马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告

立信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

二〇二六年三月十一日

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：皖26JZ5SLSX0

目录

目录 1
财务评价报告 1
评价说明 3
一、项目评价背景 3
二、项目概况 3
（一）项目概况 3
（二）资金来源 4
（三）资金使用计划 5
（四）项目债券融资计划及地方财政资金投入计划 5
（五）债券还本付息计划 5
三、项目收入与支出预测评价 5
（一）基本假设条件及评价依据 6
（二）项目收益预测 6
四、项目收益与融资自求平衡性评价 17
五、项目收益抗压能力测试 19
六、评价结论 20
七、报告使用限制 20
财务评价报告附件 21

马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告

信会师皖报字[2026]第 20006 号

当涂县土地收购储备中心：

我们接受委托，对马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目收益与融资自求平衡情况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》。项目实施方暨项目业主方当涂县土地收购储备中心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，认为马鞍山市当涂县经

济开发区涂山路北侧住宅两地块收储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，为土地收储工作提供足够的资金支持，保障其工作计划的成功实施。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，通过发行马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目实施的资金需求，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。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所
中国·安徽

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 3 月 11 日

评价说明

一、项目评价背景

为规范运用政府专项债券资金支持土地储备和盘活存量闲置土地，安徽省自然资源厅、安徽省财政厅于2026年2月5日下发了《关于做好2026年运用地方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），通知要求各市、县（区）自然资源和规划局、财政局，根据《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）文件精神，发挥地方政府专项债券稳经济、促发展的积极作用，更好支持运用专项债券开展土地储备工作，有效推动房地产市场止跌回稳，依规有序地做好2026年我省土地储备领域政府专项债券项目申报工作。通知要求拟申报参加评审的土地储备专项债券项目应提供相应的申报材料，其中包括会计师事务所出具的项目财务评估报告。

二、项目概况

（一）项目概况

1.项目名称：马鞍山市当涂县经济开发区涂山路北侧住宅两地块收储项目；

2.项目背景:马鞍山市绿洲高新技术创业服务有限责任公司分别于2025年1月、2025年3月向当涂县土地收购储备中心提出当土挂2022-36号（当涂经济开发区涂山路北侧住宅地块一）、当土挂2022-37号（当涂经济开发区涂山路北侧住宅地块二）两个地块收购申请。根据《土地储备管理办法》、《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）、《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）等文件精神，当涂县土地收购储备中心同意收购上述两个地块。该项土地已纳入当涂县2025年经营性用地储备计划（《当涂县人民政府关于同意当涂县2025年经营性用地储备计划的批复》（当政秘[2025]5号）以及当涂县2026年国有建设用地储备计划（《当涂县人民政府关于同意当涂县2026年度国有建设用地储备计划的批复》（当政秘[2026]3号）。

3.收储地块基本情况：

序号	地块所属	地块序号	本次申报地块名称	地块位置	证载土地用途	土地使用类型	土地面积（㎡）
1	当涂县经济开发区	当土挂2022-36号	当涂经济开发区涂山路北侧住宅地块一	当涂经济开发区涂山路北侧、奥克斯	商服住宅用地	出让	49588.19

2		当土挂2022-37号	当涂经济开发区涂山路北侧住宅地块二	大道西侧、程桥北路东侧、盛泰路南侧			54240.2

续上表：

序号	使用期限	规划要求	不动产权证办理情况	土地现状	目前融资、抵押、租赁情况	证载权利人
1	其他商服用地2022年12月12日起2062年12月11日止、城镇住宅用地2022年12月12日起2092年12月11日止	建筑容积率：1＜R≤1.7	已办理，皖(2022)当涂县不动产权第0009670号	未开发建设	有抵押融资情况：已抵押给中国农业发展银行当涂县支行，他项权证号：皖(2022)当涂县不动产证明第0009157号，抵押类型为一般抵押，抵押数额28200万元；债务履行期限：2022年12月29日-2036年12月28日	马鞍山市绿洲高新技术创业服务有限责任公司
2			已办理，皖(2022)当涂县不动产权第0009673号			

