# 黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目

# 专项评价报告

大信皖咨字[2026]第 00052 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP ANHUI BRANCH.

大信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠路399号院士大厦15楼

WUYIGE certified public accountants LLP anhui branch.
15F Yuanshi Building,399 haitang road,High-tech District hefei Anhui

电话 Telephone：+86（551）63855675
传真 Fax：+86（551）63850985
网址 Internet： www.daxincpa.com.cn

# 黄山市黟县宏村镇悦榕庄DEF宗地土地储备项目专项债券收益与融资资金自求平衡

## 专项评价报告

大信皖咨字[2026]第00052号

我们接受委托，对黄山市黟县宏村镇悦榕庄DEF宗地土地储备项目专项债券收益与融资资金自求平衡进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。相关项目实施主体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。

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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黄山市黟县宏村镇悦榕庄DEF宗地土地储备项目，预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

大信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠路399号院士大厦15楼

WUYIGE certified public accountants LLP anhui branch.
15F Yuanshi Building,399 haitang road,High-tech District hefei Anhui

电话 Telephone：+86（551）63855675
传真 Fax：+86（551）63850985
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

（此页无正文，为大信皖咨字[2026]第00052号报告签章页）

大信会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

中 国 · 合 肥

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十月十五日

附件：

# 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

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，我们对黄山市黟县宏村镇悦榕庄DEF宗地土地储备项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

## 一、项目概况及投融资计划

(一)项目概况

1、项目类型

存量闲置土地项目。

2、地块概况

项目位置及四至范围：项目位于黟县雉山村、大同村，共涉及3个宗地，地处宏村镇文旅融合与乡村振兴重点区域。其中悦榕庄E地块东至大同村林地、南至黄山悦榕庄酒店、西至雉山村道路、北至雉山村山场、大同村山场；F地块东至大同村园地、南至悦榕庄空地、西至黄山悦榕庄酒店、北至大同村空地；D地块东至大同村林地、南至雉山村空地、西至雉山村耕地、北至悦榕庄林地。

项目地块情况：项目共涉及3个地块，地块标识码分别为3410232012B00036（E地块）、3410232012B00052(F地块)、3410232012B00065(D地块)，拟收储总面积16.3624公顷(245.44亩）。

本项目开始实施日期为2026年10月，预计2032年完成全部出让。

3、项目实施单位基本情况

项目实施单位为黟县土地收储中心（以下简称"土储中心"），土地储备机构目录代码为TC341023，主要职能：优化土地资源配置，盘活存量土地资产。

(二)资金来源

本项目需资金4,600.00万元，全部来源于土地储备专项债券4,600.00万元，无财政资金拨款。

(三)债券融资计划

土地储备专项债券拟一次发行4,600.00万元，债券期限为7年期，债券利率2.10%，债券发行费用为发行面值的1‰，按4.60万元测算，债券发行费用由财政资金另行支付，不计入项目总投资。

(四)债券还本付息计划

单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 融资利率 | 应付利息 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | | | 4,600.00 | 2.10% | |
| 2027年 | 4,600.00 | | 4,600.00 | 2.10% | 96.60 |
| 2028年 | 4,600.00 | | 4,600.00 | 2.10% | 96.60 |
| 2029年 | 4,600.00 | | 4,600.00 | 2.10% | 96.60 |
| 2030年 | 4,600.00 | | 4,600.00 | 2.10% | 96.60 |
| 2031年 | 4,600.00 | | 4,600.00 | 2.10% | 96.60 |
| 2032年 | 4,600.00 | | 4,600.00 | 2.10% | 96.60 |
| 2033年 | 4,600.00 | 4,600.00 | | 2.10% | 96.60 |
| 合计 | | 4,600.00 | | | 676.20 |

## 二、项目收入与支出预测评价

(一)基本假设条件及依据

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4、预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

5、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

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、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

（二）收入及成本测算依据

根据本项目的建设内容，项目收入主要来源于项目实施后形成土地出让收入，预计土地出让价格时，以近期出让的同类型同性质用地项目以及位于出让地块周边的类似项目出让价格为基础，结合黟县土地市场情况，按当前价格水平静态预测。

