1.支付项目建设资金	26658.50							
2.投资活动产生现金流小计	-26658.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金流								
1.项目资本金	5900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.债券融资款	21000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.债券发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21000.00
5.支付债券利息	241.50	483.00	483.00	483.00	483.00	483.00	483.00	241.50
6.融资活动产生现金流合计	26658.50	-483.00	-483.00	-483.00	-483.00	-483.00	-483.00	-21241.50
四、现金流总计								
1.期初现金	0.00	0.00	-483.00	-966.00	-1449.00	-1932.00	-2415.00	-2898.00
2.期内现金变动	0.00	-483.00	-483.00	-483.00	-483.00	-483.00	-483.00	9317.39
3.期末现金	0.00	-483.00	-966.00	-1449.00	-1932.00	-2415.00	-2898.00	6419.39

（二）项目资金测算平衡情况

项目债券存续期内可偿债收益预计为30558.89万元，债券本息总额为24381.00万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为1.25，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	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	21000.00	3381.00	24381.00	31832.18	1273.29	30558.89
2026年	0.00	241.50	241.50	0.00	0.00	0.00
2027年	0.00	483.00	483.00	0.00	0.00	0.00
2028年	0.00	483.00	483.00	0.00	0.00	0.00
2029年	0.00	483.00	483.00	0.00	0.00	0.00
2030年	0.00	483.00	483.00	0.00	0.00	0.00
2031年	0.00	483.00	483.00	0.00	0.00	0.00
2032年	0.00	483.00	483.00	0.00	0.00	0.00
2033年	21000.00	241.50	21241.50	31832.18	1273.29	30558.89
专项债券本息保障倍数	1.25					

（三）项目平衡性评价

根据《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(以下简称“通知”)文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金

活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于 0，项目产生收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性能得到充分保障。

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足和保障程度大小。

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期内累计可用于还本付息的金额为 30558.89 元，累计还本付息总额为 24381.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.25 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

四、项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

债券存续期内，考虑项目收益等因素变动，债券本息覆盖率测算见下表:

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	27503.00	29030.94	30558.89
偿债本息合计	24381.00	24381.00	24381.00
专项债券本息保障倍数	1.13	1.19	1.25

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 1.13 到 1.25。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。

从以上分析看，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。

综上所述，本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

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，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。

仅限于非标专项债券申报和发行使用

统一社会信用代码

91340200098404037N(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　中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

经营范围　在本合伙企业的经营范围内从事会计师事务所分支机构业务（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

负 责 人　袁德章

成立日期　2014年04月16日

经营场所　安徽省合肥市蜀山区潜山路320号新华国际广场C座1706

登记机关　合肥市蜀山区市场监督管理局

2025 年 04 月 07 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

仅限于非标专项债券申报和发行使用

证书序号：5006429

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负　责　人：袁德富

经营场所：安徽省合肥市蜀山区潜山路320号新华国际广场C座1706

分所执业证书编号：420100053401

批准执业文号：财会〔2012〕1413号

批准执业日期：2012年8月14日

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

二〇二五年　六　月　三　日

中华人民共和国财政部制

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘钧

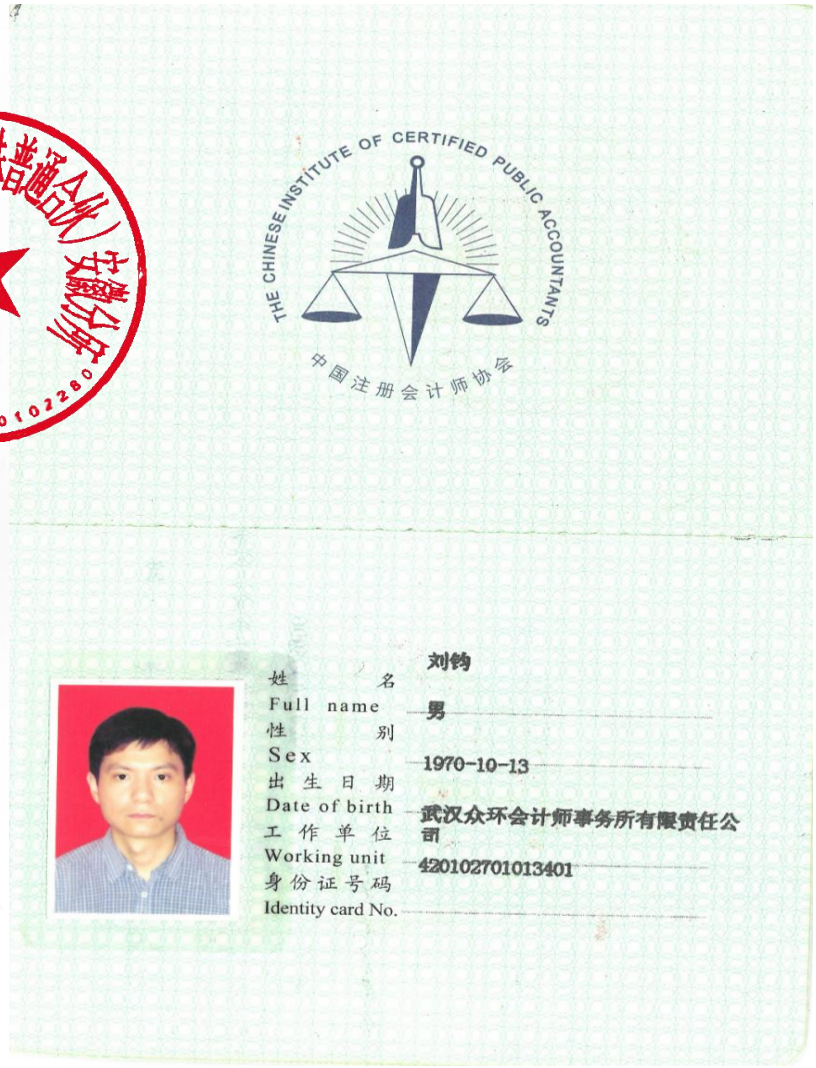
会员编号 420100053996

最后年检时间	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年	2024-04-10	通过
2023年	2023-04-03	通过
2022年	2022-04-28	通过





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

袁德章

会员编号 110004230066

最后年检时间	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年	2024-04-28	通过
2023年	2023-05-09	通过
2022年	2022-05-25	通过