4.项目实施期限：项目开始实施日期为2025年2月，预计于2026年12月前完成收储，2033年12月前完成出让。

5.项目现状：该项土地收购方案业经当涂县人民政府批准同意。目前债权人已出具同意文件，地块收购协议已签订，后期支付土地收购价款、收回土地、公开出让。

6.项目总投资：本项目总投资为27,354.06万元，其中收储成本26,800.06万元，业务费536.00万元、债券发行费用18.00万元。其中：根据安徽博源房地产土地资产评估有限公司出具的《土地估价报告》（安徽博源[2026]（估）字第038号）、博文房地产评估造价集团有限公司出具的《土地估价报告》((京）博文（2026）（估）字第0064号)，本次收储的当土挂2022-36号、当土挂2022-37号两个地块的评估价格分别为13,255.00万元、14,092.00万元,收储价格分别为12,989.90万元、13,810.16万元，收储价格合计为26,800.06万元；业务费按照收储成本的2%计算；本项目债券发行费参照近期《安徽省财政厅关于发行2026年安徽省政府专项债券（一～十一期）有关事项的通知》（皖财债[2026]23号）的标准（融资额的0.8‰），遵循不低于上述标准的原则按照融资额的1‰计算。

（二）资金来源

本项目总投资为27,354.06万元，资金来源为财政资金和债券融资。其中财政资金投入9,354.06万元，占总投资的34.20%；债券融资18,000.00万元，占总投资的65.80%。

（三）资金使用计划

根据项目的实施计划，预计 2026 年使用资金 27,354.06 万元，具体的资金使用计划如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度/项目		项目资金分年使用计划		
	收储价格	业务费用	债券发行费用	合计
2026 年	26,800.06	536.00	18.00	27,354.06
合计	**26,800.06**	**536.00**	**18.00**	**27,354.06**

（四）项目债券融资计划及地方财政资金投入计划

根据本项目的实施计划，计划于 2026 年债券融资 18,000.00 万元，全部用于土地收储。项目分年度融资计划及财政资金投入情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度/项目	资金筹措				
	财政资金	占投资比重	发债资金	占投资比重	合计
2026 年	9,354.06	34.20%	18,000.00	65.80%	27,354.06
合计	**9,354.06**	**34.20%**	**18,000.00**	**65.80%**	**27,354.06**

（五）债券还本付息计划

本项目计划通过债券融资 18,000.00 万元，根据项目的实施计划，按 1 期进行，计划于 2026 年获得债券融资 18,000.00 万元，债券的期限按照 7 年、债券的利率遵循不低于近期发行的相同期限地方政府专项债券利率以及参考利率上浮 30%的原则按照 2.60%进行测算，每年付息一次，到期一次性还本。债券存续期的利息金额为 3,276.00 万元，还本付息总额为 21,276.00 万元，具体的债券还本付息情况详见下表：

金额单位：人民币万元

项目/年度	期初债券余额	本期增加专项债券	本期还本	期末债券余额	利率	利息支出	还本付息合计
2026 年	-	18,000.00		18,000.00	2.60%	-	-
2027 年	18,000.00	-		18,000.00	2.60%	468.00	468.00
2028 年	18,000.00	-		18,000.00	2.60%	468.00	468.00
2029 年	18,000.00	-		18,000.00	2.60%	468.00	468.00
2030 年	18,000.00	-		18,000.00	2.60%	468.00	468.00
2031 年	18,000.00	-		18,000.00	2.60%	468.00	468.00
2032 年	18,000.00	-		18,000.00	2.60%	468.00	468.00
2033 年	18,000.00	-	18,000.00	-	2.60%	468.00	18,468.00
合计	***	**18,000.00**	**18,000.00**	***	***	**3,276.00**	**21,276.00**

三、项目收入与支出预测评价

（一）基本假设条件及评价依据

1、基本假设条件

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）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）发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（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。

2、评价依据

①安徽博源房地产土地资产评估有限公司出具的《土地估价报告》（安徽博源[2026]（估）字第038号）、博文房地产评估造价集团有限公司出具的《土地估价报告》((京）博文（2026）（估）字第0064号）；

②马鞍山市政府工作报告（2026年1月26日）；

③当涂县2023年、2024年《当涂县国民经济和社会发展统计公报》及2025年生产总值（GDP）；

④土地出让计提相关基金、费用所涉及的相关文件；

⑤土地出让合同、不动产权证书、不动产登记簿查询记录、土地抵押合同；

⑥闲置土地认定书、国有建设用地使用权收购申请表、土地收购协议；

⑦其他相关资料。

（二）项目收益预测

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：

1、收入预测评价

（1）收入预测分类

本项目收入为已收储地块若干年后的出让收入，具体测算情况如下：

①地块情况

根据当涂县土地收购储备中心提供的土地出让合同、不动产权证书等相关材料，两个地块可供出让的面积合计为 103828.39 平方米（约 155.74 亩）。项目计划于 2033 年出让全部土地，出让收入用于偿还专项债券本息。两个地块的信息如下：