债券存续期内，本项目土地出让成本为政策性资金，仅包括按土地出让收入2%计提的省级统筹资金，不涉及国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、被征地农民社保资金及城市道路绿化管护资金。

本项目在计算期(2026年至2033年)内土地出让成本为325.60万元，其中：

1、省级统筹资金，按土地出让金收入2%计提，为325.60万元。

(三)项目收益预测

黄山市黟县宏村镇悦榕庄DEF宗地土地储备项目参照黟县近期出让的同类型商业用地项目，综合考虑土地价值、近期同类型项目、区域的价格，按当前价格水平静态预测，预计三宗地出让价格均为995元/平方米。

土地出让收入估算表

金额单位：人民币万元

| 地块名称 | 类型 | 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 |
| 合计 | 土地出让收入合计（万元） | 16,280.00 | | | 5,237.00 | | | 5,324.00 | 5,719.00 | |
| 宏村镇悦榕庄E地块 | 土地出让收入（万元） | 5,237.00 | | | 5,237.00 | | | | | |
| | 土地出让单价（元/平方米） | 995.00 | | | 995.00 | | | | | |
| | 土地出让面积（平方米） | 52,637.00 | | | 52,637.00 | | | | | |
| 宏村镇悦榕庄F | 土地出让收入（万元） | 5,324.00 | | | | | | 5,324.00 | | |
| | 土地出让单价 | 995.00 | | | | | | 995.00 | | |

| 地块名称 | 类型 | 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 |
| 地块 | （元/平方米） | | | | | | | | | |
| | 土地出让面积（平方米） | 53,508.00 | | | | | | 53,508.00 | | |
| 宏村镇悦榕庄D地块 | 土地出让收入（万元） | 5,719.00 | | | | | | | 5,719.00 | |
| | 土地出让单价（元/平方米） | 995.00 | | | | | | | 995.00 | |
| | 土地出让面积（平方米） | 57,479.00 | | | | | | | 57,479.00 | |

债券存续期内，本项目土地出让成本为政策性资金，仅包括省级统筹资金。本项目在计算期(2026 年至 2033 年)内土地出让收入为 16,280.00 万元，土地出让成本为 325.60 万元。

综合考虑本项目预计收入及土地出让成本，可用于资金平衡的土地收益为 15,954.40 万元。

项目收益情况表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地出让收入 | | | 5,237.00 | | | 5,324.00 | 5,719.00 | | 16,280.00 |
| 土地出让成本 | | | 104.74 | | | 106.48 | 114.38 | | 325.60 |
| 其中：省级统筹资金 | | | 104.74 | | | 106.48 | 114.38 | | 325.60 |
| 土地出让净收益 | | | 5,132.26 | | | 5,217.52 | 5,604.62 | | 15,954.40 |

(四)项目现金流预测

根据项目筹资活动资金流量进行测算，编制年度现金流量明细表如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 发债资金流入 | 财政资金流入 | 土地收储支出流出 | 土地出让收入流入 | 土地出让支出流出 | 偿还利息流出 | 偿还债券本金流出 | 本期净现金流量 | 累计净现金流量 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年度 | 4,600.00 | | 4,600.00 | | | | | | |
| 2027 年度 | | | | | | 96.60 | | -96.60 | -96.60 |
| 2028 年度 | | | | 5,237.00 | 104.74 | 96.60 | | 5,035.66 | 4,939.06 |
| 2029 年度 | | | | | | 96.60 | | -96.60 | 4,842.46 |
| 2030 年度 | | | | | | 96.60 | | -96.60 | 4,745.86 |
| 2031 年度 | | | | 5,324.00 | 106.48 | 96.60 | | 5,120.92 | 9,866.78 |

| 年度 | 发债资金流入 | 财政资金流入 | 土地收储支出流出 | 土地出让收入流入 | 土地出让支出流出 | 偿还利息流出 | 偿还债券本金流出 | 本期净现金流量 | 累计净现金流量 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2032 年度 | | | | 5,719.00 | 114.38 | 96.60 | | 5,508.02 | 15,374.80 |
| 2033 年度 | | | | | | 96.60 | 4,600.00 | -4,696.60 | 10,678.20 |
| 合计 | 4,600.00 | | 4,600.00 | 16,280.00 | 325.60 | 676.20 | 4,600.00 | 10,678.20 | |

