

南京市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目 财务评估报告

南审希地会专核字[2026]第 009 号

南京市财政局：

我们接受贵局委托，对南京市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号——预测性财务信息的审核》。申请人及相关项目实施单位对该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。

依据这些假设的证据，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。

本总体评价仅供发行南京市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目融资之目的使用，不得作为其他任何目的。

总体评价结果如下：

一、本期项目投资资金筹措情况

本次评价南京市本级及下属 11 个区，共 13 个发债项目，项目总投资额为 675,112.87 万元，其中：非资本金 675,112.87 万元。具体明细如下表：



本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

序 号	项目区 域	项目 名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源						
				资本金			非资本金部分			
				②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨			
				已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金（非 资本金）⑨	
一	南京市本 级	新增收储雨花板桥地块项目	111,731.28					71,100.00	40,631.28	
		回购栖霞区马群街道马高路 东、芝嘉东路以南地块项目	53,200.00					53,200.00		
		小计	164,931.28					124,300.00	40,631.28	
二	江北新区	江北新区药谷片区土地储备 专项债项目	71,691.00					28,000.00	43,691.00	
		小计	71,691.00					28,000.00	43,691.00	
三	玄武区	青龙地铁小镇项目	106,655.00					80,000.00	26,655.00	



四	建邺区	新城科技园 A03 地块新增土地储备项目	106,655.00						80,000.00	26,655.00
		小计	93,310.00						50,000.00	43,310.00
		下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目	31,000.00						8,000.00	23,000.00
五	鼓楼区	栖霞山广厅地块新增土地储备项目	12,000.00						12,000.00	
		小计	12,000.00						13,000.00	95,197.75
		雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目	108,197.75						13,000.00	95,197.75
六	雨花台区	江宁区土储债项目一—号	31,527.84						27,000.00	4,527.84
		小计	31,527.84						27,000.00	4,527.84
		侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块	13,000.00					5,000.00	8,000.00	
七	江宁区	马营 7 号地块收购项目	15,800.00						14,000.00	1,800.00
		小计	15,800.00						14,000.00	1,800.00



十	溧水区	南京吉溧开发置业有限公司 (万达南01-1) 地块	16,700.00						10,000.00	6,700.00
一		小计	16,700.00						10,000.00	6,700.00
十	高淳区	高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目	10,300.00						10,000.00	300.00
二		小计	10,300.00						10,000.00	300.00
		合计	675,112.87				5,000.00		384,300.00	285,812.87

二、融资应付利息情况

项目总融资金额为 384,300.00 万元，2026 年本次拟使用债券募集资金 384,300.00 万元。假设本次融资利率为 2.00%，在融资期内按年支付利息，到期偿还本金。融资存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目区域	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
1	南京市本级		124,300.00	124,300.00		2.00%	12,430.00	136,730.00
2	江北区		28,000.00	28,000.00		2.00%	2,800.00	30,800.00
3	玄武区		80,000.00	80,000.00		2.00%	8,000.00	88,000.00
4	建邺区		50,000.00	50,000.00		2.00%	5,000.00	55,000.00
5	鼓楼区		8,000.00	8,000.00		2.00%	800.00	8,800.00



6	栖霞区		12,000.00	12,000.00		2.00%	1,200.00	13,200.00
7	雨花台区		13,000.00	13,000.00		2.00%	1,300.00	14,300.00
8	江宁区		27,000.00	27,000.00		2.00%	2,700.00	29,700.00
9	浦口区		8,000.00	8,000.00		2.00%	800.00	8,800.00
10	六合区		14,000.00	14,000.00		2.00%	1,400.00	15,400.00
11	溧水区		10,000.00	10,000.00		2.00%	1,000.00	11,000.00
12	高淳区		10,000.00	10,000.00		2.00%	1,000.00	11,000.00
合计			384,300.00	384,300.00			38,430.00	422,730.00

各地区自融资之日起各项目应还本付息明细情况如下：

1、南京市市本级项目应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
新增收储 雨花板桥 地块项目	2026年			71,100.00		71,100.00	2.00%	711.00	711.00
	2027年	71,100.00				71,100.00	2.00%	1,422.00	1,422.00
	2028年	71,100.00				71,100.00	2.00%	1,422.00	1,422.00
	2029年	71,100.00				71,100.00	2.00%	1,422.00	1,422.00
	2030年	71,100.00				71,100.00	2.00%	1,422.00	1,422.00
	2031年	71,100.00			71,100.00	0.00	2.00%	711.00	71,811.00



项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
	小计			71,100.00	71,100.00			7,110.00	78,210.00
回购栖霞区马群街道马高路东、芝嘉东路以南地块项目	2026 年			53,200.00		53,200.00	2.00%	532.00	532.00
	2027 年	53,200.00				53,200.00	2.00%	1,064.00	1,064.00
	2028 年	53,200.00				53,200.00	2.00%	1,064.00	1,064.00
	2029 年	53,200.00				53,200.00	2.00%	1,064.00	1,064.00
	2030 年	53,200.00				53,200.00	2.00%	1,064.00	1,064.00
	2031 年	53,200.00			53,200.00	0.00	2.00%	532.00	53,732.00
	小计			53,200.00	53,200.00			5,320.00	58,520.00

注 1：新增收储雨花板桥地块项目估算总投资 111,731.28 万元，其中已投入资金 11,731.28 万元，项目尚需投入资金 100,000.00 万元，其中拟使用本期地方政府专项债券资金 71,100.00 万元，财政配套资金 28,900.00 万元。2026 年计划发行专项债券 71,100.00 万元，债券期限 5 年，债券利率 2%，按年付息，到期一次性还本。

注 2：回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目估算总投资 53,200.00 万元，其中拟使用本期地方政府专项债券资金 53,200.00 万元。2026 年计划发行专项债券 53,200.00 万元，债券期限 5 年，债券利率 2%，按年付息，到期一次性还本。

2. 江北新区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
浦滨路以东、康华	2026 年			28,000.00		28,000.00	2.00%	280.00	280.00
	2027 年	28,000.00				28,000.00	2.00%	560.00	560.00



项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
路以北片区（富士康）新增土地储备项目	2028年	28,000.00				28,000.00	2.00%	560.00	560.00
	2029年	28,000.00				28,000.00	2.00%	560.00	560.00
	2030年	28,000.00				28,000.00	2.00%	560.00	560.00
	2031年	28,000.00			28,000.00	0.00	2.00%	280.00	28,280.00
	小计			28,000.00	28,000.00			2,800.00	30,800.00

注 1：浦滨路以东、康华路以北片区（富士康）新增土地储备项目总投资约 71,691.00 万元，已投入资金 184.00 万元，项目尚需资金 71,507.00 万元。其中来源于土地储备专项资金 28,000.00 万元，来源于财政配套资金 43,507.00 万元。本次拟发行债券募集资金 28,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2%测算，按年付息，到期一次性还本。

3. 玄武区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
青龙地铁小镇项目	2026年			80,000.00		80,000.00	2.00%	800	800
	2027年	80,000.00				80,000.00	2.00%	1600	1600
	2028年	80,000.00				80,000.00	2.00%	1600	1600
	2029年	80,000.00				80,000.00	2.00%	1600	1600
	2030年	80,000.00				80,000.00	2.00%	1600	1600
	2031年	80,000.00			80,000.00	80,000.00	2.00%	800	80800
	小计			80,000.00	80,000.00			8000	88,000.00



注 1：青龙地铁小镇项目总投资 106,655.00 万元，其中已投入资金 26,655.00 万元，来源于土地储备专项债资金 80,000.00 万元。本次拟发行债券规模 80,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2%测算，按年付息，到期一次性还本。

4. 建邺区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
新城科技园 A03 地块新增土地储备项目	2026 年			50,000.00		50,000.00	2.00%	500.00	500.00
	2027 年	50,000.00				50,000.00	2.00%	1,000.00	1,000.00
	2028 年	50,000.00				50,000.00	2.00%	1,000.00	1,000.00
	2029 年	50,000.00				50,000.00	2.00%	1,000.00	1,000.00
	2030 年	50,000.00				50,000.00	2.00%	1,000.00	1,000.00
	2031 年	50,000.00			50,000.00	50,000.00	2.00%	500.00	50,500.00
	小计			50,000.00	50,000.00			5,000.00	55,000.00

注 1：新城科技园 A03 地块新增土地储备项目总投资 93,310.00 万元，其中已投入资金 22,538.00 万元，项目尚需资金 70,772.00 万元，其中来源于土地储备专项债资金 50,000.00 万元，来源于财政配套资金 20,772.00 万元。本次拟发行债券规模 50,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2%测算，按年付息，到期一次性还本。

5. 鼓楼区应还本付息情况

单位：人民币万元



项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
下关滨江2号地03-08地块新增土地储备项目	2026年			8,000.00		8,000.00	2.00%	80.00	80.00
	2027年	8,000.00				8,000.00	2.00%	160.00	160.00
	2028年	8,000.00				8,000.00	2.00%	160.00	160.00
	2029年	8,000.00				8,000.00	2.00%	160.00	160.00
	2030年	8,000.00				8,000.00	2.00%	160.00	160.00
	2031年	8,000.00			8,000.00	8,000.00	2.00%	80.00	8,080.00
	小计			8,000.00	8,000.00			800.00	8,800.00

注 1：下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目总投资约为 31,000.00 万元，其中，来源于土地储备专项债资金 8,000.00 万元，占比约 25.81%；来源于财政自有资金 23,000.00 万元，占比约 74.19%。本次拟发行债券规模 8,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2.0% 测算，按年付息，到期一次性还本。

6. 栖霞区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
栖霞山广厅地块新增土地储备项目	2026年			12,000.00		12,000.00	2.00%	120.00	120.00
	2027年	12,000.00				12,000.00	2.00%	240.00	240.00
	2028年	12,000.00				12,000.00	2.00%	240.00	240.00
	2029年	12,000.00				12,000.00	2.00%	240.00	240.00
	2030年	12,000.00				12,000.00	2.00%	240.00	240.00



项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
	2031年	12,000.00			12,000.00	12,000.00	2.00%	120.00	12,120.00
	小计			12,000.00	12,000.00			1,200.00	13,200.00

注 1：栖霞山广厅地块新增土地储备项目总投资约为 12,000.00 万元，其中土地储备专项债资金 12,000.00 万元。本次拟发行债券规模 12,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2.0%测算，按年付息，到期一次性还本。

7. 雨花台区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
雨花台区 数字城、 新滨江土 地储备专 项债券项 目	2026年			13,000.00		13,000.00	2.00%	130.00	130.00
	2027年	13,000.00				13,000.00	2.00%	260.00	260.00
	2028年	13,000.00				13,000.00	2.00%	260.00	260.00
	2029年	13,000.00				13,000.00	2.00%	260.00	260.00
	2030年	13,000.00				13,000.00	2.00%	260.00	260.00
	2031年	13,000.00			13,000.00	13,000.00	2.00%	130.00	13,130.00
	小计			13,000.00	13,000.00			1,300.00	14,300.00

注 1：雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目总投资为 108,197.75 万元，其中已投入资金 51,450.16 万元，项目后期需求资金 56,747.59 万元，其中来源于土地储备专项债资金 13,000.00 万元，来源于财政配套资金 43,747.59 万元。本次拟发行债券规模 13,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2.0%测算，按年付息，到期一次性还本。



8. 江宁区分区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
江宁区分区土储债项目 ——号	2026年			27,000.00		27,000.00	2.00%	270.00	270.00
	2027年	27,000.00				27,000.00	2.00%	540.00	540.00
	2028年	27,000.00				27,000.00	2.00%	540.00	540.00
	2029年	27,000.00				27,000.00	2.00%	540.00	540.00
	2030年	27,000.00				27,000.00	2.00%	540.00	540.00
	2031年	27,000.00			27,000.00	27,000.00	2.00%	270.00	27,270.00
	小计			27,000.00	27,000.00			2,700.00	29,700.00

注 1：江宁区分区土储债项目——号总投资约为 31,527.84 万元，其中土地储备专项债资金 27,000.00 万元，占比约 85.64%；来源于财政自有资金 4,527.84 万元（前期已投入资金 4,157.00 万元），占比约 14.36%。本次拟发行债券规模 27,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2.0%测算，按年付息，到期一次性还本。

9. 浦口区分区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
侯冲路西、侯冲	2026年			8,000.00		8,000.00	2.00%	80.00	80.00
	2027年	8,000.00				8,000.00	2.00%	160.00	160.00



项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
西路以北 (黄庄 01号地 块)地块	2028年	8,000.00				8,000.00	2.00%	160.00	160.00
	2029年	8,000.00				8,000.00	2.00%	160.00	160.00
	2030年	8,000.00				8,000.00	2.00%	160.00	160.00
	2031年	8,000.00			8,000.00	8,000.00	2.00%	80.00	8,080.00
	小计			8,000.00	8,000.00			800.00	8,800.00

注 1:侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块项目总投资估算约为 13,000.00 万元，其中已投入资金 1,000.00 万元，尚需投入资金 12,000.00 万元，其中来源于土地储备专项债资金 8,000.00 万元，来源于财政资金 4,000.00 万元。本次拟发行债券规模为 8,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2.0%测算，按年付息，到期一次性还本。

10.六合区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
马营 7 号 地块收购 项目	2026 年			14,000.00		14,000.00	2.00%	140.00	140.00
	2027 年	14,000.00				14,000.00	2.00%	280.00	280.00
	2028 年	14,000.00				14,000.00	2.00%	280.00	280.00
	2029 年	14,000.00				14,000.00	2.00%	280.00	280.00
	2030 年	14,000.00				14,000.00	2.00%	280.00	280.00
	2031 年	14,000.00			14,000.00	14,000.00	2.00%	140.00	14,140.00



项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
	小计			14,000.00	14,000.00			1,400.00	15,400.00

注 1：马营 7 号地块收购项目总投资约为 15,800.00 万元，资金来源为财政配套资金 1,800.00 万元，土地储备专项债券 14,000.00 万元。本次拟发行债券规模 14,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2.00%测算，按年付息，到期一次性还本。

11. 溧水区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
南京吉溧开发置业有限公司（万达南 01-1）地块	2026 年			10,000.00		10,000.00	2.00%	100.00	100.00
	2027 年	10,000.00				10,000.00	2.00%	200.00	200.00
	2028 年	10,000.00				10,000.00	2.00%	200.00	200.00
	2029 年	10,000.00				10,000.00	2.00%	200.00	200.00
	2030 年	10,000.00				10,000.00	2.00%	200.00	200.00
	2031 年	10,000.00			10,000.00	10,000.00	2.00%	100.00	10,100.00
	小计			10,000.00	10,000.00			1,000.00	11,000.00

注 1：南京吉溧开发置业有限公司（万达南 01-1）地块项目总投资约为 16,700 万元，其中土地储备专项债券 10,000 万元，占比约 59.88%；自有资金 6,700 万元，占比约 40.12%。本次拟发行债券规模 10,000 万元，期限 5 年，利率暂按 2%测算，按年付息，到期一次性还本。



12. 高淳区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	前期新增本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本期合计
高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目	2026 年			10,000.00		10,000.00	2.00%	100.00	100.00
	2027 年	10,000.00				10,000.00	2.00%	200.00	200.00
	2028 年	10,000.00				10,000.00	2.00%	200.00	200.00
	2029 年	10,000.00				10,000.00	2.00%	200.00	200.00
	2030 年	10,000.00				10,000.00	2.00%	200.00	200.00
	2031 年	10,000.00			10,000.00	10,000.00	2.00%	100.00	10,100.00
	小计			10,000.00	10,000.00			1,000.00	11,000.00

注 1：高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目总投资约为 10,300.00 万元，其中来源于土地储备专项债资金 10,000.00 万元(占比 97.09%)，来源于财政配套资金 300.00 万元(占比 2.91%)。本次拟发行债券规模 10,000 万元，期限 5 年，利率暂按 2.00%测算，按年付息，到期一次性还本。

三、项目产生的净现金流入

1、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) 政府制定的城市规划未发生重大变化；



- (4) 政府审批的收费政策未发生重大变化;
- (5) 政府性基金收入, 能按期足额到位;
- (6) 土地出让收入等预期收入能如期实现;
- (7) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