序号	地块所属	地块序号	本次申报地块名称	地块位置	证载土地用途	土地使用类型	土地面积（㎡）
1	当涂县经济开发区	当土挂 2022-36 号	当涂经济开发区涂山路北侧商住地块一	当涂经济开发区涂山路北侧、奥克斯大道西侧、程桥北路东侧、盛泰路南侧	商服住宅用地	出让	49588.19
2		当土挂 2022-37 号	当涂经济开发区涂山路北侧商住地块二				54240.2

续上表：

序号	使用期限	规划要求	不动产权证办理情况	土地现状	项目现状	目前融资、抵押、租赁情况
1	其他商服用地 2022 年 12 月 12 日起 2062 年 12 月 11 日止、城镇住宅用地 2022 年 12 月 12 日起 2092 年 12 月 11 日止	建筑容积率：1＜R≤1.7	已办理，皖(2022)当涂县不动产权第 0009670 号	未开发建设	该项土地已纳入当涂县 2025 年经营性用地储备计划（《当涂县人民政府关于同意当涂县 2025 年经营性用地储备计划的批复》（当政秘[2025]5 号）以及当涂县 2026 年国有建设用地储备计划（《当涂县人民政府关于同意当涂县 2026 年度国有建设用地储备计划的批复》（当政秘[2026]3 号），土地收购方案业经当涂县人民政府批准同意。目前地块收购协议已签订。目前债权人已出具同意文件，地块收购协议已签订，后期支付土地收购价款、收回土地、公开出让。	有抵押融资情况：已抵押给中国农业发展银行当涂县支行，他项权证号：皖(2022)当涂县不动产证明第 0009157 号，抵押类型为一般抵押，抵押数额 28200 万元；债务履行期限：2022 年 12 月 29 日-2036 年 12 月 28 日
2			已办理，皖(2022)当涂县不动产权第 0009673 号			

②土地出让价格

根据安徽博源房地产土地资产评估有限公司出具的《土地估价报告》（安徽博源[2026]（估）字第 038 号）、博文房地产评估造价集团有限公司出具的《土地估价报

告》（（京）博文（2026）（估）字第0064号），本次收储的当土挂2022-36号、当土挂2022-37号两个地块的评估价格分别为13,255.00万元、14,092.00万元，土地评估情况具体如下表所示：

①当土挂2022-36号

估价期日土地使用者	估价期日	宗地名称	宗地位置	不动产权证书号	估价期日的用途		容积率			
					证载（或批准）	实际	设定	证载（或批准）	实际	设定
马鞍山市绿洲高新技术创业服务有限责任公司	2026年2月10日	当涂经济开发区涂山路北侧住宅地块一	当涂经济开发区涂山路北侧、奥克斯大道西侧、程桥北路东侧、盛泰路南侧	皖(2022)当涂县不动产权第0009670号	商服、住宅用地	/	其他商服用地	1＜R≤1.7	/	1.7
							城镇住宅用地	1＜R≤1.7	/	1.7
合计										

续上表：

估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限（年）	土地面积（㎡）	单位面积地价（元/平方米）	楼面地价（元/平方米）	总价(万元)	综合单价（元/平方米）	**年期修正前的综合单价（元/平方米）**	备注
宗地红线外“五通”，红线内“场地平整”	宗地红线外“五通”，红线内“场地平整”	36.84	4958.82	2430	1429	1205	2673	**2687**	红线外“五通”指供电、供水、排水、通路、通讯
宗地红线外“五通”，红线内“场地平整”	宗地红线外“五通”，红线内“场地平整”	66.84	44629.37	2700	1588	12050			
***	***	***	**49588.19**	**13255**	***	**13255**	***	***	

②当土挂 2022-37 号

估价期日土地使用者	估价期日	宗地名称	宗地位置	不动产权证书号	估价期日用途	
					证载	设定
马鞍山市绿洲高新技术创业服务有限责任公司	2026 年 2 月 10 日	当涂经济开发区涂山路北侧住宅地块二	当涂经济开发区涂山路北侧、奥克斯大道西侧、程桥北路东侧、盛泰路南侧	皖(2022)当涂县不动产权第 0009673 号	商服、住宅用地	商服、住宅用地