每年支付的利息由财政资金先行垫付，债券到期后一次性偿还。

上述数据表明，在债券存续期间，项目年度累计净现金流量为净流入，项目收益产生净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## 三、项目收益与融资自求平衡性评价

该项目地块出让的资金净流入额 15,954.40 万元，债券融资本息总额 5,276.20 万元，本息保障的倍数 3.02 倍；项目预期收益能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。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 规划收储面积（亩） | 土地规划性质 | 项目资金总需求 | 预计地块出让净流入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让净收入对债券融资本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目 | 245.44 | 商业用地 | 4,600.00 | 15,954.40 | 4,600.00 | 676.20 | 3.02 |

## 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，本着谨慎性原则，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。

假设未来土地出让收入分别下降 5%，10%，对营运期进行测算营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

| 收入变动敏感性分析 | 收入下降 10% | 收入下降 5% | 基准值 |
|---|---|---|---|
| 项目预计地块出让收入 | 14,652.00 | 15,466.00 | 16,280.00 |
| 项目预计地块出让支出 | 293.04 | 309.32 | 325.60 |
| 项目预计地块出让收益 | 14,358.96 | 15,156.68 | 15,954.40 |
| 项目预计融资本息 | 5,276.20 | 5,276.20 | 5,276.20 |
| 覆盖倍数 | 2.72 | 2.87 | 3.02 |

由上分析可见，在收入分别下降 5%、10%的情况下，覆盖倍数仍有 2.87、2.72，本项目具有较强的抗风险能力。

## 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专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黄山市黟县宏村镇悦榕庄 DEF 宗地土地储备项目，债券发行期内项目地块出让资金净流入 15,954.40 万元，债券融资本息总额 5,276.20 万元，本息保障倍数 3.02 倍，项目预期收益能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

统一社会信用代码
91340111MA2MT8L635(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　大信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　朱伟光

经营范围　在总所范围内经营（依法须经审批的项目，经相关部门批准后依批准内容开展经营活动）**

成立日期　2016年02月02日

营业期限　/ 长期

营业场所　安徽省合肥市高新区海棠路399号生产研发楼（院士大厦）15楼

登记机关　合肥市市场监督管理局

2021 年 05 月 20 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

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负 责 人：朱伟光

经营场所：安徽省合肥市高新区海棠路399号生产研发楼（院士大厦）15楼

分所执业证书编号：110101413401

批准执业文号：财会〔2016〕1125号

批准执业日期：2016年7月28日

证书序号：5003454

## 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

二〇二一 年 六 月 三 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 朱伟光

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1984-10-20

工作单位 Working unit 大信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

身份证号码 Identity card No. 342224198410201752



证书编号：No. of Certificate 340100470018

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 2009-06-25 年/y 月/m 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.

朱伟光 340100470018

安徽省注册会计师协会 AICPA 行业公共管理专用章

2017年 2月 28日 /y /m /d

5

姓　　名 Full name　陈智辉

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1988-11-22

工作单位 Working unit　容诚会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

身份证号码 Identity card No.　342921198811220011X



证书编号：No. of Certificate　110100320160

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　2018-03-21　年/y　月/m　日/d

## 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.

陈智辉 110100320160

年/y　月/m　日/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

容诚安徽 会计师事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

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

2023年 10月 13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信安徽 会计师事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

转入协会盖章 Stamp of the transferred Institute of CPAs

2023年 10月 13日

（合伙）安徽分所

# 年检历史查询

## 年检凭证

中国注册会计师协会

**朱伟光**

**会员编号 340100470018**

| 最后年检时间 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2026年06月 | 通过 |

### 历年记录

**2025年**

2025-05-16

通过

**2024年**

2024-04-30

通过

**2023年**

2023-05-19

通过

**2022年**

2022-06-08

通过

# 年检历史查询

## 年检凭证

中国注册会计师协会

**陈智辉**

**会员编号 110100320160**

| 最后年检时间 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2026年05月 | 通过 |

### 历年记录

**2025年**

2025-05-13

通过

**2024年**

2024-04-19

通过

**2023年**

2023-05-10

通过

**2022年**

2022-06-05

通过