2、项目产生的净现金流量

(1) 项目专项收入预测: 本项目专项收入预计为 1,705,331.76 万元。

项目专项收入预测

单位: 人民币万元

序号	项目区域	项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
一		新增收储雨花板桥地块项目	387,746.00		387,746.00
	南京市本级	回购栖霞区马群街道马高路东、芝嘉东路以南地块项目	84,608.00		84,608.00
	小计		472,354.00		472,354.00
二	江北新区	江北新区药谷片区土地储备专项债项目	142,809.00		142,809.00
	小计		142,809.00		142,809.00
三	玄武区	青龙地铁小镇项目	169,968.00		169,968.00



	小计		169,968.00		169,968.00
四	建邺区	新城科技园 A03 地块新增土地储备项目	386,377.60		386,377.60
	小计		386,377.60		386,377.60
五	鼓楼区	下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目	73,200.00		73,200.00
	小计		73,200.00		73,200.00
六	栖霞区	栖霞山广厅地块新增土地储备项目	74,000.00		74,000.00
	小计		74,000.00		74,000.00
七	雨花台区	雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目	215,279.00		215,279.00
	小计		215,279.00		215,279.00
八	江宁区	江宁区土储债项目一号	72,788.16		72,788.16
	小计		72,788.16		72,788.16
九	浦口区	侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块	23,105.00		23,105.00
	小计		23,105.00		23,105.00
十	六合区	马营 7 号地块收购项目	20,000.00		20,000.00
	小计		20,000.00		20,000.00
十一	溧水区	南京吉溧开发置业有限公司（万达南 01-1）地块	31,700.00		31,700.00



十二	小计		31,700.00	31,700.00
	高淳区	高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目	23,751.00	23,751.00
	小计		23,751.00	23,751.00
合计			1,705,331.76	1,705,331.76

(2) 项目收益测算：本项目收益为预计收入扣除预计支出后的余额，加上政府性基金收入可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目区域	项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
			全部债券存续期内项目预计收入	全部债券存续期内项目预计支出	全部债券存续期内项目预计净收益		
			①	②	③=①-②	④	⑤=③+④
一	南京市本级	新增收储雨花板桥地块项目	387,746.00	70,340.09	317,405.91		317,405.91
		回购栖霞区马群街道马高路东、芝嘉东路以南地块项目	84,608.00	12,691.20	71,916.80		71,916.80
		小计	472,354.00	83,031.29	389,322.71		389,322.71
二	江北新区	江北新区药谷片区土地储备专项债项目	142,809.00		142,809.00		142,809.00



序号	项目区域	项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益				二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
			全部债券存续期内项目预计收入	全部债券存续期内项目预计支出	全部债券存续期内项目预计净收益	政府性基金收入		
			①	②	③=①-②	④	⑤=③+④	
三		小计	142,809.00	0.00	142,809.00	0.00	142,809.00	
	玄武区	青龙地铁小镇项目	169,968.00	42,492.00	127,476.00		127,476.00	
		小计	169,968.00	42,492.00	127,476.00	0.00	127,476.00	
四	建邺区	新城科技园 A03 地块新增土地储备项目	386,377.60	193,188.80	193,188.80		193,188.80	
		小计	386,377.60	193,188.80	193,188.80	0.00	193,188.80	
	鼓楼区	下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目	73,200.00	20,496.00	52,704.00		52,704.00	
六		小计	73,200.00	20,496.00	52,704.00	0.00	52,704.00	
	栖霞区	栖霞山广厅地块新增土地储备项目	74,000.00	23,680.00	50,320.00		50,320.00	
		小计	74,000.00	23,680.00	50,320.00	0.00	50,320.00	
七	雨花台区	雨花台区数字城、新滨江土地储备项目	215,279.00	70,449.00	144,830.00		144,830.00	



序号	项目区域	项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
			全部债券存续期内项目预计收入	全部债券存续期内项目预计支出	全部债券存续期内项目预计净收益		
			①	②	③=①-②		
八		备专项债券项目					
		小计	215,279.00	70,449.00	144,830.00	0.00	144,830.00
	江宁区	江宁区土储债项目一—号	72,788.16	35,051.07	37,737.09		37,737.09
九		小计	72,788.16	35,051.07	37,737.09	0.00	37,737.09
	浦口区	侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄01号地块）地块	23,105.00	8,271.59	14,833.41		14,833.41
		小计	23,105.00	8,271.59	14,833.41	0.00	14,833.41
十	六合区	马营7号地块收购项目	20,000.00	1,400.00	18,600.00		18,600.00
		小计	20,000.00	1,400.00	18,600.00	0.00	18,600.00
	溧水区	南京吉溧开发置业有限公司（万达南01-1）地块	31,700.00	2,219.00	29,481.00		29,481.00
十一		小计	31,700.00	2,219.00	29,481.00	0.00	29,481.00
	高淳区	高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项	23,751.00	8,788.00	14,963.00		14,963.00



序号	项目区域	项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益				二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
			全部债券存续期内项目预计收入	全部债券存续期内项目预计支出	全部债券存续期内项目预计净收益	全部债券存续期内项目预计净收益		
			①	②	③=①-②	④		⑤=③+④
		目						
			小计					
			合计					
			23,751.00	8,788.00	14,963.00	0.00	14,963.00	
			1,705,331.76	489,066.75	1,216,265.01	0.00	1,216,265.01	

通过对江苏省南京市市本级与下属 11 个区，13 个项目存续期内收益与融资平衡方案进行审核测算，假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，我们认为项目现金流入能够满足 13 个项目的还本付息要求。



四、审核结论

我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项审核的用于土地储备的新增专项债券项目土地出让收入资金能够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。

（一）南京市新增专项债券全部债券存续期内资金平衡方案

单位：万元

序号	项目区域	项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
一	南京市本级	新增收储雨花板桥地块项目	317,405.91	5	78,210.00	4.06
		回购栖霞区马群街道马高路东、芝嘉东路以南地块项目	71,916.80	5	58,520.00	1.23
二	江北新区	江北新区药谷片区土地储备专项债项目	142,809.00	5	30,800.00	4.64
三	玄武区	青龙地铁小镇项目	127,476.00	5	88,000.00	1.45
四	建邺区	新城科技园 A03 地块新增土地储备项目	193,188.80	5	55,000.00	3.51
五	鼓楼区	下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目	52,704.00	5	8,800.00	5.99
六	栖霞区	栖霞山广厅地块新增土地储备项目	50,320.00	5	13,200.00	3.81
七	雨花台区	雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目	144,830.00	5	14,300.00	10.13
八	江宁区	江宁区土储债项目一号	37,737.09	5	29,700.00	1.27
九	浦口区	侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块	14,833.41	5	8,800.00	1.69
十	六合区	马营 7 号地块收购项目	18,600.00	5	15,400.00	1.21
十一	溧水区	南京吉溧开发置业有限公司（万达南 01-1）地块	29,481.00	5	11,000.00	2.68
十二	高淳区	高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目	14,963.00	5	11,000.00	1.36



(二) 南京市新增专项债券本期债券存续期内资金平衡方案

单位：万元

序号	项目区域	项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
一	南京市本级	新增收储雨花板桥地块项目	317,405.91	5	78,210.00	4.06
		回购栖霞区马群街道马高路东、芝嘉东路以南地块项目	71,916.80	5	58,520.00	1.23
二	江北新区	江北新区药谷片区土地储备专项债项目	142,809.00	5	30,800.00	4.64
三	玄武区	青龙地铁小镇项目	127,476.00	5	88,000.00	1.45
四	建邺区	新城科技园 A03 地块新增土地储备项目	193,188.80	5	55,000.00	3.51
五	鼓楼区	下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目	52,704.00	5	8,800.00	5.99
六	栖霞区	栖霞山广厅地块新增土地储备项目	50,320.00	5	13,200.00	3.81
七	雨花台区	雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目	144,830.00	5	14,300.00	10.13
八	江宁区	江宁区土储债项目一号	37,737.09	5	29,700.00	1.27
九	浦口区	侯冲路以西、侯冲西路以北(黄庄 01 号地块) 地块	14,833.41	5	8,800.00	1.69
十	六合区	马营 7 号地块收购项目	18,600.00	5	15,400.00	1.21
十一	溧水区	南京吉溧开发置业有限公司(万达南 01-1) 地块	29,481.00	5	11,000.00	2.68
十二	高淳区	高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目	14,963.00	5	11,000.00	1.36

五、其他说明

(一) 由于本次债券存续期间涉及未来五年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

(二) 资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。



(三) 本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。

附件：

- 1、南京市本级项目收益及现金流入评价说明
- 2、江北新区项目收益及现金流入评价说明
- 3、玄武区项目收益及现金流入评价说明
- 4、建邺区项目收益及现金流入评价说明
- 5、鼓楼区项目收益及现金流入评价说明
- 6、栖霞区项目收益及现金流入评价说明
- 7、雨花台区项目收益及现金流入评价说明
- 8、江宁台区项目收益及现金流入评价说明
- 9、浦口区项目收益及现金流入评价说明
- 10、六合区项目收益及现金流入评价说明
- 11、溧水区项目收益及现金流入评价说明
- 12、高淳区项目收益及现金流入评价说明

南京南希地会计师事务所有限公司



中国·南京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026年8月3日





附件 1:

市本级项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以新增收储雨花板桥地块项目及回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目预期土地出让收入为基础，结合项目实施方案等资料进行了预测，并编制 2026 年江苏省政府新增专项债券之市本级项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- (一) 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；
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (三) 相关法律法规无重大变化；
- (四) 政府制定的城市规划未发生重大变化；
- (五) 土地出让收入等在正常范围内变动；
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位

新增收储雨花板桥地块项目；回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目

实施单位：南京市土地储备中心

类型：事业单位

开办资金：10,000 万元

住所：南京市中山路 171 号

法定代表人：祁玉永

经营范围：承担土地储备、经营等具体工作。

统一社会信用代码：1232010042609370XX





（二）项目内容与规模

1、新增收储雨花板桥地块项目

南京市土地储备中心拟对雨花台区板桥片区实施土地储备，目前土地已征收，地上建筑物、附属物等拆迁补偿费用尚未支付。项目类型为新增土地储备项目，属于已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地。地块具体情况如下表：

序号	地块编号	地块名称	土地坐落	用地面积
1	320100DK0001	板桥地块 06-05	雨花台区板桥街道	6.4793
2	320100DK0002	板桥地块 06-14	雨花台区板桥街道	4.7421
3	320100DK0003	板桥地块 06-15	雨花台区板桥街道	7.1804
4	320100DK0004	板桥地块 06-12	雨花台区板桥街道	7.6677
合计	-	-	-	26.0695

项目地块完成征收与整理后，计划 2031 年入市供应。经套合国土空间总体规划、详细规划，项目地块规划用途为二类居住用地。具体规划指标如下表：

拟征收地块未来规划情况一览表

地块名称	出让面积 (公顷)	预计规划用途	预计规划容积率	计划供应时间
板桥地块 06-05	6.4793	二类居住用地	$>1.0, \leq 2.2$	20310331
板桥地块 06-14	4.7421	二类居住用地	$>1.0, \leq 2.2$	20310331
板桥地块 06-15	7.1804	二类居住用地	$>1.0, \leq 2.2$	20310331
板桥地块 06-12	7.6677	二类居住用地	$>1.0, \leq 2.5$	20310331
合计	26.0695	-	-	-

2、回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目

南京市土地储备中心拟收购闲置存量土地，地块现状为待开发空地，用地性质为已供应但尚未开工的老年公寓用地，企业暂无开发意愿或能力。具体收购地块情况如下：





地块名称	权利人	坐落	用地面积 (公顷)	土地用途	容积率	成交总价 (万元)	是否 抵押	是否同 意收购
栖霞区马群街道 马高路以东、芝 嘉东路以南地块 (NO.2023G46)	南京城郭置 业有限责任 公司	南京市栖霞区 马群街道马高 路以东、芝嘉 东路以南	4.1089 (含仅出让地 下空间面积 0.2102)	城镇住宅 用地 (老年公寓用 地 Rab)	1.0< Far≤1.1	66500	否	同意

项目地块完成收购与整理后,计划 2031 年入市供应。根据南京市规划和自然资源局出具的《关于栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块 (NO.2023G46) 符合国土空间总体规划 and 详细规划的说明》,经套合南京市国土空间总体规划和详细规划数据,地块现有规划指标符合规划要求。且未来计划按照现有规划进行出让,无需调整规划指标。具体规划指标如下表:

地块名称	坐落	预计出让面积 (公顷)	预计规划 用途	预计规划 容积率	计划供应 时间
栖霞区马群街道 马高路以东、芝嘉 东路以南地块 (NO.2023G46)	南京市栖霞区 马群街道马高 路以东、芝嘉东 路以南	4.1089 (含仅出让地下空间面积 0.2102)	老年公寓	1.1	2031 年

(三) 投资估算与资金筹措方式

1、新增收储雨花板桥地块项目

项目估算总投资 111,731.28 万元,其中已投入资金 11,731.28 万元,项目尚需投入资金 100,000.00 万元,其中拟使用本期地方政府专项债券资金 71,100.00 万元,财政配套资金 28,900.00 万元。2026 年计划发行专项债券 71,100.00 万元,债券期限 5 年,债券利率 2%,到期一次性还本。

2、回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目

项目估算总投资 53,200.00 万元,其中拟使用本期地方政府专项债券资金 53,200.00 万元。2026 年计划发行专项债券 53,200.00 万元,债券期限 5 年,债券年利率 2%,到期一次性还本。





本期项目投资资金来源

单位：（人民币）万元

项目名称	项目总投资①=②+③	资金来源					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
新增收储雨花板桥地块项目	111,731.28					71,100.00	40,631.28
回购栖霞区马群街道马高路东、芝嘉东路以南地块项目	53,200.00					53,200.00	
合计	164,931.28					124,300.00	40,631.28

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。土地出让收入参考周边项目市场价及相关文件等确定。

预计项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：本项目总收入预计为 472,354.00 万元

单位：万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
新增收储雨花板桥地块项目	387,746.00		387,746.00
回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目	84,608.00		84,608.00
合计	472,354.00		472,354.00

2、项目收益测算：本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，加上政府性基金收入可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：万元





项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
	全部债券存续期内项目预计收入	全部债券存续期内项目预计支出	全部债券存续期内项目预计净收益	政府性基金收入	全部债券存续期内预期总收益
	①	②	③=①-②	④	⑤=③+④
新增收储雨花板桥地块项目	387,746.00	70,340.09	317,405.91		317,405.91
回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目	84,608.00	12,691.20	71,916.80		71,916.80
合计	472,354.00	83,031.29	389,322.71		389,322.71

3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

(1) 新增收储雨花板桥地块项目

本项目未来规划用途为二类居住。依据周边近期类似地块的成交情况，结合地块所处区域房价成交情况，确定项目未来出让。具体情况见下表：

宗地块市场价值一览表

地块名称	规划用途	容积率	可供应面积(公顷)	预计楼面地价(元/平方米)	预计出让价款(万元)
板桥地块 06-05	二类居住用地	>1.0, ≤2.2	6.4793	6500.0	92654
板桥地块 06-14	二类居住用地	>1.0, ≤2.2	4.7421	6500.0	67812
板桥地块 06-15	二类居住用地	>1.0, ≤2.2	7.1804	6500.0	102680
板桥地块 06-12	二类居住用地	>1.0, ≤2.5	7.6677	6500.0	124600
合计	/	/	26.0695	/	387746





周边住宅地价交易情况一览表

地块编号	宗地位置	土地用途	成交时间	土地面积(m ²)	成交金额	容积率	成交亩价(万/亩)	成交楼面地价(元/m ²)
NO.2025 G78	江宁区滨江开发区青莲路以南、中元北路以西地块	Rb 商住混合用地	2025/11/5	27965.97	35000	2.5	834	5006
NO.2025 G61	江宁区滨江开发区丽水大街以东、翔凤路以北地块	R2 二类居住用地	2025/9/24	57352.13	63100	2	733	5501
NO.2025 G57	雨花台区雨花经济开发区西寇路以东、吉祥路以北地块(人居森林七期)	R2 二类居住用地	2025/9/24	39678.47	72000	1.5	1210	12097
NO.2023 G92	江宁区湖熟街道幸福路以东、友谊路以北地块	R2 二类居住用地	2024/1/10	10992.33	7300	1.1	443	6037