续上表：

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	剩余土地使用年限（年）	土地面积（㎡）	单位面积地价（元/平方米）	总价(万元)	**年期修正前的单位面积地价（元/平方米）**
规划	设定							
1＜R≤1.7	1.7	宗地外“六通”、宗地内“平整”	宗地外“六通”、宗地内“平整”	商服 36.83 年、住宅 66.83 年	54240.2	2598	14092.00	**2609**

从上表可以看出，上述两个地块评估的综合单价、单位面积地价分别为 2673 元/平方米,2598 元/平方米；年期修正前的综合单价、单位面积地价分别为 2687 元/平方米,2609 元/平方米。

根据当涂县自然资源和规划局、当涂县土地收购储备中心出具的《关于当涂县收储的存量闲置土地后期出让计划的情况说明》,本项目收储的两个地块计划于 2033 年完成出让，规划用途按照原出让合同：商服、住宅用地，建筑容积率：1＜R≤1.7；出让年限：城镇住宅用地 70 年，商服用地 40 年。

因本次评估的估价期日为 2026 年 2 月 10 日，时间较近，则后续土地出让的价格以该次评估的年期修正前的单位面积地价为基础，然后考虑债券存续期内的价格上涨因素，来确定最后的土地出让价格。

B、GDP 增速（土地价格增速）的确定

当涂县 2023 年至 2025 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、6.5%、5.87%，近三年平均增速为 6.62%。另外根据马鞍山市政府工作报告（2026 年 1 月 26 日)，2026 年全市经济社会发展主要预期目标是 GDP 增长 5.5%-6%。基于谨慎性考虑，按照孰低原则，本项目土地价格的增长率按 5.5%估算，且在债券存续期内仅考虑增长一次。

根据上述，本项目地块在2033年的预测价格分别为188.98万元/亩、183.50万元/亩，具体测算过程如下：

①当土挂2022-36号

土地出让单价的预测	
地块名称	**当涂经济开发区涂山路北侧住宅地块一**
土地规划用途	商服住宅用地
其他规划条件	建筑容积率：1＜R≤1.7
出让年限	城镇住宅用地70年，商服用地40年
面积(亩)	74.38
2026年2月10日评估综合单价（元/平方米）	2687
2026年2月10日评估综合单价（万元/亩）	179.13
GDP增速（土地价格增长率）	5.50%
2026年单价（万元/亩）	179.13
2027年单价（万元/亩）	179.13
2028年单价（万元/亩）	179.13
2029年单价（万元/亩）	179.13
2030年单价（万元/亩）	179.13
2031年单价（万元/亩）	179.13
2032年单价（万元/亩）	179.13
2033年单价（万元/亩）	**188.98**

②当土挂2022-37号

土地出让单价的预测	
地块名称	**当涂经济开发区涂山路北侧商住地块二**
土地规划用途	商服住宅用地
其他规划条件	建筑容积率：1＜R≤1.7
出让年限	城镇住宅用地70年，商服用地40年
面积(亩)	81.36
2026年2月10日评估综合单价（元/平方米）	2609
2026年2月10日评估综合单价（万元/亩）	173.93
GDP增速（土地价格增长率）	5.50%
2026年单价（万元/亩）	173.93
2027年单价（万元/亩）	173.93
2028年单价（万元/亩）	173.93
2029年单价（万元/亩）	173.93
2030年单价（万元/亩）	173.93
2031年单价（万元/亩）	173.93
2032年单价（万元/亩）	173.93
2033年单价（万元/亩）	**183.50**

③土地出让收入的确定

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数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确性。在诸多不确定性因素中，项目地块的出让价格变动对本项目的影响最为重要。本次按照土地价格分别为预测值的100%、95%、90%三种情形对项目的收入进行测算。具体的预测结果及过程如下表所示：

a、当土挂 2022-36 号

情形	预期土地出让收入		
	土地面积亩）	土地价格（万元/亩）	出让总价款（万元）
土地价格为预测值的 100%时	74.38	**188.98**	14,056.33
土地价格为预测值的 95%时	74.38	**179.53**	13,353.44
土地价格为预测值的 90%时	74.38	**170.08**	12,650.55

b、当土挂 2022-37 号

情形	预期土地出让收入		
	土地面积亩）	土地价格（万元/亩）	出让总价款（万元）
土地价格为预测值的 100%时	81.36	**183.50**	14,929.56
土地价格为预测值的 95%时	81.36	**174.33**	14,183.49
土地价格为预测值的 90%时	81.36	**165.15**	13,436.60

当土挂 2022-36 号:

