滁州市南谯区大同路与康泰路交叉口东南侧项目收益与融资自求平衡专项评价报告

皖国鉴咨字[2026]036 号

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年三月十一日

目　录

序号	内　　容	页码
1	项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-2
2	项目收益及现金流入评价说明	1-10

滁州市南谯区大同路与康泰路交叉口东南侧项目收益与融资自求平衡专项评价报告

皖国鉴咨字[2026]036 号

滁州市土地储备中心：

我们接受滁州市土地储备中心委托，对滁州市南谯区大同路与康泰路交叉口东南侧项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具评价报告。

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》。滁州市土地储备中心对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。

由于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。

经专项审核，我们认为，滁州市土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的土地储备专项债券项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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，为滁州市南谯区大同路与康泰路交叉口东南侧项目收益与融资自求平衡专项评价报告皖国鉴咨字[2026]036 号的签章页）

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

安徽·合肥　　中国注册会计师：

2026 年 3 月 11 日

评价说明

一、项目概况及投融资计划

2026 年 2 月 5 日，安徽省自然资源厅和安徽省财政厅联合发布《安徽省自然资源厅 安徽省财政厅关于做好 2026 年运用政府专项债券支持土地储备相关工作的通知》（皖自然资权函〔2026〕2 号)（以下简称“通知”)，根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目概况

滁州市南谯区大同路与康泰路交叉口东南侧项目为土地储备项目。

项目位于滁州市南谯区大同路与康泰路交叉口东南侧，其四至为：东至用地界限、南至用地界限、西至康泰路、北至大同路。土地使用权人为滁州市南谯城市投资控股集团有限公司，土地面积为 153951 平方米（合 230.93 亩），土地用途为城镇住宅用地、其他商服用地，土地使用权类型为出让，现状为空地。

（二）项目资金来源

项目总投资为 48,862.00 万元，为收回土地需要支付的土地价款 48,823.00 万元和土储债券发行费用 39.00 万元。

项目总投资 48,862.00 万元，其中项目资本金 9,862.00 万元（资本金来源为财政资金），占总投资的 20.18%，项目资本金将根据项目实施进度，分批拨付到位。

拟通过地方政府专项债券融资 39,000.00 万元，占总投资的 79.82%。具体项目资金安排如下：

金额单位：万元

序号	资金来源	2026 年	合计	占比
1	财政预算资金	9,862.00	9,862.00	20.18%
2	专项债券	39,000.00	39,000.00	79.82%
	合计	48,862.00	48,862.00	100.00%

（三）债券融资计划

本项目计划通过发行土地储备专项债券融资 39,000.00 万元，计划全部于 2026 年发行。

（四）债券还本付息计划

本项目计划通过发行土地储备专项债券融资 39,000.00 万元，2026 年计划发行 39,000.00 万元，债券利率参考近期发行利率暂按 2.3%测算。募集资金专项用于滁州市南谯区大同路与康泰路交叉口东南侧项目建设，期限为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金。债券存续期内应还本付息情况如下表：

金额单位：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		39,000.00	39,000.00			6,279.00	45,279.00
2026 年		39,000.00		39,000.00	2.30%		-
2027 年	39,000.00			39,000.00	2.30%	897.00	897.00
2028 年	39,000.00			39,000.00	2.30%	897.00	897.00
2029 年	39,000.00			39,000.00	2.30%	897.00	897.00
2030 年	39,000.00			39,000.00	2.30%	897.00	897.00
2031 年	39,000.00			39,000.00	2.30%	897.00	897.00
2032 年	39,000.00			39,000.00	2.30%	897.00	897.00
2033 年	39,000.00		39,000.00	-	2.30%	897.00	39,897.00

二、项目收入与支出预测评价

（一）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入全部通过土地出让实现。相应土地全部位于滁州市。同时，假设本次地块土地在债券存续期第七年开始土地挂牌交易，即于 2033 年开始挂牌出售，预计于当年出让完毕。本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

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；

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

相关法律法规无重大变化；

政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

土地出让价格和住宅价格在正常单位内变动；

无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目收益预测

1.拟出让土地情况

未来用于本项目偿还债券本息的土地供应计划情况如下表所示：

序号	地块名称	项目四至范围	拟出让土地性质	拟出让土地面积（㎡）
1	南谯新区大同路与康泰路交叉口东南侧	东至用地界限、南至用地界限、西至康泰路、北至大同路	城镇住宅用地、零售商业用地	153951.00
合计				153951.00