根据南京市相关文件结合财政部门意见，刚性计提计算详见下表：

南京市土地出让金刚性计提计算表

序号	项目	计算基数	计提费率	刚性计提(万元)	备注
1	国有土地收益基金	出让合同总价款	5.00%	19387.3	国家和省规定的刚性计提
2	新增建设用土地土地有偿使用费	出让合同总价款	2.00%	7754.92	
3	被征地农民基本生活保障资金	出让合同总价款	3.00%	11632.38	
4	土地出让业务费	出让合同总价款	1.00%	3877.46	
5	农业土地开发资金	出让合同总价款 (土地出让面积*元/平方米)	13.5	351.94	
6	城镇廉租住房保障建设资金	城镇廉租住房保障建设资金(1-40%)*10%	10.00%	23264.76	
7	土地出让合同印花税	出让合同总价款	0.05%	193.87	
8	风险基金	出让合同总价款	1.00%	3877.46	





刚性计提合计	70340.09	
--------	----------	--

备注：计提费率计数为土地出让收入（387,746.00 万元）或土地出让面积（26.0695 公顷）。

综上，土地出让收益测算详见下表：

新增收储雨花板桥地块项目

单位：万元

序号	内容	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	收入						387,746.00	387,746.00
1.1	土地出让收入						387,746.00	387,746.00
二	成本						70,340.09	70,340.09
2.1	刚性计提						70,340.09	70,340.09
四	净收益						317,405.91	317,405.91
五	政府性基金收入							
六	用于平衡债券本息的项目总收益						317,405.91	317,405.91

（2）回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目

本项目收入来源于土地出让金，即土地出让金扣除刚性计提后剩余部分。

1) 现时点地价评估

2026 年 1 月，储备中心委托苏地仁合评估公司对拟回购地块进行市场价值评估，评估结果为 54,600.00 万元。考虑未来出让规划条件不作调整，且与现实点相近，土地剩余年期因素对地价影响忽略不计，故本次现时点的价格参照回购市场价格进行预测，具体情况如下表：

地块名称	规划用途	规划容积率	用地面积 (公顷)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块（NO.2023G46）	老年公寓	1.1	4.1089 (含仅出让地下空间面积0.2102)	14,005.00	54,600.00





2) 预测 2031 年土地出让收入

结合国民经济发展情况、南京市土地交易市场分析，本次拟回购地块处于城南新区，临近高铁站，本次预计地价逐年增长，增长指数 10.99%。

单位：人民币万元

地块名称	规划用途	评估总价	计划供应时间	年增长系数	未来供应收入预测值
栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块 (NO.2023G46)	老年公寓	54,600.00	2031年	10.99%	84,608.00

3) 预测土地出让净收益

根据南京市相关政策并结合财政部门意见，刚性计提按照 15%计算，收益测算详见下表：

单位：人民币万元

序号	内容	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	收入						84,608.00	84,608.00
1.1	土地出让收入						84,608.00	84,608.00
二	成本						12,691.20	12,691.20
2.1	刚性计提						12,691.20	12,691.20
四	净收益						71,916.80	71,916.80
五	政府性基金收入							
六	用于平衡债券本息的项目总收益						71,916.80	71,916.80

五、本期债券资金平衡方案





全部债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内 预期收益①	发行期限 (年)	债券存续期内应付债务 资金本息之和②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
新增收储雨花板桥地块项目	317,405.91	5	78,210.00	4.06
回购栖霞区马群街道马高路以 东、芝嘉东路以南地块项目	71,916.80	5	58,520.00	1.23

本期债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内 预期收益①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应付 债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
新增收储雨花板桥地块项目	317,405.91	5	78,210.00	4.06
回购栖霞区马群街道马高路以 东、芝嘉东路以南地块项目	71,916.80	5	58,520.00	1.23

六、项目收益与融资平衡敏感性分析

(1) 新增收储雨花板桥地块项目

考虑到项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，本着谨慎的原则，对上述项目收益与融资平衡分别对项目收入下调 5%、10%的方式进行压力测试。若收入降低 5%，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 3.86；若收入降低 10%，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 3.65。表明本项目对项目收入的变动具有较好的抗风险能力。

单位：人民币万元

变动因素及变动幅度	项目净收益	债券本息和	收益对本息覆盖倍数
项目净收益 95%	301,535.61	78,210.00	3.86
项目净收益 90%	285,665.32	78,210.00	3.65

(2) 回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目

考虑到项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，本着谨慎的原则，对上述项目收益与融资平衡分别对项目收入下调 5%、10%的方式进行压力测试。若收入降低 5%，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.17。若收入降低 10%，项目收益对专项债券本息的覆





盖倍数为 1.11，表明本项目对项目收入的变动具有较好的抗风险能力。

单位：人民币万元

变动因素及变动幅度	项目净收益	债券本息和	收益对本息覆盖倍数
项目净收益 95%	68,320.96	58,520.00	1.17
项目净收益 90%	64,725.12	58,520.00	1.11

根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的新增收储雨花板桥地块项目；回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目能够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。

七、用于土地储备的新增专项债券项目明细表

项目 1：新增收储雨花板桥地块项目

单位：亿元

项目名称	新增收储雨花板桥地块项目
项目类型（一级）	土地储备
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	7.1100
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）	
项目简要描述	南京市土地储备中心拟对雨花台区板桥片区实施土地储备，目前土地已征收，地上建筑物、附属物等拆迁补偿费用尚未支付。项目类型为新增土地储备项目，属于已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地。项目地块完成征收与整理后，计划 2031 年入市供应。经套合国土空间总体规划、详细规划，项目地块规划用途为二类居住用地。
项目建设期	2026 年至 2031 年
项目运营期	2026 年至 2031 年
本项目本次拟发行债券期限（年）	5
债券存续期内项目总投资（亿元）	11.1731
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	4.0631





专项债券融资（亿元）				7.1100								
其他债务融资（亿元）												
项目分年融资计划（亿元）												
				2023 年及 以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及 以后
专项债券融资（亿元）							7.11 00					
其他债务融资（亿元）												
债券存续期内项目总收益（亿元）				31.7406								
债券存续期内项目分年收益（亿元）												
2021 年 及以前		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		
2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	31.7406	2032 年		
2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年 及以后		
						债券存续期内项目总收益/项目总投资					2.84	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）				7.8210		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					4.06	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）				7.1100		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					4.46	
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）				7.8210		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					4.06	
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）				7.1100		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					4.46	
项目收益预测依据		1、《新增收储雨花板桥地块项目》的收益预测表； 2、《新增收储雨花板桥地块项目》的专项债实施方案。										





项目 2：回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目

单位：亿元

项目名称				回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目								
项目类型（一级）				土地储备								
项目类型（二级）												
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）				5.3200								
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额（亿元）												
项目简要描述				南京市土地储备中心拟收购闲置存量土地，地块现状为待开发空地，用地性质为已供应但尚未动工的老年公寓用地，企业暂无开发意愿或能力。本项目通过收购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块（NO.2023G46），可收回 4.1089 公顷（含仅出让地下空间面积 0.2102），有效减少 4.52 万平方米潜在市场库存。								
项目建设期				2026 年至 2031 年								
项目运营期				2026 年至 2031 年								
本项目本次拟发行债券期限（年）				5								
债券存续期内项目总投资（亿元）				5.3200								
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）												
专项债券融资（亿元）				5.3200								
其他债务融资（亿元）												
项目分年融资计划（亿元）												
				2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及以后
专项债券融资（亿元）							5.3200					
其他债务融资（亿元）												
债券存续期内项目总收益（亿元）												
				7.1917								
债券存续期内项目分年收益（亿元）												
2021 年及以前		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		
2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	7.1917	2032 年		
2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		





2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年 及以后	
						债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.35	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）				5.8520		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.23	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）				5.3200		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.35	
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）				5.8520		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息				1.23	
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）				5.3200		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金				1.35	
项目收益预测依据		1、《回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目》的收益预测表； 2、《回购栖霞区马群街道马高路以东、芝嘉东路以南地块项目》的专项债实施方案。									

八、其他说明

（1）由于本次债券存续期间涉及未来五年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

（2）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

（3）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。





附件 2:

江北新区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以“江北新区药谷片区土地储备专项债项目”预期土地出让收入为基础，结合项目实施方案等资料进行了预测，并编制 2026 年用于土地储备的专项债券项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的城市规划未发生重大变化；

（五）土地出让收入等在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位

1、江北新区药谷片区土地储备专项债项目

项目实施单位：南京江北新区土地储备中心

类型：事业单位

开办资金：2000 万元

住所：江苏省南京市浦口区天浦路 2 号 3 楼

法定代表人：韩肖锋

经营范围：负责统筹新区土地储备工作。

统一社会信用代码：12320100MB0581706U

（二）项目内容与规模

1、江北新区药谷片区土地储备专项债项目





南京江北新区土地储备中心拟对药谷片区地块实施储备，项目为新增土地储备项目，属于收购的国有建设用地。收购地块具体情况如下：

兴隆路以北 14-18 地块权属情况一览表

权属人	土地使用权证书号	土地坐落	地类（用途）	土地面积（㎡）
南京中车浦镇海泰制动设备有限公司	宁浦国用（2016）第 28236 号	兴隆路 10 号	工业用地	37,723.90
	房屋所有权证号	房屋坐落	规划用途	建筑面积（㎡）
	宁房权证浦变字第 602431 号	兴隆路 10 号	工业厂房	5,283.47
	宁房权证浦变字第 602426 号	兴隆路 10 号	工业厂房	893.10
	宁房权证浦变字第 602416 号	兴隆路 10 号	工业厂房	5,283.47
	宁房权证浦变字第 602423 号	兴隆路 10 号	工业厂房	328.49
	宁房权证浦变字第 602420 号	兴隆路 10 号	工业厂房	99.00
	宁房权证浦变字第 602434 号	兴隆路 10 号	工业厂房	44.71
	宁房权证浦变字第 602437 号	兴隆路 10 号	研发、食堂	5,392.59

龙山南路东华汽车地块权属情况一览表

权属人	土地使用权证书号	土地坐落	地类（用途）	土地面积（㎡）
东华汽车实业有限公司	宁浦国用（2011）第 08621P 号	浦口高新区	工业用地	100,700.80
	房屋所有权证号	房屋坐落	规划用途	建筑面积（㎡）
	宁房权证浦初字第 401737 号	浦口高新区新锦湖路 22 号	动力站、消防水池	657.78
	宁房权证浦初字第 401738 号	浦口高新区新锦湖路 22 号	办公楼	2,036.64
	宁房权证浦初字第 401739 号	浦口高新区新锦湖路 22 号	联合车间	8,649.26
	宁房权证浦初字第 401740 号	浦口高新区新锦湖路 22 号	门卫	50.27

永泰路以东 11-20 地块权属情况一览表

权属人	土地使用权证书号	土地坐落	地类（用途）	土地面积（㎡）
南京申迪焊接技术有限公司	宁浦国用（2011）第 00064P 号	浦口高新技术产业开发区	工业用地	30925
	房屋所有权证号	房屋坐落	规划用途	建筑面积（㎡）
	宁房权证浦初字第 513962 号	永泰路 8 号	2 号门卫	24.54
	宁房权证浦初字第 513963 号	永泰路 8 号	1 号门卫	24.54
	宁房权证浦初字第 513964 号	永泰路 8 号	焊接车间	19264.36
	宁房权证浦初字第 513965 号	永泰路 8 号	联合站房	919.82

注：项目未来计划供应面积 3.2154 公顷，征收范围 3.0925 公顷，剩余 0.1229 公顷地块为未确定使用权的国有建设用地。





星火路以西、龙山南路以南 13-17 地块权属情况一览表

权属人	不动产权证书号	土地坐落	用途	土地面积 (m²)
南京华伯仪器科技有限公司	苏 (2016) 宁浦不动产权第 0018547 号	浦口高新技术开发区星火北路 11 号	工业用地 厂房、门卫	26165.66/14124.42

项目地块完成征收与整理后,计划 2026 年入市供应。经套合国土空间总体规划、详细规划,项目地块目前规划用途为二类居住用地、商住用地、商业用地。具体规划指标如下表:

拟收购地块未来规划指标调整情况表

地块名称	出让面积 (公顷)	预计规划用途	预计规划容积率	计划供应时间
兴隆路以北 14-18 地块	3.13	R2 二类居住	≤2.2	2026/6/1
龙山南路东华汽车地块	7.60	R2 二类居住、Rb 商住混合、B1 商业	≤1.2;≤1.8;≤3.5;	2026/6/1
永泰路以东 11-20 地块	3.22	R2 二类居住	≤1.2	2026/6/1
星火路以西、龙山南路以南 13-17 地块	2.65	B1 商业	≤2.0	2026/6/1

(三) 投资估算与资金筹措方式

本项目总投资约 71,691.00 万元,已投入资金 184.00 万元,项目尚需资金 71,507.00 万元。其中来源于土地储备专项债资金 28,000.00 万元,来源于财政配套资金 43,507.00 万元。本次拟发行债券募集资金 28,000.00 万元,期限 5 年,利率暂按 2%测算,按年付息,到期一次性还本。





本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他 资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
江北新区药谷片 区土地储备专项 债项目	71,691.00					28,000.00	43,691.00
合计	71,691.00					28,000.00	43,691.00

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。土地出让收入参考周边项目市场价及相关文件等确定。

预计项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：本项目总收入预计为 142,809.00 万元

单位：人民币万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
江北新区药谷片区土地储备专项债项目	142,809.00		142,809.00
合计	142,809.00		142,809.00

2、项目收益测算：本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，加上政府性基金收入可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：万元

项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性 基金收入	三、全部债券存续 期内预期总收益
	全部债券存 续期内项目 预计收入①	全部债券存 续期内项目预 计支出②	全部债券存 续期内项目预 计净收 益③=①-②	政府性基金 收入④	全部债券存 续期内预期总 收益 ⑤=③+④
江北新区药谷片 区土地储备专项 债项目	142,809.00	0.00	142,809.00		142,809.00
合计	142,809.00	0.00	142,809.00		142,809.00

3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表





本项目未来规划用途为二类居住、商住混合、商业。依据周边近期类似地块的成交情况，结合地块所处区域房价成交情况，确定项目未来出让收入为 142,809.00 万元。根据南京江北新区土地储备中心刚性计提政策，刚性计提按照 0% 计算，则土地出让净收益即为土地出让收入 142,809.00 万元。具体情况见下表：

宗地块市场价值一览表

地块名称	规划用途	容积率	地块面积 (公顷)	预计成交单价 (万元/亩)	预计出让价款 (万元)
兴隆路以北 14-18 地块	R2 二类居住	≤2.2	3.13	1,343.00	76,000.00
龙山东路东华汽车地块	R2 二类居住、Rb 商住混合、B1 商业	≤1.2; ≤1.8; ≤3.5;	7.60	348.00	39,675.00
永泰路以东 11-20 地块	R2 二类居住	≤1.2	3.22	320.00	15,434.00
星火路以西、龙山东路以南 13-17 地块	B1 商业	≤2.0	2.65	295.00	11,700.00
合计	/	/	16.59	/	142,809.00

注：永泰路以东 11-20 地块未来计划供应面积 3.2154 公顷，征收范围 3.0925 公顷，剩余 0.1229 公顷地块为未确定使用权的国有建设用地。

周边住宅地价交易情况一览表

单位：万元、元/m²

地块编号	宗地位置	土地用途	成交时间	土地面积 (m ²)	成交金额	容积率	成交亩 价 (万/ 亩)	成交楼面 地价 (元/ m ²)
NO.新区 2025G27	万寿路以南地块	R2 二类 居住用地	2026/1/21	62009.29	153833	1.6	1654	15505
NO.新区 2025G25	镇南河路以北、天浦 路以南 NJJBd030-08-14 地 块	R2 二类 居住用地	2025/12/18	42475.98	101968	1.5	1600	16004
NO.新区 2025G20	望江路以东、兴隆路 以北 (NJJBd030-16-07) 部分地块 B	R2 二类 居住用地	2025/12/18	2966.50	5015	1.05	1127	16100
NO.新区 2025G19	望江路以东、兴隆路 以北 (NJJBd030-16-07) 部分地块 A	R2 二类 居住用地	2025/12/18	6940.61	11733	1.05	1127	16100