土地出让收入估算表											
序号	情形	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	土地价格为预测值的 100%时	土地出让面积（亩）	74.38	-	-	-	-	-			74.38
		土地出让单价（万元/亩）	/	179.13	179.13	179.13	179.13	179.13	179.13	179.13	188.98
		土地出让收入（万元）	14,056.33	-	-	-	-	-			14,056.33
2	土地价格为预测值的 95%时	土地面积（亩）	74.38	-	-	-	-	-			74.38
		土地单价（万元/亩）	/	170.17	170.17	170.17	170.17	170.17	170.17	170.17	179.53
		土地出让收入（万元）	13,353.44	-	-	-	-	-			13,353.44
3	土地价格为预测值的 90%时	土地面积（亩）	74.38	-	-	-	-	-			74.38
		土地单价（万元/亩）	/	161.22	161.22	161.22	161.22	161.22	161.22	161.22	170.08
		土地出让收入（万元）	12,650.55	-	-	-	-	-			12,650.55
备注：当涂县 2023 年至 2025 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、6.5%、5.87%，近三年平均增速为 6.62%。另外根据马鞍山市政府工作报告（2026 年 1 月 26 日），2026 年全市经济社会发展主要预期目标是 GDP 增长 5.5%至 6%。基于谨慎性考虑，按照孰低原则，本项目土地价格的增长率按 5.5%估算。											

当土挂 2022-37 号:

土地出让收入估算表											
序号	情形	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	土地价格为预测值的 100%时	土地出让面积（亩）	81.36	-	-	-	-	-			81.36
		土地出让单价（万元/亩）	/	173.93	173.93	173.93	173.93	173.93	173.93	173.93	183.50
		土地出让收入（万元）	14,929.56	-	-	-	-	-			14,929.56
2	土地价格为预测值的 95%时	土地面积（亩）	81.36	-	-	-	-	-			81.36
		土地单价（万元/亩）	/	165.23	165.23	165.23	165.23	165.23	165.23	165.23	174.33
		土地出让收入（万元）	14,183.49	-	-	-	-	-			14,183.49
3	土地价格为预测值的 90%时	土地面积（亩）	81.36	-	-	-	-	-			81.36
		土地单价（万元/亩）	/	156.54	156.54	156.54	156.54	156.54	156.54	156.54	165.15
		土地出让收入（万元）	13,436.60	-	-	-	-	-			13,436.60
备注：当涂县 2023 年至 2025 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、6.5%、5.87%，近三年平均增速为 6.62%。另外根据马鞍山市政府工作报告（2026 年 1 月 26 日），2026 年全市经济社会发展主要预期目标是 GDP 增长 5.5%至 6%。基于谨慎性考虑，按照孰低原则，本项目土地价格的增长率按 5.5%估算。											

（2）收入预测数据评价

通过查阅项目土地估价报告、相关文件，并依据上述文件制定的参考标准、确定的数量、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；收入增长率预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理区间内。

2、资金支出预测评价

（1）项目投资支出评价

本项目总投资为27,354.06万元，其中收储成本26,800.06万元，业务费536.00万元、债券发行费用18.00万元。其中：根据安徽博源房地产土地资产评估有限公司出具的《土地估价报告》（安徽博源[2026]（估）字第038号）、博文房地产评估造价集团有限公司出具的《土地估价报告》((京）博文（2026）（估）字第0064号)，本次收储的当土挂2022-36号、当土挂2022-37号两个地块的评估价格分别为13,255.00万元、14,092.00万元,收储价格分别为12,989.90万元、13,810.16万元，收储价格合计为26,800.06万元；业务费按照收储成本的2%计算；本项目债券发行费参照近期《安徽省财政厅关于发行2026年安徽省政府专项债券（一～十一期）有关事项的通知》（皖财债[2026]23号）的标准（融资额的0.8‰），遵循不低于上述标准的原则按照融资额的1‰计算。

经检查有关批复、评估报告、收购协议及相关文件等，总投资数据来源可靠，未发现明显不合理之处。

（2）项目成本预测及评价

本项目成本包括土地出让时计提的相关基金、费用。根据当涂县财政局出具的《关于当涂县土地出让计提相关基金、费用的情况说明》，当涂县目前执行的土地出让时计提的相关基金、费用，主要包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、水利基金、教育基金、土地出让价款上缴、廉租基金、业务费、乡镇净收益偿债基金等，与本次申报土储专项债相关的商服、住宅用地涉及的相关基金、费用及其计提标准，规定如下：