2.土地出让收益情况

（1）土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询滁州市自然资源和规划局土地出让信息，获取项目所在地近期同类型已出让的 3 宗地块的成交信息，出让情况如下：

序号	区位	用地位置 （宗地编号）	土地出让面积（㎡）	中标总地价（万元）	成交单位地价（元/平方米）	出让时期	公告号	土地用途
1	滁州市南谯区	乌衣镇滁宁大道与康泰路交叉口西南侧 341103100003GB00344	112,577.00	38,940.00	3,458.97	2025 年 9 月 30 日	滁土公告字〔2025〕18 号	二类城镇住宅用地、商业用地
2	滁州市南谯区	南谯路与恒兴路交叉口东北侧 宗地号： 341103011013GB00134	78,978.00	47,487.00	6,012.69	2025 年 10 月 31 日	滁土公告字[2025]20 号	二类城镇住宅用地、商业用地
3	滁州市南谯区	乌衣镇红琊山路与康泰路交叉口西南侧 341103100003GB00345	76,950.00	26,648.00	3,463.03	2025 年 11 月 12 日	滁土公告字〔2025〕21 号	二类城镇住宅用地、商业用地
均价					4,311.56			

对应的成交公告截图如下所示：

乌衣镇滁宁大道与康泰路交叉口西南侧

行政区：安徽省 > 滁州市本级 >

结果详情　　地块信息

341103100003GB00344　出让公告　成交公告　　受让人:滁州市新盛建设发展有限公司

招拍挂时间：2025-09-19 至 2025-09-29

供应方式: 挂牌出让　　土地用途: 普通商品住房用地(二类)

建筑面积: --

土地面积: 112577.00㎡　　容积率: 1.1≤容≤2.2

绿化率: ≤35%

土地坐落: 乌衣镇滁宁大道与康泰路交叉口西南侧

保证金	起拍价	成交价
7768万元	38840万元	38940万元

南谯路与恒兴路交叉口东北侧

行政区：安徽省 > 滁州市本级 >

结果详情　　地块信息

341103011013GB00134　出让公告　成交公告　　受让人:滁州市悦城建设工程有限责任公司

招拍挂时间：2025-10-09 至 2025-10-22

供应方式: 挂牌出让　　土地用途: 普通商品住房用地(二类)

建筑面积: --

土地面积: 78978.00㎡　　容积率: 1.1≤容≤1.4

绿化率: ≤35%

土地坐落: 南谯路与恒兴路交叉口东北侧

保证金	起拍价	成交价
9478万元	47387万元	47487万元



②土地出让价格预测情况

本项目土地出让价格以项目周边土地近期成交价格作为参考价格。即以4,311.56 元/平方米作为本项目地块的出让基准价格。

同时出于谨慎性考虑，综合地区发展情况和物价上涨等因素（滁州市 2023 年为 6.4%，2024 年为 5.5%，2025 年 GDP 增速为 5.5%，平均每年增长 5.8%)，本项目土地测算在债券存续期内预计增长一次，上浮率按 5.5%进行计算（按近三年平均增速和 2026 年预计增速孰低，2026 年预计增速为 5.5%-6%，则为 5.5%）。

综上，本项目土地出让价格为 4,548.70 元/平方米。

（2）土地出让收入预测

综合上述，本项目地块位于滁州市南谯区大同路与康泰路交叉口东南侧，出让面积为 153951 平方米。根据项目安排，该地块计划于 2033 年挂牌并于当年完成出让，出让单价按 4,548.70 元/平方米进行计算，故 2033 年本项目将取得土地出让收入为 153951.00 平方米*4,548.70 元/平方米=70,027.63 万元。

（3）土地出让成本预测

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项目包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、土地业务费、教育资金、农田水利建设资金、社会保障专项基金、保障性

住房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%提取。

2）农业土地开发资金：根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8 号）和《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49 号），本地区农业土地开发资金按土地出让面积 8.2 元/平方米提取。

3）土地开发费：根据《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》（国办发〔2006〕100 号）和《财政部关于印发<国有土地使用权收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）文件规定，土地开发费按土地出让收入的 1%提取。

4）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。

5）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。

6）社会保障专项基金：根据《安徽省人民政府关于对符合条件的被征地农民社会保障对象实行基本养老保险缴费补贴政策的通知》（皖政〔2023〕72 号），本地区社会保障专项基金按土地出让面积 25 元/平方米提取。

7）保障性住房建设资金：根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）和《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》（安徽省人民政府令第 248 号），本地区保障性住房建设资金按土地出让面积 4.1 元/平方米提取。