地块编号	宗地位置	土地用途	成交时间	土地面积 (m ²)	成交金额	容积率	成交亩 价 (万/ 亩)	成交楼面 地价 (元/ m ²)
NO.新区 2025G22	高新路以东、龙山南 路以南 (NJJBb040-16-02- A) 地块	R2 二类 居住用地	2025/12/5	39312.43	49565	1.6	841	7880
NO.新区 2025G16	龙山南路以南、裕西 路以北 (NJJBb040-11-07- A) 地块	R2 二类 居住用地	2025/11/7	16060.61	11914	1.6	495	4636
NO.新区 2025G15	龙山南路以北、智泰 路以东 (NJJBb040-09-15) 地块	R2 二类 居住用地	2025/11/7	29118.02	25304	2	579	4345

江北新区药谷片区土地储备专项债项目收益预测表

单位：人民币万元

序号	内容	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	收入	142,809.00						142,809.00
1.1	土地出让收入	142,809.00						142,809.00
二	成本							
2.1	刚性计提							
三	净收益	142,809.00						142,809.00
四	政府性基金收入							
五	用于平衡债券本 息的项总收益	142,809.00						142,809.00

五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内预 期收益①	发行期限 (年)	债券存续期内应 付债务资金本息 之和②	项目收益覆盖 倍数③=①/②
江北新区药谷片区土地储备 专项债项目	142,809.00	5 年	30,800.00	4.64





本期债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内 预期收益①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应 付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖 倍数③=①/②
江北新区药谷片区土地储备专 项债项目	142,809.00	5 年	30,800.00	4.64

六、项目收益与融资平衡敏感性分析

考虑到项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，本着保守谨慎的原则，对上述项目收益与融资平衡按照项目净收益 95%、90%的方式进行压力测试后，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 4.40、4.17；专项债券本息资金覆盖率仍然>1.2，表明本项目对项目收入的变动具有较好的抗风险能力。

单位：人民币万元

变动因素及变动幅度	项目净收益	债券本息和	收益对本息覆盖倍数
项目净收益 95%	135,668.55	30,800.00	4.40
项目净收益 90%	128,528.10	30,800.00	4.17

根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的江北新区药谷片区土地储备专项债项目能够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。

七、用于土地储备的新增专项债券项目明细表

江北新区药谷片区土地储备专项债项目

单位：人民币亿元

项目名称	江北新区药谷片区土地储备专项债项目
项目类型（一级）	土地储备
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	2.80
其中：用于符合条件的重大项目资本	0





金额（亿元）												
项目简要描述		南京江北新区土地储备中心拟对药谷片区地块实施储备，项目为新增土地储备项目，属于收购的国有建设用地。										
项目建设期		2026 年至 2026 年										
项目运营期		2026 年至 2026 年										
本项目本次拟发行债券期限（年）		5										
债券存续期内项目总投资（亿元）		7.1691										
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）												
专项债券融资（亿元）		2.80										
其他债务融资（亿元）		4.3691										
项目分年融资计划（亿元）												
		2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及以后		
专项债券融资（亿元）					2.80							
其他债务融资（亿元）												
债券存续期内项目总收益（亿元）		14.2809										
债券存续期内项目分年收益（亿元）												
2021 年及以前		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	14.2809	
2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年		2032 年		
2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年及以后		
				债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.99		
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）				3.08		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						4.64





债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	2.80	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	5.10
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	3.08	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息	4.64
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	2.80	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金	5.10
项目收益预测依据	1、《江北新区药谷片区土地储备专项债项目》的收益预测表； 2、《江北新区药谷片区土地储备专项债项目》的专项债实施方案。		

八、其他说明

（1）由于本次债券存续期间涉及未来五年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

（2）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

（3）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。





附件 3:

玄武区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以“青龙地铁小镇项目”预期土地出让收入为基础，结合项目实施方案等资料进行了预测，并编制 2026 年用于土地储备的专项债券项目项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的城市规划未发生重大变化；

(五) 土地出让收入等在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位

1、青龙地铁小镇项目

项目实施单位：玄武区土地储备中心

类型：事业单位

开办资金：5,000 万元

住所：南京市中山路 228 号地铁大厦

法定代表人：郝哲峰

经营范围：承担玄武区域内土地储备工作。

统一社会信用代码：12320100671315134U

(二) 项目内容与规模

1、青龙地铁小镇项目

(1) 地块基本情况

玄武区土地储备中心拟对青龙地铁小镇片区实施储备，目前土地已完成征收





工作，地块前期开发尚未开展。项目为新增土地储备项目，属于已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地。地块具体情况如下表：

表1-1：储备地块信息一览表

序号	地块名称	地块编号	土地坐落	用地面积 (公顷)
1	320102DK0001	青龙地铁小镇 13-13 地块	江宁区青龙片区	3.3492
2	320102DK0002	青龙地铁小镇 11-21 地块	江宁区青龙片区	3.2664
3	320102DK0003	青龙地铁小镇 11-18 地块	江宁区青龙片区	1.6646
4	320102DK0004	青龙地铁小镇 11-12 地块	江宁区青龙片区	1.301
5	320102DK0005	青龙地铁小镇 06-10 地块	江宁区青龙片区	1.0335
6	320102DK0006	青龙地铁小镇 06-20 地块	江宁区青龙片区	1.1993
7	320102DK0007	青龙小镇项目配套用地	江宁区青龙片区	47.42
合计	-	-	-	59.234

(2) 未来规划指标

项目地块完成征收与整理后，计划 2031 年入市供应。经套合国土空间总体规划、详细规划，项目地块目前规划用途为住宅用地、商服用地及配套的道路、绿地等。具体规划指标如下表：

表 1-2：拟征收地块未来规划情况一览表

地块名称	出让面积（公顷）	预计规划用途	预计规划容积率	计划供应时间
青龙地铁小镇 13-13 地块	3.3492	居住用地	1.1	20310331
青龙地铁小镇 11-21 地块	3.2664	商住用地	2	20310331
青龙地铁小镇 11-18 地块	1.6646	商办用地	3.5	20310331
青龙地铁小镇 11-12 地块	1.301	商办用地	3	20310331
青龙地铁小镇 06-10 地块	1.0335	商服用地	1	20310331
青龙地铁小镇 06-20 地块	1.1993	商服用地	1	20310331
青龙小镇项目配套用地	47.42	道路、绿地等	/	/
合计	59.234	-	-	-

(三) 投资估算与资金筹措方式

1、青龙地铁小镇项目：本项目总投资 106,655.00 万元，其中已投入资金 26,655.00 万元，来源于土地储备专项债资金 80,000.00 万元。本次拟发行债券规模 80,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2%测算，按年付息，到期一次性还本。

本期项目投资资金来源

单位：人民币万元





项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
青龙地铁小 镇项目	106,655.00					80,000.00	26,655.00
合计	106,655.00					80,000.00	26,655.00

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。土地出让收入参考周边项目市场价及相关文件等确定。

预计项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：本项目总收入预计为 169,968.00 万元

单位：人民币万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
青龙地铁小镇项目	169,968.00		169,968.00
合计	169,968.00		169,968.00

2、项目收益测算：本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，加上政府性基金收入可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：万元

项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性 基金收入	三、全部债券存续 期内预期总收益
	全部债券存 续期内项目 预计收入①	全部债券存续 期内项目预计 支出②	全部债券存续期 内项目预计净收 益③=①-②	政府性基金 收入④	全部债券存续期 内预期总收益 ⑤=③+④
青龙地铁小镇项目	169,968.00	42,492.00	127,476.00		127,476.00
合计	169,968.00	42,492.00	127,476.00		127,476.00

3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表





(1) 土地现时点出让收入预测

本项目未来规划用途为商住混合、商办、零售商业。依据周边近期类似地块的成交情况，结合地块所处区域房价成交情况，确定项目未来出让收入。具体情况见下表：

表 2-1 宗地块市场价值一览表

地块名称	规划用途	容积率	可供应面积 (公顷)	预计楼面地 价(元/平方 米)	预计出让价款 (万元)
青龙地铁小镇 13-13 地块	居住用地	1.1	3.3492	10200	37,578.00
青龙地铁小镇 11-21 地块	商住用地	2	3.2664	10200	66,635.00
青龙地铁小镇 11-18 地块	商办用地	3.5	1.6646	2500	14,565.00
青龙地铁小镇 11-12 地块	商办用地	3	1.301	2500	9,758.00
青龙地铁小镇 06-10 地块	商服用地	1	1.0335	5000	5,168.00
青龙地铁小镇 06-20 地块	商服用地	1	1.1993	5000	5,997.00
青龙小镇项目配套 用地	道路、绿地等	/	0	0	-
合计	/	/	11.814	/	139,701.00

表 2-2 周边住宅地价交易情况一览表

地块编号	宗地位置	土地用途	成交时间	土地面积 (m ²)	成交金额(万 元)	容积 率	成交亩 价(万/ 亩)	成交楼面 地价(元/ m ²)
NO.2025 G96	江宁区麒麟科创园苏 兴路以东、苏盛路以 北地块	R2 二类 居住用 地	2025/12/19	39282.35	49,500.00	1.2	12,601	10501
NO.2024 G98	江宁区麒麟科创园苏 盛路以南、苏兴路以 东地块	R2 二类 居住用 地	2025/1/23	29079	35,000.00	1.05	12036	11463
NO.2024 G39	江宁区麒麟高新区智 汇路以南、文瑞路以 东地块	R2 二类 居住用 地	2024/9/29	23319.82	72,000.00	2.2	30875	14034
NO.2024 G32	江宁区栖霞区麒麟片 区奔马路以南、经二 路以西地块	Rb 商住 混合用 地	2024/9/12	44702.9	61,400.00	1.05	13735	13081





(2) 2031 年出让收入预测

结合国民经济发展情况、江宁区土地交易市场分析，本项目位于青龙片区，通过对周边环境治理，完善区域配套设施，地价预计每年增长指数 4%。

表 2-3 未来出让时点土地市场价值预测表

单位：万元

地块名称	规划用途	评估总价	计划供应时间	增长系数	未来供应收入预测值
青龙地铁小镇 13-13 地块	居住用地	37,578.00	2031 年	4%	45,719.00
青龙地铁小镇 11-21 地块	商住用地	66,635.00	2031 年	4%	81,072.00
青龙地铁小镇 11-18 地块	商办用地	14,565.00	2031 年	4%	17,721.00
青龙地铁小镇 11-12 地块	商办用地	9,758.00	2031 年	4%	11,872.00
青龙地铁小镇 06-10 地块	商服用地	5,168.00	2031 年	4%	6,288.00
青龙地铁小镇 06-20 地块	商服用地	5,997.00	2031 年	4%	7,296.00
青龙小镇项目配套用地	道路、绿地等	-	/	/	-
合计	/	139,701.00	/	/	169,968.00

4) 预测土地出让净收益

根据南京市相关文件结合财政部门意见，刚性计提按照 25% 预估，收益测算详见下表：

青龙地铁小镇项目土地储备专项债券项目

单位：万元

序号	内容	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	收入						169,968.00	169,968.00
1.1	土地出让收入						169,968.00	169,968.00
二	成本						42,492.00	42,492.00
2.1	刚性计提						42,492.00	42,492.00





四	净收益						127,476.00	127,476.00
五	政府性基金收入							
六	用于平衡债券本息的项 总收益						127,476.00	127,476.00

五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内预 期收益①	发行期限 (年)	债券存续期内应 付债务资金本息 之和②	项目收益覆盖 倍数③=①/②
青龙地铁小镇项目	127,476.00	5 年	88,000.00	1.45

本期债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预 期收益①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应 付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖 倍数③=①/②
青龙地铁小镇项目	127,476.00	5 年	88,000.00	1.45

六、项目收益与融资平衡敏感性分析

考虑到项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，本着谨慎的原则，对上述项目收益与融资平衡分别对项目收入下调 5%、10%进行压力测试。若收入降低 5%，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.38；若收入降低 10%，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.30。表明本项目对项目收入的变动具有较好的抗风险能力。

单位：人民币万元

变动因素及变动幅度	项目净收益	债券本息和	收益对本息覆盖倍数
项目净收益 95%	121,102.20	88,000.00	1.38
项目净收益 90%	114,728.40	88,000.00	1.30

根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的青龙地铁小镇项目项目能够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。

七、用于土地储备的新增专项债券项目明细表

青龙地铁小镇项目

单位：人民币亿元

项目名称		青龙地铁小镇项目								
项目类型（一级）		土地储备								
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额		8.0000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额		0.0000								
项目简要描述		玄武区土地储备中心拟对青龙地铁小镇片区实施储备，目前土地已完成征收工作，地块前期开发尚未开展。项目为新增土地储备项目，属于已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地。项目地块完成征收与整理后，计划 2031 年入市供应。经套合国土空间总体规划、详细规划，项目地块目前规划用途为住宅用地、商服用地及配套的道路、绿地等。								
项目建设期		2026 年至 2031 年								
项目运营期		2026 年至 2031 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）		5								
债券存续期内项目总投资		10.6655								
其中：不含专项债券的项目资本金		2.6655								
专项债券融资		8.0000								
其他债务融资										
项目分年融资计划										
		2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及以后
专项债券融资					8.0000					
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益			12.7476							
债券存续期内项目分年收益										
2021 年及以前		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		
2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	12.7476	
2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		





2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年	
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年	
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年	
					项目总收益/项目总投资			1.20	
债券存续期内项目总债务融资本息			8.8000		债券存续期内项目总收益/项目总 债务融资本息			1.45	
债券存续期内项目总债务融资本金			8.0000		债券存续期内项目总收益/项目总 债务融资本金			1.59	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			8.8000		债券存续期内项目总收益/项目总 地方债券融资本息			1.45	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			8.0000		债券存续期内项目总收益/项目总 地方债券融资本金			1.59	
项目收益预测依据		1、《青龙地铁小镇项目》的收益预测表； 2、《青龙地铁小镇项目》的专项债实施方案。							

八、其他说明

(1) 由于本次债券存续期间涉及未来五年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

(2) 资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

(3) 本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。





附件 4:

建邺区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以“新城科技园 A03 地块新增土地储备项目”预期土地出让收入为基础，结合项目实施方案等资料进行了预测，并编制 2026 年用于土地储备的专项债券项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的城市规划未发生重大变化；

（五）土地出让收入等在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位

1、新城科技园 A03 地块新增土地储备项目

项目实施单位：建邺区土地储备中心

类型：事业单位

开办资金：20000 万元

住所：南京市建邺区江东中路 269 号建邺区政府 1218 室

法定代表人：冯岩

经营范围：承担建邺区域内土地储备工作。

统一社会信用代码：12320100589441676P

（二）项目内容与规模

1、新城科技园 A03 地块新增土地储备项目

建邺区土地储备中心拟收购新城科技园 A03 地块，整理后主体部分作为城镇住宅用地公开挂牌出让。





征收地块具体情况如下：

征收地块信息一览表

序号	项目名称	地块名称	土地坐落	用地面积	规划土地用途	是否有征收批准文件	批准文号
1	新城科技园 A03 地块新增土地储备项目	新城科技园 A03 地块	南京市建邺区南苑街道	7.3291	二类居住用地、教育用地	有	宁政复（2025）28 号、宁政复（2019）110 号

项目地块完成征收与整理后，计划 2027 年入市供应。经套合国土空间总体规划、详细规划，项目地块目前规划用途为城镇住宅用地、教育用地。经与国土空间总体规划及详细规划进行套合分析，确认该宗地块均未涉及国家级生态保护红线、生态空间管控区域及自然保护地范围，且地块的规划条件符合国土空间总体规划及详细规划的相关规定。具体规划指标如下表：

征收地块规划指标情况表

序号	项目名称	土地坐落	预计出让面积（公顷）	预计规划用途	预计规划容积率	计划供应时间
1	新城科技园 A03 地块新增土地储备项目	南京市建邺区南苑街道	7.3291	城镇住宅用地、教育用地	1.6	2027 年

（三）投资估算与资金筹措方式

1、新城科技园 A03 地块新增土地储备项目：本项目总投资 93,310.00 万元，其中已投入资金 22,538.00 万元，项目尚需资金 70,772.00 万元，其中来源于土地储备专项债资金 50,000.00 万元，来源于财政配套资金 20,772.00 万元。本次拟发行债券规模 50,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2%测算，按年付息，到期一次性还本。