①国有土地收益基金：土地收益基金按合同总价款的4%在土地出让成交缴纳保证金时一次性计提；

②农业土地开发资金：农业开发资金按照每亩4000元在土地出让成交缴纳保证金时一次性计提；

③水利基金、教育基金：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，水利基金、教育基金均按净收益的10%计提，其中水利基金计提后20%上缴中央、30%上缴省、50%县本级留存；该处的净收益为已缴土地出让金价款减去成本余额；

④土地出让价款2%上缴：计提基数为土地出让金总价款，计提的比例为2%；

⑤廉租基金：按净收益的10%计提，该处的净收益为已缴土地出让金价款减去成本余额；

⑥业务费:业务费按不超过入库金额的2%计提；

⑦乡镇净收益10%提偿债基金:计提依据为《当涂县乡镇财政管理体制改革实施意见》当办发（2018）5号，计提基数为土地出让净收益，计提的比例为10%。

关于当涂县土地出让计提相关基金、费用的情况说明

当涂县目前执行的土地出让时计提的相关基金、费用，主要包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、水利基金、教育基金、土地出让价款上缴、廉租基金、业务费、乡镇净收益偿债基金等，与本次我县申报土储专项债相关的商服、住宅用地涉及的相关基金、费用及其计提标准，规定如下：

①国有土地收益基金：土地收益基金按合同总价款的4%在土地出让成交缴纳保证金时一次性计提；②农业土地开发资金：农业开发资金按照每亩4000元在土地出让成交缴纳保证金时一次性计提；③水利基金、教育基金：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，水利基金、教育基金均按净收益的10%计提，其中水利基金计提后20%上缴中央、30%上缴省、50%县本级留存；该处的净收益为已缴土地出让金价款减去成本余额；④土地出让价款2%上缴：计提基数为土地出让金总价款，计提的比例为2%；⑤廉租基金：按净收益的10%计提，该处的净收益为已缴土地出让金价款减去成本余额；⑥业务费:业务费按不超过入库金额的2%计提；⑦乡镇净收益10%提偿债基金:计提依据为《当涂县乡镇财政管理体制改革实施意见》当办发（2018）5号，计提基数为土地出让净收益，计提的比例为10%。

特此说明！

当涂县财政局

2026年3月[illegible]日

根据上述测算方法，本项目两个地块在出让环节三种不同情形下需计提的相关基金、费用情况如下表所示：

①当土挂 2022-36 号

金额单位：万元

情形	计提相关基金、费用数								
	国有土地收益基金	农业土地开发资金	廉租基金	业务费	水利基金	教育基金	土地出让价款2%上缴	乡镇净收益10%提偿债基金	小计
土地价格为预测值的100%时	562.25	29.75	8.07	281.13	8.07	8.07	281.13	8.07	**1186.52**
土地价格为预测值的95%时	534.14	29.75	1.04	267.07	1.04	1.04	267.07	1.04	**1102.18**
土地价格为预测值的90%时	506.02	29.75	0.00	253.01	0.00	0.00	253.01	-	**1041.80**

②当土挂 2022-37 号

金额单位：万元

情形	计提相关基金、费用数								
	国有土地收益基金	农业土地开发资金	廉租基金	业务费	水利基金	教育基金	土地出让价款2%上缴	乡镇净收益10%提偿债基金	小计
土地价格为预测值的100%时	597.18	32.54	8.43	298.59	8.43	8.43	298.59	8.43	**1260.64**
土地价格为预测值的95%时	567.34	32.54	0.97	283.67	0.97	0.97	283.67	0.97	**1171.11**
土地价格为预测值的90%时	537.46	32.54	0.00	268.73	0.00	0.00	268.73	-	**1107.47**

通过查阅相关文件并与其他类似项目做比较，并依据相关政策文件重新进行测算。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。

3、项目可偿债收益（项目本付息来源-土地出让净收益）预测

根据上述，债券存续期内，本项目预期的土地出让收入，扣除计提的相关基金、费用后，作为本次项目的还本付息来源（项目可偿债收益）。两个地块的项目可偿债

收益（项目本付息来源-土地出让净收益）在三种不同情形下的测算结果如下表所示：

①当土挂 2022-36 号

金额单位：万元

情形	预期土地出让收入			取得成本			净收益（作为计算基数用）
	土地面积（亩）	土地价格	出让总价款	收储价格	业务费	小计	
土地价格为预测值的 100%时	74.38	**188.98**	14056.33	12989.90	259.80	13249.70	80.66
土地价格为预测值的 95%时	74.38	**179.53**	13353.44	12989.90	259.80	13249.70	10.37
土地价格为预测值的 90%时	74.38	**170.08**	12650.55	12989.90	259.80	13249.70	-59.92