8）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。

故本项目土地出让收入（2033 年）对应的出让成本为 8,614.06 万元，具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	成本项目	扣除比例	成本金额
1	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入 2%	1,400.55
2	国有土地收益基金	按土地出让金收入 4%	2,801.11
3	农业土地开发资金	每平方米 8.2 元	126.24
4	土地业务费	按土地出让收入的 1%	700.28
5	社会保障专项基金	每平方米 25.0 元	384.88
6	保障性住房建设资金	每平方米 4.1 元	63.12
7	教育资金	土地出让收益的 10%计提	1,568.95
8	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%计提	1,568.95
合计			8,614.06

（4）项目可偿债收益预测

综合上述，本项目债券存续期内预计将取得土地出让收入金额为 70,027.63 万元，对应的成本支出金额为 8,614.06 万元。由此可得，本项目预期可偿债收益为 61,413.57 万元，具体如下表所示：

单位：万元

年份	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
合计	70,027.63	8,614.06	61,413.57
2026 年			
2027 年			
2028 年			
2029 年			
2030 年			
2031 年			
2032 年			
2033 年	70,027.63	8,614.06	61,413.57

三、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

假设本次土地储备专项债券项目自债券还本第一年开始土地挂牌交易，即于 2033 年开始挂牌出售，预计于当年出让完毕。本项目预计整个债券存续期将取得

土地出让收入 70,027.63 万元，成本支出为 8,614.06 万元，债券存续期内本项目可产生运营净收益为 61,413.57 万元，融资本息覆盖倍数为 1.36。测算过程如下：

金额单位：万元

年份	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	39,000.00	6,279.00	45,279.00	70,027.63	8,614.06	61,413.57
2026 年	-	-	-			
2027 年	-	897.00	897.00			
2028 年	-	897.00	897.00			
2029 年	-	897.00	897.00			
2030 年	-	897.00	897.00			
2031 年	-	897.00	897.00			
2032 年	-	897.00	897.00			
2033 年	39,000.00	897.00	39,897.00	70,027.63	8,614.06	61,413.57
专项债券本息保障倍数						1.36

（二）项目平衡性评价

经测算，本项目预计收益远大于本次发行债券的本金及利息之和，能够达到项目收益与融资自求平衡。

四、项目收益抗压能力测试

综上，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。

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。项目收益与融资敏感性测算见如下表：

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	54,410.80	57,912.19	61,413.57
偿债本息合计	45,279.00	45,279.00	45,279.00
专项债券本息保障倍数	1.20	1.28	1.36

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力，其项目整体收益可以完全覆盖对应融资成本，具有较高的安全边际。

五、评价结论

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的滁州市南谯区大同路与康泰路交叉口东南侧项目，预期土地出让收入和专项收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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。

六、使用限制

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。

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

本评价报告只能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本评价机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码

91340202MA8P4M9DXG(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　安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　丁琼

经营范围　许可项目：注册会计师业务（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；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会调查（不含涉外调查）（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　2022年06月10日

主要经营场所　安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401

登记机关

2024 年 01 月 15 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

证书序号：0011517

会计师事务所
执业证书

名　　称：安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：丁　琼

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34020177

批准执业文号：皖财会〔2023〕47号

批准执业日期：2023年1月19日

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）
3401310433102

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 四 月 一 日

中华人民共和国财政部制



姓　　名 Full name　丁琼

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1980-04-28

工作单位 Working unit　安徽瑞衡会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　340111198004281516

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.

丁琼　110100323804

年　月　日
/y　/m　/d

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 transferring-out Institute of CPAs

2023年 12月 19日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferring-in Institute of CPAs

2023年 12月 19日
/y /m /d

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 transferring-out Institute of CPAs

2023年 12月 19日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferring-in Institute of CPAs

2023年 12月 19日
/y /m /d

年检凭证

中国注册会计师协会

丁琼

会员编号 110100323804

最后年检时间	年检结果
2025年07月	年检通过

历年记录

2024年

2024-07-03　通过

2023年

2023-09-11　通过

2022年

2022-07-25　通过

年检历史查询

年检结果 通过

最后年检时间 2025年07月

年检凭证

中国注册会计师协会

会员编号 340200980004

王公计

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：340200980004
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：2007-06-14
Date of Issuance

安徽省注册会计师协会 AICPA 2021 07 30

安徽国鉴会计事务所（普通合伙） 340131043310

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

姓名 Full name 王公计
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1971-09-12
工作单位 Working unit 安徽中天会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 340302197109120658



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.

年 月 日
y m d

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

安徽省注册会计师协会 AICPA 2021 09 17

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 2021 09 17