本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑤	其他 资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
新城科技园 A03 地块新 增土地储备 项目	93,310.00					50,000.00	43,310.00
合计	93,310.00					50,000.00	43,310.00

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。土地出让收入参考周边项目市场价及相关文件等确定。

预计项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：本项目总收入预计为 386,377.60 万元

单位：人民币万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
新城科技园 A03 地块新增土地储备项目	386,377.60		386,377.60
合计	386,377.60		386,377.60

2、项目收益测算：本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，加上政府性基金收入可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：万元

项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性 基金收入	三、全部债券存续 期内预期总收益
	全部债券存 续期内项目 预计收入①	全部债券存 续期内项目预 计支出②	全部债券存续期 内项目预计净收 益③=①-②	政府性基金 收入④	全部债券存续期 内预期总收益 ⑤=③+④
新城科技园 A03 地块新增土地储 备项目	386,377.60	193,188.80	193,188.80		193,188.80





项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
	全部债券存续期内项目预计收入①	全部债券存续期内项目预计支出②	全部债券存续期内项目预计净收益③=①-②	政府性基金收入④	全部债券存续期内预期总收益⑤=③+④
合计	386,377.60	193,188.80	193,188.80		193,188.80

3、债券存续期内用于平衡债券本息的收益预测表

(1) 现时点地价评估

本项目规划用途为城镇住宅用地、教育用地，征收后主体部分作为城镇住宅用地公开挂牌出让，配套教育用地划拨供应。根据建邺区近期住宅用地市场成交情况，参考同类区域住宅地块出让价格水平，预计地块出让单价约 3733.33 万元/亩。具体情况见下表：

宗地块市场价值一览表

地块名称	地块面积		预计成交楼面单价（元/平方米）	预计成交单价（万元/亩）	预计出让价款（万元）
	公顷	折合亩			
新城科技园 A03 地块（居住用地部分）	6.8996	103.5	35,000	3,733.33	386,377.60
新城科技园 A03 地块（教育用地部分）	0.4295	6.44	/	/	/
合计	7.3291	109.94			386,377.60

周边住宅地价交易情况一览表

地块编号	宗地位置	土地用途	成交时间	土地面积(m ²)	成交金额	容积率	地面地价	楼面地价
NO.202 5G72	建邺区沙洲街道白龙江东街以北、云龙山路以西地块	R2 二类居住用地	2025/9/4	28753.03	132,300	1.35	46,013	34,083
NO.202 5G67	建邺区沙洲街道富春江东街以南、西城路以西地块	R2 二类居住用地	2025/9/30	8916.51	37,000	1.35	41,496	30,738
NO.202 5G28	建邺区兴隆街道兴隆大街以南、螺丝桥大街以	R2 二类居住用地	2025/4/30	39508.93	320,400	1.8	81,096	45,053





地块编号	宗地位置	土地用途	成交时间	土地面积(m ²)	成交金额	容积率	地面地价	楼面地价
	西地块							
NO.2024G11	建邺区双闸街道元前路以北、尚元街以东地块	R2 二类居住用地	2024/7/3	46603.91	174,000	1.01	37,336	36,966
NO.2024G01	建邺区南苑街道江东中路以东、福园街以南地块	R2 二类居住用地	2024/3/22	29808.63	235,000	2.2	78,836	35,835

(2) 预测 2030 年土地出让收入

现时点土地市场价值一览表

单位：万元

地块名称	规划用途	评估总价	计划供应时间	未来供应收入预测值
新城科技园 A03 地块新增土地储备项目	城镇住宅用地、教育用地	386,377.60	2027 年	386,377.60

4) 预测土地出让净收益

按照建邺区经营用地出让收入刚性计提政策，拟计提 50%的专项资金（193,188.80 万元）用于相关支出。经测算，土地出让净收益约为 193,188.80 万元。该收益将优先用于偿还专项债券本息，剩余部分纳入财政预算管理。

新城科技园 A03 地块新增土地储备项目收益预测表

单位：人民币万元

序号	内容	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	收入		386,377.60					386,377.60
1.1	土地出让收入		386,377.60					386,377.60
二	成本		193,188.80					193,188.80
2.1	刚性计提		193,188.80					193,188.80
四	净收益		193,188.80					193,188.80
五	政府性基金收入		193,188.80					193,188.80
六	用于平衡债券本息的项总收益		193,188.80					193,188.80





五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
新城科技园 A03 地块新增土地储备项目	193,188.80	5 年	55,000.00	3.51

本期债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
新城科技园 A03 地块新增土地储备项目	193,188.80	5 年	55,000.00	3.51

六、项目收益与融资平衡敏感性分析

考虑到项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，本着保守谨慎的原则，对上述项目收益与融资平衡按照项目净收益 95%、90%的方式进行压力测试后，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 3.34、3.16；专项债券本息资金覆盖率仍然>1.2，表明本项目对项目收入的变动具有较好的抗风险能力。

单位：人民币万元

变动因素及变动幅度	项目净收益	债券本息和	收益对本息覆盖倍数
项目净收益 95%	183,529.36	55,000.00	3.34
项目净收益 90%	173,869.92	55,000.00	3.16

根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的新城科技园 A03 地块新增土地储备项目能够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。

七、用于土地储备的新增专项债券项目明细表





新城科技园 A03 地块新增土地储备项目

单位：人民币亿元

项目名称			新城科技园 A03 地块新增土地储备项目								
项目类型（一级）			土地储备								
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）			5.00								
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额（亿元）			0								
项目简要描述			本项目拟收储新城科技园 A03 地块国有建设用地，总用地面积 7.3291 公顷，征收后主体部分作为城镇住宅用地公开挂牌出让，配套教育用地划拨供应。								
项目建设期			2026 年至 2026 年								
项目运营期			2027 年至 2027 年								
本项目本次拟发行债券期限（年）			5								
债券存续期内项目总投资（亿元）			9.3310								
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）			4.3310								
专项债券融资（亿元）			5.00								
其他债务融资（亿元）											
项目分年融资计划（亿元）											
			2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及以后
专项债券融资（亿元）						5.00					
其他债务融资（亿元）											
债券存续期内项目总收益（亿元）											
			19.3189								
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021 年及以前		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	
2027 年	19.3189	2028 年		2029 年		2030 年		2031 年		2032 年	
2033		2034		2035		2036		2037		2038	





年		年		年		年		年		年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年及以后	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					2.07	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）			5.50		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					3.51	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）			5.00		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					3.86	
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）			5.50		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					3.51	
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）			5.00		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					3.86	
项目收益预测依据		1、《新城科技园 A03 地块新增土地储备项目》的收益预测表； 2、《新城科技园 A03 地块新增土地储备项目》的专项债实施方案。									

八、其他说明

（1）由于本次债券存续期间涉及未来五年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

（2）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

（3）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。





附件 5:

鼓楼区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以“下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目”预期土地出让收入为基础，结合项目实施方案等资料进行了预测，并编制 2026 年用于土地储备的专项债券项目项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）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；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）相关法律法规无重大变化；
- （四）政府制定的城市规划未发生重大变化；
- （五）土地出让收入等在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位

1、下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目

项目实施单位：鼓楼区土地储备中心

类型：事业单位

开办资金：5 万元

住所：南京市鼓楼区山西路

法定代表人：仇建军

经营范围：承担鼓楼区域内土地储备工作

统一社会信用代码：12320105555505491Q





(二) 项目内容与规模

1、下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目

鼓楼区土地储备中心对下关滨江 2 号地 03-08 地块实施收储，项目为新增土地储备项目，属于收购的国有建设用地，符合本年度土地储备专项债发行要求。具体收购地块情况如下：

地块名称	土地座落	用地面积 (公顷)	规划用途	容积率	是否抵押	是否同意收购
下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地 储备项目	东至下关大街西至东炮台 街南至大洪池路北至街旁 绿地	1.9365	城镇住宅用 地	≤1.80	否	同意
合计		1.9365				

项目地块完成收购与整理后，计划 2028 年入市供应。经套合国土空间总体规划、详细规划，下关滨江 2 号地 03-08 地块规划用途为 R2 二类居住用地。该宗地块规划指标如下表：

地块名称	土地座落	预计出让面积 (公顷)	预计规划用 途	预计规划 容积率	供地方式	计划供应
下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地 储备项目	东至下关大街西至东炮台 街南至大洪池路北至街旁 绿地	1.9365	城镇住宅用 地	≤1.80	挂牌出 让	2028 年
合计		1.9365				

经与国土空间总体规划及详细规划进行套合分析，确认该宗地块均未涉及国家级生态保护红线、生态空间管控区域及自然保护地范围，且地块的规划条件符合国土空间总体规划及详细规划的相关规定。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1、下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目：本项目总投资约为 31,000.00 万元，其中，来源于土地储备专项债资金 8,000.00 万元，占比约 25.81%；来源于财政自有资金 23,000.00 万元，占比约 74.19%。本次拟发行债券规模 8,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2.0%测算，按年付息，到期一次性还本。

本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资①= ②+③	资金来源	
		资本金	非资本金部分
		②=④+⑤+⑥	③=⑦+⑧+⑨





		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
下关滨江2号地03-08地块新增土地储备项目	31,000.00					8,000.00	23,000.00
合计	31,000.00					8,000.00	23,000.00

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。土地出让收入参考周边项目市场价及相关文件等确定。预计项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：本项目总收入预计为 73,200.00 万元

单位：万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
下关滨江2号地03-08地块新增土地储备项目	73,200.00		73,200.00
合计	73,200.00		73,200.00

2、项目收益测算：本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，加上政府性基金收入可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：万元

项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
	全部债券存续期内项目预计收入	全部债券存续期内项目预计支出	全部债券存续期内项目预计净收益	政府性基金收入	全部债券存续期内预期总收益
	①	②	③=①-②	④	⑤=③+④
下关滨江2号地03-08地块新增土地储备项目	73,200.00	20,496.00	52,704.00		52,704.00
合计	73,200.00	20,496.00	52,704.00		52,704.00





3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

(1) 预测 2028 年土地出让收入

本项目未来规划用途二类居住用地。依据周边近期类似地块的成交情况，结合地块所处区域成交情况，确定项目未来出让收入为 73,200.00 万元。根据鼓楼区土地储备中心刚性计提政策，刚性计提按照 28% 计算，则土地出让净收益 52,704.00 万元。结合国民经济发展情况、鼓楼区土地交易市场分析，2028 年土地出让收入如下表所示：

单位：万元

序号	地块名称	控规面积		未来出让指标		预计成交单价（元/平方米）	预计出让价款
		平方米	折合亩	容积率	规划用途		
1	下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目	19,365.00	29.05	1.80	R2 二居住	37,800.00	73,200.00
	合计	19,365.00	29.05				73,200.00

根据鼓楼区土地储备中心刚性计提政策，刚性计提按照 28% 计算，收益测算详见下表：

下关滨江 2 号地 03-25 地块收益预测表

单位：万元

序号	内容	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一	收入			73,200.00			73,200.00
1.1	土地出让收入			73,200.00			73,200.00
二	成本			20,496.00			20,496.00
2.1	刚性计提			20,496.00			20,496.00
四	净收益			52,704.00			52,704.00
五	政府性基金收入						
六	用于平衡债券本息的项总收益			52,704.00			52,704.00





五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内 预期收益①	发行期限 (年)	债券存续期内应付债务 资金本息之和②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
下关滨江 2 号地 03-08 地块 新增土地储备项目	52,704.00	5	8,800.00	5.99

本期债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内 预期收益①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应 付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
下关滨江 2 号地 03-08 地块 新增土地储备项目	52,704.00	5	8,800.00	5.99

六、项目收益与融资平衡敏感性分析

考虑到项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动,本着保守谨慎的原则,对上述项目收益与融资平衡按照项目净收益 95%、90%的方式进行压力测试后,项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 5.69、5.39,专项债券本息资金覆盖率仍然>1.2,表明本项目对项目收入的变动具有较好的抗风险能力。

单位：人民币万元

变动因素及变动幅度	项目净收益(万元)	债券本息和(万元)	收益对本息覆盖倍数
项目净收益95%	50,068.80	8,800.00	5.69
项目净收益90%	47,433.60	8,800.00	5.39

根据上述测算,在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下,本次评价的下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目能够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。





七、用于土地储备的新增专项债券项目明细表

下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目

单位：亿元

项目名称	下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目								
项目类型（一级）	土地储备								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.80								
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0.00								
项目简要描述	鼓楼区土地储备中心对下关滨江 2 号地 03-08 地块实施收储，项目为新增土地储备项目，属于收购的国有建设用地，符合本年度土地储备专项债发行要求。地块完成收购与整理后，计划 2028 年入市供应。根据《南京市鼓楼区滨江片区控制性详细规划》，地块规划用途为 R2 二类居住。								
项目建设期	2026 年至 2028 年								
项目运营期	2028 年至 2031 年								
本项目本次拟发行债券期限（单位：年）	5								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	3.100								
其中：不含专项债券的项目资本金(单位：亿元)	2.300								
专项债券融资(单位：亿元)	0.800								
其他债务融资(单位：亿元)									
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及以后
专项债券融资(单位：亿元)				0.8					
其他债务融资(单位：亿元)									
债券存续期内项目总收益(单位：亿元)	5.2704								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									





2021 年及以前		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	
2027 年		2028 年	5.2704	2029 年		2030 年		2031 年		2032 年	
2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年	
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年	
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年 及以后	
					债券存续期内项目总收益/项目总 投资					1.70	
债券存续期内项目总债务融 资本息（单位：亿元）			0.88		债券存续期内项目总收益/项目总 债务融资本息					5.99	
债券存续期内项目总债务融 资本金（单位：亿元）			0.8		债券存续期内项目总收益/项目总 债务融资本金					6.59	
债券存续期内项目总地方债 券融资本息（单位：亿元）			0.88		债券存续期内项目总收益/项目总 地方债券融资本息					5.99	
债券存续期内项目总地方债 券融资本金（单位：亿元）			0.8		债券存续期内项目总收益/项目总 地方债券融资本金					6.59	
项目收益预测依据		1、《下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目》的收益预测表； 2、《下关滨江 2 号地 03-08 地块新增土地储备项目》的专项债实施方案。									

八、其他说明

（1）由于本次债券存续期间涉及未来五年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

（2）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

（3）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。





附件 6:

栖霞区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以“栖霞山广厅地块新增土地储备项目”预期土地出让收入为基础，结合项目实施方案等资料进行了预测，并编制 2026 年用于土地储备的专项债券项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的城市规划未发生重大变化；

（五）土地出让收入等在正常范围内变动，

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位

1、栖霞山广厅地块新增土地储备项目

项目实施单位：南京市栖霞区土地储备中心

类型：事业单位

开办资金：40,000.00 万元

住所：南京市中山路 268 号 1 幢 26 层

法定代表人：是彤

经营范围：承担本辖区内的土地储备、经营及基础设施配套等工作；完成市国有土地储备中心交办的其他事宜。

统一社会信用代码：12320100674946476P

（二）项目内容与规模





1、栖霞山广厅地块新增土地储备项目

南京市栖霞区土地储备中心拟对栖霞广厅地块实施储备，项目为新增土地储备项目，征收批复文件为《关于批准南京市 2003 年度第 69 批次村镇建设用地的通知》（苏国土资地函〔2003〕2021 号），符合本年度土地储备专项债发行要求。目前土地现状为待开发空地，具体地块情况如下：

拟收购地块信息一览表

地块名称	土地坐落	用地面积（公顷）	规划用途	容积率	预计出让底价（万元）	是否抵押	是否有征收文件
栖霞广厅地块	北至红枫路、南至栖霞大道、东至九乡河	17.1823	二类居住用地、商业用地	0.5-1.6	74000	否	是

项目地块完成征收与整理后，计划 2031 年入市供应。经套合国土空间总体规划、详细规划，栖霞广厅地块规划用途为 R2 二类居住、B1 商业用地、G3 广场用地、A2 文化设施用地以及道路用地。具体规划指标如下表：