续上表：

计提的相关基金、费用									项目可偿债收益（项目本付息来源-土地出让净收益）
国有土地收益基金	农业土地开发资金	廉租基金	业务费	水利基金	教育基金	土地出让价款 2%上缴	乡镇净收益 10%提偿债基金	小计	
562.25	29.75	8.07	281.13	8.07	8.07	281.13	8.07	**1186.52**	**12869.81**
534.14	29.75	1.04	267.07	1.04	1.04	267.07	1.04	**1102.18**	**12251.26**
506.02	29.75	0.00	253.01	0.00	0.00	253.01	-	**1041.80**	**11608.75**

②当土挂 2022-37 号

金额单位：万元

情形	预期土地出让收入			取得成本			净收益（作为计算基数用）
	土地面积（亩）	土地价格	出让总价款	收储价格	业务费	小计	
土地价格为预测值的 100%时	81.36	**183.50**	14929.56	13810.16	276.20	14086.36	84.32
土地价格为预测值的 95%时	81.36	**174.33**	14183.49	13810.16	276.20	14086.36	9.71
土地价格为预测值的 90%时	81.36	**165.15**	13436.60	13810.16	276.20	14086.36	-64.98

续上表：

计提的相关基金、费用									项目可偿债收益（项目本付息来源-土地出让净收
国有土地收益基金	农业土地开发资金	廉租基金	业务费	水利基金	教育基金	土地出让价款 2%上缴	乡镇净收益 10%提偿债基金	小计	

计提的相关基金、费用									项目可偿债收益（项目本付息来源-土地出让净收益）
国有土地收益基金	农业土地开发资金	廉租基金	业务费	水利基金	教育基金	土地出让价款2%上缴	乡镇净收益10%提偿债基金	小计	
597.18	32.54	8.43	298.59	8.43	8.43	298.59	8.43	**1260.64**	**13668.92**
567.34	32.54	0.97	283.67	0.97	0.97	283.67	0.97	**1171.11**	**13012.38**
537.46	32.54	0.00	268.73	0.00	0.00	268.73	-	**1107.47**	**12329.13**

四、项目收益与融资自求平衡性评价

2017年财政部公布财预[2017]89号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目收益与融资自求平衡性评价如下：

根据上述，本项目债券存续期内在三种不同情形下的项目可偿债收益（项目本付息来源-土地出让净收益）分别为26,538.73万元、25,263.64万元、23,937.88万元，债券存续内累计还本付息金额为21,276.00万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数分别为1.25、1.19、1.13，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，具体情况如下表所示:

1、土地价格为预测值的100%时项目的本息覆盖倍数

项目收益与融资平衡测算表（金额单位：万元）				
年度	债券本息支付			项目可偿债收益
	本金	利息	本息合计	
2026年	-	-	-	
2027年	-	468.00	468.00	
2028年	-	468.00	468.00	
2029年	-	468.00	468.00	
2030年	-	468.00	468.00	
2031年	-	468.00	468.00	
2032年	-	468.00	468.00	
2033年	18,000.00	468.00	18,468.00	
合计	**18,000.00**	**3,276.00**	**21,276.00**	**26,538.73**
累计净现金流量	**5,262.73**			
本息覆盖倍数	**1.25**			

2、土地价格为预测值的95%时项目的本息覆盖倍数

项目收益与融资平衡测算表（金额单位：万元）				
年度	债券本息支付			项目可偿债收益
	本金	利息	本息合计	
2026年	-	-	-	

2027 年	-	468.00	468.00	
2028 年	-	468.00	468.00	
2029 年	-	468.00	468.00	
2030 年	-	468.00	468.00	
2031 年	-	468.00	468.00	
2032 年	-	468.00	468.00	
2033 年	18,000.00	468.00	18,468.00	
合计	**18,000.00**	**3,276.00**	**21,276.00**	**25,263.64**
累计净现金流量	**3,987.64**			
本息覆盖倍数	**1.19**			

3、土地价格为预测值的90%时项目的本息覆盖倍数

项目收益与融资平衡测算表（金额单位：万元）				
年度	债券本息支付			项目可偿债收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年	-	-	-	
2027 年	-	468.00	468.00	
2028 年	-	468.00	468.00	
2029 年	-	468.00	468.00	
2030 年	-	468.00	468.00	
2031 年	-	468.00	468.00	
2032 年	-	468.00	468.00	
2033 年	18,000.00	468.00	18,468.00	
合计	**18,000.00**	**3,276.00**	**21,276.00**	**23,937.88**
累计净现金流量	**2,661.88**			
本息覆盖倍数	**1.13**			