拟收购地块未来规划指标调整情况表

地块名称	土地坐落	预计规划用途	土地面积（公顷）	预计规划容积率	供地方式	计划供应时间
栖霞广厅地块	北至红枫路、南至栖霞大道、东至九乡河	二类居住	4.3209	1.6	挂牌出让	2031 年
		广场用地	1.3479	/	划拨	/
		商业用地	5.3479	0.5-1.0	挂牌出让	2031 年
		文化设施用地	4.3821	1.0	划拨	/
		道路用地	1.7835	/	划拨	/
合计			17.1823			

（三）投资估算与资金筹措方式

1、栖霞山广厅地块新增土地储备项目：本项目总投资约为 12,000.00 万元，其中土地储备专项债资金 12,000.00 万元。本次拟发行债券规模 12,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2.0% 测算，按年付息，到期一次性还本。





本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他 资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
栖霞山广厅地块新增土地储备项目	12,000.00					12,000.00	
合计	12,000.00					12,000.00	

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。土地出让收入参考周边项目市场价及相关文件等确定。

预计项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：本项目总收入预计为 74,000.00 万元

单位：人民币万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
栖霞山广厅地块新增土地储备项目	74,000.00		74,000.00
合计	74,000.00		74,000.00

2、项目收益测算：本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，加上政府性基金收入可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：万元

项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性 基金收入	三、全部债券存续 期内预期总收益
	全部债券存 续期内项目 预计收入①	全部债券存 续期内项目预 计支出②	全部债券存续期 内项目预计净收 益③=①-②	政府性基金 收入④	全部债券存续期 内预期总收益 ⑤=③+④
栖霞山广厅地块 新增土地储备项 目	74,000.00	23,680.00	50,320.00		50,320.00
合计	74,000.00	23,680.00	50,320.00		50,320.00





3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

本项目未来规划用途分别为二类居住用地、商业用地。依据周边近期类似地块的成交情况，结合地块所处区域成交情况，确定项目未来出让收入为74,000.00万元。根据南京市栖霞区土地储备中心刚性计提政策，刚性计提按照32%计算，则土地出让净收益50,320.00万元。具体情况见下表：

栖霞山广厅地块新增土地储备项目收益预测表

单位：人民币万元

序号	内容	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一	收入						74,000.00	74,000.00
1.1	土地出让收入						74,000.00	74,000.00
二	成本						23,680.00	23,680.00
2.1	刚性计提						23,680.00	23,680.00
三	净收益						50,320.00	50,320.00
四	政府性基金收入							
五	用于平衡债券本息的项目总收益						50,320.00	50,320.00

五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
栖霞山广厅地块新增土地储备项目	50,320.00	5年	13,200.00	3.81

本期债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
栖霞山广厅地块新增土地储备项目	50,320.00	5年	13,200.00	3.81

六、项目收益与融资平衡敏感性分析

考虑到项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，本着





保守谨慎的原则，对上述项目收益与融资平衡按照项目净收益 95%、90%的方式进行压力测试后，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 3.85、3.65；专项债券本息资金覆盖率仍然>1.2，表明本项目对项目收入的变动具有较好的抗风险能力。

单位：人民币万元

变动因素及变动幅度	项目净收益	债券本息和	收益对本息覆盖倍数
项目净收益 95%	47,804.00	13,200.00	3.62
项目净收益 90%	45,288.00	13,200.00	3.43

根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的栖霞山广厅地块新增土地储备项目能够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。

七、用于土地储备的新增专项债券项目明细表

项目 1：栖霞山广厅地块新增土地储备项目

单位：人民币亿元

项目名称	栖霞山广厅地块新增土地储备项目
项目类型（一级）	土地储备
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	1.20
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额（亿元）	0
项目简要描述	栖霞山广厅地块新增土地储备项目总用地面积为 17.1823 公顷，规划用途为 R2 二类居住、B1 商业用地、G3 广场用地、A2 文化设施用地以及道路用地，二类居住用地容积率 1.8，商业用地容积率 0.5-1.0。
项目建设期	2027 年至 2028 年
项目运营期	2029 年至 2031 年
本项目本次拟发行债券期限（年）	5
债券存续期内项目总投资（亿元）	1.2000
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	





专项债券融资（亿元）			1.2000								
其他债务融资（亿元）											
项目分年融资计划（亿元）											
			2023年 及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年 及以后
专项债券融资（亿元）						1.20					
其他债务融资（亿元）											
债券存续期内项目总收益（亿元）			5.0320								
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021年 及以前		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年	
2027年		2028年		2029年		2030年		2031年	5.032	2032年	
2033年		2034年		2035年		2036年		2037年		2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年 及以后	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资						4.19	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）			1.32	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						3.81	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）			1.20	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						4.19	
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）			1.32	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息						3.81	
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）			1.20	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金						4.19	
项目收益预测依据		1、《栖霞山广厅地块新增土地储备项目》的收益预测表； 2、《栖霞山广厅地块新增土地储备项目》的专项债实施方案。									

八、其他说明

（1）由于本次债券存续期间涉及未来五年，具有较大不确定性，若预测基





础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

(2) 资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

(3) 本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。





附件 7:

雨花台区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以“雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目”预期土地出让收入为基础，结合项目实施方案等资料进行了预测，并编制 2026 年用于土地储备的专项债券项目项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- (一) 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；
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (三) 相关法律法规无重大变化；
- (四) 政府制定的城市规划未发生重大变化；
- (五) 土地出让收入等在正常范围内变动；
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位

1、雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目

项目实施单位：南京市雨花台区土地储备中心

类型：事业单位

开办资金：11,050 万元

住所：雨花台区软件大道 186 号

法定代表人：尹波

经营范围：承担规定范围内的地块拆迁、土地整理、基础设施配套及土地融资等土地收储具体事务。

统一社会信用代码：123201145894343105

(二) 项目内容与规模





1、雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目

雨花台区土地储备中心征收集体农用地，经依法转为国有建设用地后，作为二类居住用地、商办混合用地公开挂牌出让。征收地块具体情况如下：

征收地块信息一览表

序号	地块名称	土地坐落	用地面积 (公顷)	是否有补偿 安置方案公 告、批准征收 文件等	批准文号
1	鹤子山（西）地块	东至规划道路，南至韩府大街，西至规划绿地，北至银杏路	1.8285	是	苏政地 [2019]142号
2	鹤子山（东）地块	东至梅苑南路，南至韩府大街，西至规划道路，北至银杏路	2.7913	是	苏政地 [2018]681号 苏政地 [2019]142号
3	人居森林二期地块	东至规划道路，南至规划道路，西至规划道路，北至润河路	3.7049	是	苏政地 [2019]1031号
4	SOa041-06-23地块	东至板桥大道三期（规划）、南至新城大街、西至新林大道、北至规划道路	4.0327	是	苏政地 A[2024]94号
5	SOa041-06-21地块	东至板桥大道三期（规划）、南至规划道路、西至新林大道、北至石闸街二期（规划）	3.6979	是	苏政地 A[2024]117号
合计			16.0553		

项目地块完成征收与整理后，计划 2026 年至 2030 年入市供应。经套合国土空间总体规划、详细规划，项目地块目前规划用途为 R2 二类居住用地、Bb 商办混合用地。具体规划指标如下表：

拟征收地块未来规划情况一览表

地块名称	出让面积（公顷）	预计规划用途	预计规划容积率	计划供应时间
鹤子山（西）地块	1.8285	R2 二类居住用地	≤1.2	2028 年 12 月
鹤子山（东）地块	2.7913	R2 二类居住用地	≤1.2	2029 年 12 月
人居森林二期地块	3.7049	R2 二类居住用地	≤2.8	2026 年 12 月
SOa041-06-23 地块	4.0327	Bb 商办混合用地	≤3.8	2030 年 12 月





地块名称	出让面积（公顷）	预计规划用途	预计规划容积率	计划供应时间
SOa041-06-21 地块	3.6979	Bb 商办混合用地	≤3.0	2029 年 12 月

经与国土空间总体规划及详细规划进行套合分析，确认该宗地块均未涉及国家级生态保护红线、生态空间管控区域及自然保护地范围，且地块的规划条件符合国土空间总体规划及详细规划的相关规定。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目：本项目总投资为 108,197.75 万元，其中已投入资金 51,450.16 万元，项目后期需求资金 56,747.59 万元，其中来源于土地储备专项债资金 13,000.00 万元，来源于财政配套资金 43,747.59 万元。本次拟发行债券规模 13,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2.0% 测算，按年付息，到期一次性还本。

本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他 资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 （非资本 金）⑨
雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目	108,197.75					13,000.00	95,197.75
合计	108,197.75					13,000.00	95,197.75

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。土地出让收入参考周边项目市场价及相关文件等确定。

预计项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：本项目总收入预计为 215,279.00 万元

单位：人民币万元





项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目	215,279.00		215,279.00
合计	215,279.00		215,279.00

2、项目收益测算：本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，加上政府性基金收入可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：万元

项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
	全部债券存续期内项目预计收入①	全部债券存续期内项目预计支出②	全部债券存续期内项目预计净收益③=①-②	政府性基金收入④	全部债券存续期内预期总收益⑤=③+④
雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目	215,279.00	70,449.00	144,830.00		144,830.00
合计	215,279.00	70,449.00	144,830.00		144,830.00

3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

本项目未来规划用途为R2二类居住用地、Bb商办混合用地。依据周边近期类似地块的成交情况，结合地块所处区域房价成交情况，确定项目未来出让收入为215279万元。根据南京市雨花台区土地储备中心刚性计提政策，鹤子山（西）地块、鹤子山（东）地块刚性计提按30%计算，人居森林二期地块刚性计提按32%计算，SOa041-06-23地块、SOa041-06-21地块刚性计提按41%计算，则土地出让净收益144830万元。具体情况见下表：

宗地块市场价值一览表

地块名称	规划用途	容积率	地块面积(公顷)	预计成交单价(万元/亩)	预计出让价款(万元)	刚性计提(万元)	净收益(万元)
鹤子山(西)地块	R2 二类居住用地	≤1.2	1.8285	1200	32913	9874	23039
鹤子山(东)地块	R2 二类居住用地	≤1.2	2.7913	1200	50243	15073	35170
人居森林二期地块	R2 二类居住用地	≤2.8	3.7049	1733	96327	30825	65502
SOa041-06-23地块	Bb 商办混合用地	≤3.8	4.0327	317	19155	7854	11301





地块名称	规划用途	容积率	地块面积(公顷)	预计成交单价(万元/亩)	预计出让价款(万元)	刚性计提(万元)	净收益(万元)
SOa041-06-21地块	Bb 商办混合用地	≤3.0	3.6979	300	16641	6823	9818
合计	/	/	16.0553	/	215279	70449	144830

周边挂牌地价交易情况一览表

单位：万元、元/m²

地块编号	宗地位置	土地用途	成交时间	土地面积(m ²)	成交金额	容积率	成交亩价(万/亩)	成交楼面地价(元/m ²)
NO.2025 G09	雨花台区西善桥街道明理路以南、霖梅路以西地块	R2 二类居住用地	2025/4/23	25233.21	100000	2.4	2642	16513
NO.2025 G10	雨花台区西善桥街道明理路以南、霖梅路以西地块基层社区中心	Rc 基层社区中心用地	2025/4/23	2139.11	600	2	187	1403
NO.2025 G29	雨花台区铁心桥街道荷雨路以北、荷月路以东地块	R2 二类居住用地	2025/5/15	67711.48	260500	2.4	2565	16030
NO.2025 G58	雨花台区赛虹桥街道安德门大街以东、雨花南路以南地块	R2 二类居住用地	2025/8/30	62411.25	180000	1.497	1923	19266
NO.2025 G57	雨花台区雨花经济开发区西寇路以东、吉祥路以北地块	R2 二类居住用地	2025/9/24	39678.47	72000	1.5	1210	12097
NO.2025 G93	雨花台区赛虹桥街道雨航大道以东、安凤路以北地块	R2 二类居住用地	2025/12/19	11872.03	31100	1.35	1746	19404

雨花台区数字城、新滨江土地储备项目收益预测表

单位：人民币万元

序号	内容	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	收入	96,327.00		32,913.00	66,884.00	19,155.00		118,952.00
1.1	土地出让收入	96,327.00		32,913.00	66,884.00	19,155.00		215,279.00
二	成本	30,825.00		9,874.00	21,896.00	7,854.00		70,449.00
2.1	刚性计提	30,825.00		9,874.00	21,896.00	7,854.00		70,449.00
四	净收益	65,502.00		23,039.00	44,988.00	11,301.00		144,830.00





序号	内容	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
五	政府性基金收入							
六	用于平衡债券本息的项总收益	65,502.00		23,039.00	44,988.00	11,301.00		144,830.00

五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目	144,830.00	5 年	14,300.00	10.13

本期债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目	144,830.00	5 年	14,300.00	10.13

六、项目收益与融资平衡敏感性分析

考虑到项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，本着谨慎的原则，对上述项目收益与融资平衡按照项目净收益 95%、90%的方式进行压力测试后，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 9.62、9.12；专项债券本息资金覆盖率仍然>1.2,表明本项目对项目收入的变动具有较好的抗风险能力。

单位：人民币万元

变动因素及变动幅度	项目净收益	债券本息和	收益对本息覆盖倍数
项目净收益 95%	137,588.50	14,300.00	9.62
项目净收益 90%	130,347.00	14,300.00	9.12

根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提





下，本次评价的雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目能够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。

七、用于土地储备的新增专项债券项目明细表

项目 1：雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目

单位：人民币亿元

项目名称	雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目									
项目类型（一级）	土地储备									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	1.30									
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）	0									
项目简要描述	南京市雨花台区土地储备中心拟对数字城、新滨江片区地块实施储备，项目为新增土地储备项目，属于已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地。项目拟征收雨花台区鹤子山（西）地块、鹤子山（东）地块、人居森林二期地块、SOa041-06-23 地块、SOa041-06-21 地块共五宗地，总用地面积16.0553 公顷，经依法转为国有建设用地后，作为二类居住用地、商办混合用地公开挂牌出让。									
项目建设期	2026 年至 2030 年									
项目运营期	2026 年至 2031 年									
本项目本次拟发行债券期限（年）	5									
债券存续期内项目总投资（亿元）	10.8198									
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	9.5198									
专项债券融资（亿元）	1.30									
其他债务融资（亿元）										
项目分年融资计划（亿元）										
	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及以后	
专项债券融资（亿元）				1.30						
其他债务融资（亿元）										





债券存续期内项目总收益 (亿元)				14.4830							
债券存续期内项目分年收益 (亿元)											
2021 年 及以前		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	6.5502
2027 年		2028 年	2.303 9	2029 年	4.498 8	2030 年	1.13 01	2031 年		2032 年	
2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年	
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年	
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年及 以后	
						债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.34	
债券存续期内项目总债务 融资本息 (亿元)			1.43		债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本息					10.13	
债券存续期内项目总债务 融资本金 (亿元)			1.30		债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本金					11.14	
债券存续期内项目总地方 债融资本息 (亿元)			1.43		债券存续期内项目总收益/项目总地方债 融资本息					10.13	
债券存续期内项目总地方 债融资本金 (亿元)			1.30		债券存续期内项目总收益/项目总地方债 融资本金					11.14	
项目收益预测 依据		1、《雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目》的收益预测表； 2、《雨花台区数字城、新滨江土地储备专项债券项目》的专项债实施方案。									

八、其他说明

(1) 由于本次债券存续期间涉及未来五年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

(2) 资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

(3) 本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。





附件 8:

江宁区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以“江宁区土储债项目一号”预期土地出让收入为基础，结合项目实施方案等资料进行了预测，并编制 2026 年用于土地储备的专项债券项目项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）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；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）相关法律法规无重大变化；
- （四）政府制定的城市规划未发生重大变化；
- （五）土地出让收入等在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位

1、江宁区土储债项目一号

项目实施单位：南京市江宁区土地储备中心

类型：事业单位

开办资金：20,000 万元

住所：江宁区双龙大道 1200 号

法定代表人：梅笑冬

宗旨和业务范围：承担本行政辖区内土地储备工作

统一社会信用代码：123201157423988122





（二）项目内容与规模

1、江宁区土储债项目一号

南京市江宁区土地储备中心拟对江宁区土储债项目一号实施储备，项目为新增土地储备项目，含四个地块，其中，江宁开发区天元西路以南、牧浦街以东地块为通过法拍收回的国有建设用地；江宁开发区菲尼克斯路 89 号地块为依法收回且原使用权已注销的国有建设用地；江宁开发区池田路 18 号地块和江宁开发区菲尼克斯路 79 号地块属于收购的国有建设用地。

项目地块完成企业搬迁与前期开发后入市供应。经套合国土空间总体规划、详细规划，项目地块目前规划用途为科研设计用地、商办混合用地、二类居住用地。具体规划指标如下表：

地块名称	出让面积（公顷）	规划用途	规划容积率
江宁开发区天元西路以南、牧浦街以东地块	0.8641	B29a 科研设计用地	4
江宁开发区菲尼克斯路 89 号地块	1.1165	Bb 商办混合用地	3
江宁开发区池田路 18 号地块	1.4571	R2 二类居住用地	2.2
江宁开发区菲尼克斯路 79 号地块	1.5805	B29a 科研设计用地	3

经与国土空间总体规划及详细规划进行套合分析，确认该宗地块均未涉及国家级生态保护红线、生态空间管控区域及自然保护地范围，且地块的规划条件符合国土空间总体规划及详细规划的相关规定。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、江宁区土储债项目一号：本项目总投资约为 31,527.84 万元，其中土地储备专项债资金 27,000.00 万元，占比约 85.64%；来源于财政自有资金 4,527.84 万元（前期已投入资金 4,157.00 万元），占比约 14.36%。本次拟发行债券规模 27,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2.0% 测算，按年付息，到期一次性还本。

本期项目投资资金来源

单位：（人民币）万元

项目名称	项目总投资① =②+③	资金来源	
		资本金	非资本金部分





		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
江宁区土储债项目一号	31,527.84					27,000.00	4,527.84
合计	31,527.84					27,000.00	4,527.84

注：项目总投资 31,527.84 元，前期已投入资金 4,157.00 万元，本债券存续期内项目总投资为 27,370.84 万元。

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。土地出让收入参考周边项目市场价及相关文件等确定。

预计项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：本项目总收入预计为 72,788.16 万元

单位：万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
江宁区土储债项目一号	72,788.16		72,788.16
合计	72,788.16		72,788.16

2、项目收益测算：本项目收益为预计专项收入扣除相应的刚性计提后的余额，加上政府性基金收入可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：万元

项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
	全部债券存续期内项目预计收入	全部债券存续期内项目预计刚性计提支出	全部债券存续期内项目预计净收益	政府性基金收入	全部债券存续期内预期总收益
	①	②	③=①-②	④	⑤=③+④
江宁区土储债项目一号	72,788.16	35,051.07	37,737.09		37,737.09
合计	72,788.16	35,051.07	37,737.09		37,737.09

3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表





本项目未来规划用途为二类居住、商办、科研。依据周边近期类似地块的成交情况，结合地块所处区域房价成交情况，确定项目出让收入为 72,788.16 万元。根据南京市江宁区刚性计提政策，计算刚性计提后（约为 48.15%），可获得土地出让成本及收益补助 37,737.09 万元。具体情况见下表：

序号	地块名称	规划用途	容积率	地块面积（公顷）	预计成交单价（元/平方米）	预计出让价款（万元）	刚性计提（万元）	土地出让成本及收益补助（万元）
1	江宁开发区天元西路以南、牧浦街以东地块	B29a 科研设计用地	4	0.8641	2,299.00	1,986.60	168.32	1,818.28
2	江宁开发区菲尼克斯路 89 号地块	Bb 商办混合用地	3	1.1165	12,000.00	13,398.00	6,331.82	7,066.18
3	江宁开发区池田路 18 号地块	R2 二类居住用地	2.2	1.4571	35,200.00	51,289.92	28,094.26	23,195.66
4	江宁开发区菲尼克斯路 79 号地块	B29a 科研设计用地	3	1.5805	3,868.00	6,113.64	456.67	5,656.97
	合计	/	/	5.0182	/	72,788.16	35,051.07	37,737.09

4、预测土地出让净收益

按照江宁区出让收入刚性计提政策，需计提 35,051.07 万元（约为 48.15%）用于相关支出。经测算，土地出让净收益约为 37,737.09 万元。该收益将优先用于偿还专项债券本息，剩余部分纳入财政预算管理。具体情况见下表：

江宁区土储债项目一号收益预测表

单位：万元

序号	内容	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	收入	21,498.24	51,289.92					72,788.16
1.1	土地出让收入	21,498.24	51,289.92					72,788.16
二	支出	6,956.81	28,094.26					35,051.07
2.1	刚性计提	6,956.81	28,094.26					35,051.07
四	净收益	14,541.43	23,195.66					37,737.09





五	政府性基金收入							
六	用于平衡债券本息的项 总收益	14,541.43	23,195.66					37,737.09

五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内 预期收益①	发行期限 (年)	债券存续期内应付债务 资金本息之和②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
江宁区土储债项目一号	37,737.09	5	29,700.00	1.27

本期债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内 预期收益①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应付 债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
江宁区土储债项目一号	37,737.09	5	29,700.00	1.27

六、项目收益与融资平衡敏感性分析

考虑到项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动,本着保守谨慎的原则,对上述项目收益与融资平衡按照项目净收益 95%、90%的方式进行压力测试后,项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.21、1.14,本项目对项目收入的变动具有较好的抗风险能力。

单位：人民币万元

变动因素及变动幅度	项目净收益(万元)	债券本息和(万元)	收益对本息覆盖倍数
项目净收益 95%	35,850.24	29,700.00	1.21
项目净收益 90%	33,963.38	29,700.00	1.14

根据上述测算,在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下,本次评价的江宁区土储债项目一号个项目能够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。





七、用于土地储备的新增专项债券项目明细表

江宁区土储债项目一号

单位：亿元

项目名称	江宁区土储债项目一号									
项目类型（一级）	土地储备									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	2.7000									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0.0000									
项目简要描述	南京市江宁区土地储备中心拟对江宁区土储债项目一号实施储备，项目为新增土地储备项目，面积 5.0182 公顷，含四个地块，其中，江宁开发区天元西路以南、牧浦街以东地块为通过法拍收回的国有建设用地，面积 0.8641 公顷；江宁开发区菲尼克斯路 89 号地块为依法收回且原使用权已注销的国有建设用地，面积 1.1165 公顷；江宁开发区池田路 18 号地块，面积 1.4571 公顷和江宁开发区菲尼克斯路 79 号地块属于收购的国有建设用地，面积 1.5805 公顷。									
项目建设期	2026 年至 2027 年									
项目运营期	2027 年至 2030 年									
本项目本次拟发行债券期限（单位：年）	5									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	3.1528									
其中：不含专项债券的项目资本金(单位：亿元)	0.4528									
专项债券融资(单位：亿元)	2.7000									
其他债务融资(单位：亿元)										
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2023 年 及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及 以后	
专项债券融资(单位：亿元)				2.7000						
其他债务融资(单位：亿元)										
债券存续期内项目总收益(单位：亿元)	3.7737									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										





2021年及以前		2022年		2032年		2024年		2025年		2026年	1.4541
2027年	2.3196	2028年		2029年		2030年		2031年		2032年	
2033年		2034年		2035年		2036年		2037年		2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年 及以后	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.20	
债券存续期内项目总债务融 资本息（单位：亿元）			2.9700		债券存续期内项目总收益/项目总债务 融资本息					1.27	
债券存续期内项目总债务融 资本金（单位：亿元）			2.7000		债券存续期内项目总收益/项目总债务 融资本金					1.40	
债券存续期内项目总地方债 券融资本息（单位：亿元）			2.9700		债券存续期内项目总收益/项目总地方 债券融资本息					1.27	
债券存续期内项目总地方债 券融资本金（单位：亿元）			2.7000		债券存续期内项目总收益/项目总地方 债券融资本金					1.40	
项目收益预测依据		1、《江宁区土储债项目一号》的收益预测表；2、《江宁区土储债项目一号》的专项债 实施方案。									

八、其他说明

（1）由于本次债券存续期间涉及未来五年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

（2）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

（3）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。





附件 9:

浦口区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以“侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块”预期土地出让收入为基础，结合项目实施方案等资料进行了预测，并编制 2026 年用于土地储备的专项债券项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的城市规划未发生重大变化；

（五）土地出让收入等在正常范围内变动，

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位

1、侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块

项目实施单位：南京市浦口区土地储备中心

类型：事业单位

开办资金：50,000.00 万元

住所：浦口区江浦街道天浦路 28 号

法定代表人：金维民

经营范围：承担统筹管理全区土地储备工作职责。

统一社会信用代码：12320111730578007G

（二）项目内容与规模

1、侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块

浦口区土地储备中心拟对永宁街道侯冲路以西、侯冲西路以北区片实施储备，项目为新增土地储备项目，属于已办理农用地转用、征收批准手续并完成征





收的土地。征收地块具体情况如下：

征收地块信息一览表

序号	地块名称	土地坐落	用地面积 (公顷)	规划土地 用途	是否有补偿安置 方案公告、批准 征收文件等	批准文 号
1	侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄01号地块）地块	浦口区永宁街道侯冲路以西、侯冲西路以北	2.931	二类居住用地	有批准征收文件	苏政地（2019）876号

项目地块完成征收与整理后，计划 2028 年入市供应。经套合国土空间总体规划、详细规划，项目地块目前规划用途为二类居住用地。经与国土空间总体规划及详细规划进行套合分析，确认该宗地块均未涉及国家级生态保护红线、生态空间管控区域及自然保护地范围，且地块的规划条件符合国土空间总体规划及详细规划的相关规定。具体规划指标如下表：

征收地块规划指标情况表

土地坐落	预计出让面积 (公顷)	预计规划用途	预计规划容积率	计划供应时间
浦口区永宁街道侯冲路以西、侯冲西路以北	2.931	二类居住用地	1.7	2028年

（三）投资估算与资金筹措方式

1、侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块：项目总投资估算约为 13,000.00 万元，其中已投入资金 1,000.00 万元，尚需投入资金 12,000.00 万元，其中来源于土地储备专项债资金 8,000.00 万元，来源于财政资金 4,000.00 万元。本次拟发行债券规模为 8,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2.0%测算，按年付息，到期一次性还本。





本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
侯冲路以西、 侯冲西路以北 (黄庄 01 号 地块) 地块	13,000.00			5,000.00		8,000.00	
合计	13,000.00			5,000.00		8,000.00	

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。土地出让收入参考周边项目市场价及相关文件等确定。

预计项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：本项目总收入预计为 23,105.00 万元

单位：人民币万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
侯冲路以西、侯冲西路以北(黄庄 01 号地块) 地块	23,105.00		23,105.00
合计	23,105.00		23,105.00

2、项目收益测算：本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，加上政府性基金收入可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：万元

项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性 基金收入	三、全部债券存续 期内预期总收益
	全部债券存 续期内项目 预计收入①	全部债券存续 期内项目预计 支出②	全部债券存续期 内项目预计净收 益③=①-②	政府性基金 收入④	全部债券存续期 内预期总收益 ⑤=③+④
侯冲路以西、侯 冲西路以北(黄 庄 01 号地块) 地 块	23,105.00	8,271.59	14,833.41		14,833.41
合计	23,105.00	8,271.59	14,833.41		14,833.41





3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

(1) 现时点地价评估

本项目规划用途为二类居住用地。根据浦口区近期住宅用地市场成交情况，参考同类区域住宅地块出让价格水平，预计地块出让单价约 7503 元/平方米。地块预计出让收入情况如下：

宗地块市场价值一览表

地块名称	地块面积		预计成交单价 (元/平方米)	预计出让价款 (万元)
	公顷	折合亩		
永宁街道侯冲路以西、侯冲西路以北	2.931	43.96	7503	21991.00

周边住宅地价交易情况一览表

单位：万元、元/m²

地块编号	宗地位置	土地用途	成交时间	土地面积 (m ²)	成交金 额	容积 率	地面地 价	楼面地 价
NO.2025 G11	浦口区桥林街道新柳路以西、水杉路以北地块	二类居住用地	2025/4/23	46739.22	51200	1.8	10954	6086
NO.2025 G24	浦口区桥林街道秋韵路以东、兰花路以北3号地块	二类居住用地	2025/4/30	56377.62	84900	2.5	15059	6024
NO.2025 G27	浦口区汤泉街道银泉东路以南、龙泉路以东02地块	二类居住用地	2025/4/30	74619.15	51100	1.05	6848	6522
NO.2025 G84	浦口区桥林街道秋江路以东、水杉路以南01号地块	二类居住用地	2025/11/28	29306.73	31900	1.8	10885	6047
NO.2024 G89	浦口区永宁街道琥珀路以南、侯冲路以东地块	二类居住用地	2024/12/28	30663.22	19100	1.7	6229	3664

(2) 预测未来土地出让收入

目前结合国民经济发展情况、浦口区土地交易市场分析，本次拟征收地块位于永宁街道，处于热度一般的板块区域，本次预计地价逐年增长，增长指数 2.5%。





现时点土地市场价值一览表

单位：万元

地块名称	规划用途	预计总价	计划供应时间	增长系数	未来供应收入预测值
侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄01号地块）地块	二类居住用地	21991.00	2028年	2.5%	23,105.00

4）预测土地出让净收益

根据浦口区土地储备中心及财政局要求，需计提8,271.59万元（约为35.8%）用于相关支出。经测算，土地出让净收益约为14,833.41万元。该收益将优先用于偿还专项债券本息，剩余部分纳入财政预算管理。具体情况见下表：

侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄01号地块）地块收益预测表

单位：人民币万元

序号	内容	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一	收入			23,105.00				23,105.00
1.1	土地出让收入			23,105.00				23,105.00
二	成本			8,271.59				8,271.59
2.1	刚性计提			8,271.59				8,271.59
三	净收益			14,833.41				14,833.41
四	政府性基金收入							
五	用于平衡债券本息的项总收益			14,833.41				14,833.41

五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄01号地块）地块	14,833.41	5年	8,800.00	1.69





本期债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块	14,833.41	5 年	8,800.00	1.69

六、项目收益与融资平衡敏感性分析

考虑到项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，本着保守谨慎的原则，对上述项目收益与融资平衡按照项目净收益 95%、90%的方式进行压力测试后，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.60、1.52；专项债券本息资金覆盖率仍然>1.2，表明本项目对项目收入的变动具有较好的抗风险能力。

单位：人民币万元

变动因素及变动幅度	项目净收益	债券本息和	收益对本息覆盖倍数
项目净收益 95%	14,091.74	8,800.00	1.60
项目净收益 90%	13,350.07	8,800.00	1.52

根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块能够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。

七、用于土地储备的新增专项债券项目明细表

侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块

单位：人民币亿元

项目名称	侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块
项目类型（一级）	土地储备
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	0.8000
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）	0





项目简要描述		本项目拟对永宁街道侯冲路以西、侯冲西路以北区片实施储备，总用地面积2.931公顷，项目为新增土地储备项目，属于已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地。									
项目建设期		2026年至2027年									
项目运营期		2028年至2028年									
本项目本次拟发行债券期限（年）		5									
债券存续期内项目总投资（亿元）		1.3000									
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）		0.5000									
专项债券融资（亿元）		0.8000									
其他债务融资（亿元）											
项目分年融资计划（亿元）											
		2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资（亿元）					0.80						
其他债务融资（亿元）											
债券存续期内项目总收益（亿元）		1.4833									
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021年及以前		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年	
2027年		2028年	1.4833	2029年		2030年		2031年		2032年	
2033年		2034年		2035年		2036年		2037年		2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年及以后	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.1410	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）		0.8800		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.6856	





债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	0.8000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.8541
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	0.8800	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息	1.6856
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	0.8000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金	1.8541
项目收益预测依据	1、《侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块》的收益预测表； 2、《侯冲路以西、侯冲西路以北（黄庄 01 号地块）地块》的专项债实施方案。		

八、其他说明

（1）由于本次债券存续期间涉及未来五年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

（2）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

（3）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。





附件 10:

六合区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以马营 7 号地块收购项目预期土地转让收入为基础，结合项目建设情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2026 年六合区地块收购专项债券项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的城市规划未发生重大变化；