2、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。

本项目债券存续内在三种不同情形下的累计净现金流量分别为5,262.73万元、3,987.64万元、2,661.88万元，故不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（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。

根据项目未来数据的合理预测，债券存续期间，在三种不同情形下的项目可偿债收益分别为26,538.73万元、25,263.64万元、23,937.88万元，债券存续内累计还本付息金额为21,276.00万元，专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数分别为1.25、1.19、1.13，用于还本付息资金的充足性得到保障。

五、项目收益抗压能力测试

土地储备项目的建设是调控土地市场、促进土地资源合理利用、保障土地供应，并支撑经济社会可持续发展的需要。本项目的实施，可以更好地促进当涂县国有建设用地资本运营工作，建立和发展当涂县土地市场，提高当涂县土地市场综合效益，具有显著的社会效益和经济效益。

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数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确性。在诸多不确定性因素中，项目整体收益变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则及谨慎性原则，对收益波动进行抗压测试，作为衡量项目收益与融资自求平衡的可靠性指标。下面对债券存续期内收益波动进行敏感性分析如下表所示：

项目债券本息偿还能力评估表

金额单位：人民币万元

敏感性分析	土地出让收入变化情况		
	预期不变	下降5%	下降10%
可偿债收益（土地出让净收益）	26,538.73	25,263.64	23,937.88
债券还本总额	18,000.00	18,000.00	18,000.00
债券付息总额	3,276.00	3,276.00	3,276.00
债券还本付息总额	21,276.00	21,276.00	21,276.00
债券存续期债券本息覆盖率	1.25	1.19	1.13

由上表所示，当土地出让收入下降5%时，项目可用于资金平衡的可偿债收益（土地出让净收益）为25,263.64万元，收益覆盖债券存续期本息21,276.00万元的倍数为1.19；当土地出让收入下降10%时，项目可用于资金平衡的可偿债收益（土地出让净收益）为23,937.88万元，收益覆盖债券存续期本息21,276.00万元的倍数为1.13。

由此可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性，本项目具有一定的抗风险能力，具有较高的安全边际。

六、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。

七、报告使用限制

1、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。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、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。

财务评价报告附件

附件一：会计师事务所营业执照、执业证书复印件；

附件二：签字注册会计师资格证明文件复印件

统一社会信用代码
91340100MAD93CGD61(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　立信会计师事务所（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　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；企业管理咨询；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务（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）

负 责 人　徐立群

成立日期　2024年01月04日

经营场所　安徽省合肥市高新区城西桥社区服务中心望江西路920号中安创谷科技园二期F8栋1008室

登记机关　合肥市市场监督管理局

2024 年 12 月 05 日

仅供报告出具使用

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

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负 责 人：徐立群

经营场所：安徽省合肥市高新区城西桥社区服务中心望江西路920号中安创谷科技园二期F8栋1008室

分所执业证书编号：310000066201

批准执业文号：甘财会〔2014〕24号

批准执业日期：2014年4月2日

仅供报告出具使用

证书序号：5006423

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　二　月二十七日

中华人民共和国财政部制

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

立信 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014 年/y 10 月/m 17 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信安徽分所 事务所 CPAs

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

2014 年/y 10 月/m 28 日/d

12

姓名 Full name 徐立群

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1975-12-04

工作单位 Working unit 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 310224197512043810



证书编号：No. of Certificate 310000060010

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 上海市注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2008 年/y 04 月/m 23 日/d

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.

徐立群年检二维码

年/y 月/m 日/d

7

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

徐立群

会员编号 310000060010

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

2023-04-20

通过

2022年

2022-06-06

通过

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

合肥励信 会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferring-out Institute of CPAs

2024 年 2 月 6 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信安徽 会计师事务所
CPAs

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

2024 年 2 月 6 日
/y /m /d

13

姓名 Full name 李自金

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1967-01-23

工作单位 Working unit 合肥励信会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 340104196701231511



证书编号：No. of Certificate 340102550001

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 2022-08-19
/y /m /d

6

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.

李自金 340102550001

2023 年 9 月 18 日
/y /m /d

5

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李自金

会员编号 340102550001

最后年检时间	年检结果
2025年05月	通过

历年记录

2024年 通过

2024-05-13

2023年 通过

2023-05-29