（五）土地出让收入能如期实现；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位

项目名称：马营 7 号地块收购项目

项目实施单位：南京市六合区土地储备中心

单位性质：事业单位

负责人：陈红

机构地址：南京市六合区雄州南路 1 号

社会统一信用代码：1232012342606321XM

经营范围：承担六合区行政区域土地收购、储备工作。

（二）项目概况

1、项目内容与规模

（1）项目收购方案

南京市六合区土地储备中心拟对存量闲置土地实施收购，本批次一宗地块





马营 7 号地块为企业因资金或经营原因无开发意愿且未动工的住宅用地。土地现状为已完成平整的待开发空地，产权清晰，无抵押、查封等权利限制，符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）和省级申报土地储备专项债工作指引规定的收购条件。具体收购地块情况如下：

拟收购地块信息一览表

地块编号	权利人	用地面积 (公顷)	土地用途	容积率	原成交总价 (万元)	是否抵押	是否同意收购
马营 7 号地块	南京六合合棠邑居 房产开发有限公司	1.5113	二类居住 用地	$1.01 < R \leq 2.2$	21,500.00	否	同意

（2）土地拟出让方案

项目地块完成收购与整理后，计划 2031 年入市供应。根据南京市规划和自然资源局六合分局出具的《关于马营 7 号地块符合规划情况说明》，经套合南京市国土空间总体规划和详细规划数据，不涉及国家级生态红线、生态空间管控区域及自然保护地。该宗地块拟出让方案如下表：

拟收购地块信息表

地块	合同宗地编号	预计出让面积 (公顷)	预计规划用途	预计规划容积率	计划供应时间
马营 7 号地块	3201122023CR 0043	1.5113	二类居住 用地	$1.01 < R \leq 2.2$	2031 年

地块规划指标不调整，计划出让地块面积为 1.5113 公顷，地块用途为二类居住用地。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、本项目总投资约为 15,800.00 万元，资金来源为财政配套资金 1,800.00 万元，土地储备专项债券 14,000.00 万元。本次拟发行债券规模 14,000.00 万元，期限 5 年，利率暂按 2.00%测算，按年付息，到期一次性还本。





本期项目投资资金来源

单位：（人民币）万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
马营 7 号地块收购项目	15,800.00					14,000.00	1,800.00
合计	15,800.00					14,000.00	1,800.00

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。

预计本项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：项目总收入预计为 20,000.00 万元

单位：（人民币）万元

序号	项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
1	马营 7 号地块收购项目	20,000.00		20,000.00
	合计	20,000.00		20,000.00

2、项目收益测算：本项目收益为预计收入扣除预计成本后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：（人民币）万元

序号	项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
		全部债券存续期内项目预计收入 ①	全部债券存续期内项目预计支出 ②	全部债券存续期内项目预计净收益 ③=①-②	政府性基金收入 ④	全部债券存续期内预期总收益 ⑤=③+④





1	马营 7 号地块 收购项目	20,000.00	1,400.00	18,600.00		18,600.00
合计		20,000.00	1,400.00	18,600.00		18,600.00

3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

本项目收入来源为土地出让收入，即土地出让金在扣除法定计提后的可支配部分。

(1) 项目收入

① 现时点地价评估

2026 年 2 月，南京市六合区土地储备中心委托苏地仁合公司对该宗收购地块进行市场价值评估，地块规划用途为居住用地，容积率为 $1.01 < R \leq 2.2$ ，评估结果为 16,000.00 万元。考虑未来出让规划条件不作调整，且土地估价时点基本相似，土地剩余年期因素（原评估年限 68.08 年、现出让年限 70 年）对地价影响忽略不计，故本次现时点的价格按收购市场价格进行预测，具体情况如下表：

现时点土地市场价值一览表

单位：（人民币）万元

地块名称	规划用途	规划容积率	用地面积 （公顷）	评估单价 （元/m ² ）	评估总价 （万元）
马营 7 号地块	二类居住 用地	$1.01 < R \leq 2.2$	1.5113	10587（705.79 万元/亩）	16,000.00

② 预测 2031 年土地出让收入

结合国民经济发展情况，本次拟收购地块位于雄州街道，处于热门板块区域，本次拟收购地块预计地价相较于现时点（基期年）同比增长 5.00%。

现时点土地市场价值一览表

单位：（人民币）万元

地块名称	规划用途	评估总价	计划供应时 间	增长系数	未来供应收入 预测值
马营 7 号地块	居住用地	16,000.00	2031 年	5.00%	20,000.00

(2) 预测土地出让净收益

根据六合区财政部门统计，收购地块的土地出让收入中按政策规定计提相关专项资金比例合计约为 7%，马营 7 号地块收购项目收益如下表：





马营 7 号地块收购项目收益预测表

单位: (人民币) 万元

序号	内容	2031 年
一	收入	20,000.00
1.1	土地出让收入	20,000.00
二	成本	1,400.00
2.1	刚性计提	1,400.00
三	经营性净收益	18,600.00
四	政府性基金收入	0.00
五	用于平衡债券本息的项总收益	18,600.00

五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案

单位: (人民币) 万元

项目名称	全部债券存续 期内预期收益 ①	发行期限 (年)	全部债券存续期 内应付债务资金 本息之和②	项目收益 覆盖倍数 ③=①/②
马营 7 号地块收购项目	18,600.00	5 年	15,400.00	1.21

本期债券存续期内资金平衡方案

单位: (人民币) 万元

项目名称	本期债券存续 期内预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期 内应付债务资金 本息之和②	项目收益 覆盖倍数 ③=①/②
马营 7 号地块收购项目	18,600.00	5 年	15,400.00	1.21

根据上述测算, 在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下, 本次评价的马营 7 号地块收购项目预期收入能够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。

六、项目收益与融资平衡敏感性分析





考虑到项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，本着保守谨慎的原则，对上述项目收益与融资平衡按照项目净收益 95%、90%的方式进行压力测试后，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.15、1.09，表明本项目对项目收入的变动具有较好的抗风险能力。

变动因素及变动幅度	项目净收益(万元)	债券本息和(万元)	收益对本息覆盖倍数
项目净收益95%	17,670.00	15,400.00	1.15
项目净收益90%	16,740.00	15,400.00	1.09

七、城镇建设专项债券项目明细表

马营 7 号地块收购项目

单位：（人民币）亿元

项目名称	马营 7 号地块收购项目
项目类型（一级）	土地储蓄
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	1.4000
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额	
项目简要描述	南京市六合区土地储备中心拟对存量闲置土地实施收购，本批次一宗地块马营 7 号地块为企业因资金或经营原因无开发意愿且未开工的住宅用地。土地现状为已完成平整的待开发空地，产权清晰，无抵押、查封等权利限制，符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52）和省级申报土地储备专项债工作指引规定的收购条件。项目地块完成收购与整理后，计划 2031 年入市供应。
项目建设期	2026 年至 2031 年
项目运营期	2026 年至 2031 年
本项目本次拟发行债券期限（年）	5
债券存续期内项目总投资	1.5800
其中：不含专项债券的项目资本金	0.1800
专项债券融资	1.4000
其他债务融资	





	2023 年 及以前 年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及 以后 年度
专项债券融资				1.4000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	1.8600								
债券存续期内项目分年收益									
2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	1.8600
2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		2036 年	
2037 年		2038 年		2039 年		2040 年		2041 年	
2042 年		2043 年		2044 年		2045 年		2046 年	
2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年	
2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年	
				债券存续期内项目总收益/项目总 投资				1.1772	
债券存续期内项目总债务融资本息			1.5400	债券存续期内项目总收益/项目总 债务融资本息				1.21	
债券存续期内项目总债务融资本金			1.4000	债券存续期内项目总收益/项目总 债务融资本金				1.33	
债券存续期内项目总地方债融资本息			1.5400	债券存续期内项目总收益/项目总 地方债融资本息				1.21	
债券存续期内项目总地方债融资本金			1.4000	债券存续期内项目总收益/项目总 地方债融资本金				1.33	
项目收益预测依据	1、《马营 7 号地块收购项目》的地价评估报告 2、《马营 7 号地块收购项目》的专项债实施方案								

七、其他说明

(1) 由于本次债券存续期间涉及未来五年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

(2) 资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

(3) 本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。





附件 11:

溧水区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以“南京吉溧开发置业有限公司（万达南 01-1）土储专项债项目”预期土地出让收入为基础，结合项目实施方案等资料进行了预测，并编制 2026 年用于土地储备的专项债券项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）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；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）相关法律法规无重大变化；
- （四）政府制定的城市规划未发生重大变化；
- （五）土地出让收入等在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位

1、南京吉溧开发置业有限公司（万达南 01-1）土储专项债项目

项目实施单位：南京市溧水区土地储备中心

类型：事业单位

开办资金：8,000 万元

住所：溧水区永阳街道中山西路

法定代表人：崔元念

经营范围：土地收购、储备、前期开发、出让、转让

统一社会信用代码：12320124426073135X





(二) 项目内容与规模

1、南京吉漂开发置业有限公司（万达南 01-1）土储专项债项目

南京市溧水区土地储备中心拟收购闲置存量土地，收购原为企业无意愿开发、已供应未动工的商住用地。目前土地现状为待开发空地，符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）和省级申报土地储备专项债工作指引规定的收购条件。具体收购地块情况如下：

原权利人	地块名称	用地面积（公顷）	土地用途	容积率	原成交价（万元）
南京吉漂开发置业有限公司	南京吉漂开发置业有限公司（万达南 01-1）地块	4.7474	商住用地	1-2.4	60,000.00

项目地块完成收购与整理后，计划 2031 年入市供应。经套合国土空间总体规划、详细规划，该地块目前规划用途为商住用地，规划指标容积率拟调整为 1.2，优先供地作为高品质住宅及相关配套。具体规划指标如下表：

序号	地块名称	预计出让面积（公顷）	预计规划用途	预计规划容积率	计划供应时间
1	南京吉漂开发置业有限公司（万达南 01-1）地块	4.7474	商住混合用地	1-1.2	2031 年

经与国土空间总体规划及详细规划进行套合分析，确认该宗地块均未涉及国家级生态保护红线、生态空间管控区域及自然保护地范围，且地块的规划条件符合国土空间总体规划及详细规划的相关规定。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1、本项目总投资约为 16,700 万元，其中土地储备专项债资金 10,000 万元，占比约 59.88%；自有资金 6,700 万元，占比约 40.12%。本次拟发行债券规模 10,000 万元，期限 5 年，利率暂按 2%测算，按年付息，到期一次性还本。

本期项目投资资金来源

单位：（人民币）万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源	
		资本金	非资本金部分
		②=④+⑤+⑥	③=⑦+⑧+⑨





		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
南京吉溧开发置业有限公司(万达南 01-1) 地块	16,700.00					10,000.00	6,700.00
合计	16,700.00					10,000.00	6,700.00

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。土地出让收入参考周边项目市场价及相关文件等确定。

预计项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：本项目总收入预计为 31,700.00 万元

单位：万元

项目名称	土地出让收入	其他收入	小计
南京吉溧开发置业有限公司(万达南 01-1) 地块	31,700.00		31,700.00
合计	31,700.00		31,700.00

2、项目收益测算：本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，加上政府性基金收入可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：万元

项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
	全部债券存续期内项目预计收入	全部债券存续期内项目预计支出	全部债券存续期内项目预计净收益	政府性基金收入	全部债券存续期内预期总收益
	①	②	③=①-②	④	⑤=③+④
南京吉溧开发置业有限公司(万达南 01-1) 地块	31,700.00	2,219.00	29,481.00		29,481.00
合计	31,700.00	2,219.00	29,481.00		29,481.00





3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

(1) 预测 2031 年土地出让收入

本项目为南京吉漂开发置业有限公司（万达南 01-1）地块，本次按照拟收购地块的未来调整指标后的土地市场价值作为当年的出让收入，预估单价 5760 万元/m²，预估总价为 27,345.00 万元，结合国民经济发展情况、溧水区土地交易市场分析，本次拟收购地块位于城中片区，处于热门板块区域，本地块延续小地块、低密度开发模式。本次预计地价逐年增长，增长指数 3%。

单位：万元

地块名称	规划用途	预估价	计划供应时间	增长指数	未来供应收入预测值
南京吉漂开发置业有限公司（万达南01-1）地块	城镇住宅用地、其他商服用地、其他商服用地	27,345.00	2031年	3%	31,700.00

根据溧水区财政部门统计，收购地块的土地出让收入中按政策规定计提相关专项资金比例合计约为 7%，收益测算如下表：

南京吉漂开发置业有限公司（万达南 01-1）地块项目收益预测表

单位：万元

序号	内容	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	收入						31,700.00	31,700.00
1.1	土地出让收入						31,700.00	31,700.00
二	成本						2,219.00	2,219.00
2.1	刚性计提						2,219.00	2,219.00
四	净收益						29,481.00	29,481.00
五	政府性基金收入							
六	用于平衡债券本息的项 总收益						29,481.00	29,481.00

五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元





项目名称	全部债券存续期内 预期收益①	发行期限 (年)	债券存续期内应付债务 资金本息之和②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
南京吉漂开发置业有限公司 (万达南 01-1) 地块	29,481.00	5	11,000.00	2.68

本期债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内 预期收益①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应 付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
南京吉漂开发置业有限公司 (万达南 01-1) 地块	29,481.00	5	11,000.00	2.68

六、项目收益与融资平衡敏感性分析

考虑到项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动,本着保守谨慎的原则,对上述项目收益与融资平衡按照项目净收益 95%、90%的方式进行压力测试后,项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 2.55、2.41,专项债券本息资金覆盖率仍然>1.2,表明本项目对项目收入的变动具有较好的抗风险能力。

单位：人民币万元

变动因素及变动幅度	项目净收益(万元)	债券本息和(万元)	收益对本息覆盖 倍数
项目净收益95%	28,007.00	11,000.00	2.55
项目净收益90%	26,532.00	11,000.00	2.41

根据上述测算,在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下,本次评价的南京吉漂开发置业有限公司(万达南 01-1)地块项目个项目能够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。

七、用于土地储备的新增专项债券项目明细表





南京吉漂开发置业有限公司（万达南 01-1）项目

单位：亿元

项目名称	南京吉漂开发置业有限公司（万达南 01-1）项目									
项目类型（一级）	土地储备									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.0000									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)										
项目简要描述	项目拟回购位于溧水区永阳街道秦淮大道以东、高平大街以南（万达南 01-1）地块，总用地面积 4.7474 公顷，原出让用途为商住用地，根据现有区域详细规划，回购后继续作为商住用地公开挂牌出让。									
项目建设期	2026 年至 2031 年									
项目运营期	2032 年至 2036 年									
本项目本次拟发行债券期限（单位：年）	5									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	1.6700									
其中：不含专项债券的项目资本金(单位：亿元)	0.6700									
专项债券融资(单位：亿元)	1.000 0									
其他债务融资(单位：亿元)	0.0000									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2023 年 及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年 及以后	
专项债券融资(单位：亿元)				1.00						
其他债务融资(单位：亿元)										
债券存续期内项目总收益(单位：亿元)	2.9481									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2021 年及以前		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年





2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	2.9481	2032 年	
2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年	
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年	
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年及以后	
						债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.77	
债券存续期内项目总债务融资本息（单位：亿元）			1.1000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.68		
债券存续期内项目总债务融资本金（单位：亿元）			1.0000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.95		
债券存续期内项目总地方债券融资本息（单位：亿元）			1.1000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.68		
债券存续期内项目总地方债券融资本金（单位：亿元）			1.0000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.95		
项目收益预测依据		《南京吉溧开发置业有限公司（万达南 01-1）项目》专项债实施方案。									

八、其他说明

（1）由于本次债券存续期间涉及未来五年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

（2）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

（3）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。





附件 12:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以“高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目”预期土地出让收入为基础，结合项目实施方案等资料进行了预测，并编制 2026 年用于土地储备的专项债券项目项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的城市规划未发生重大变化；

(五) 土地出让收入等在正常范围内变动，

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位

1、高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目

项目实施单位：南京市高淳区土地储备中心

类型：事业单位

住所：高淳区淳溪街道宝塔路 296 号

法定代表人：周峰

开办资金：5,050.00 万元

经营范围：高淳区国有土地使用权收储、出让、转让。

统一社会信用代码：123201254260826724

(二) 项目内容与规模





1、本项目收储面积约 6.0441 公顷，实施内容具体如下表所示。

表 1：项目收储用地情况表

序号	区县	项目名称	项目性质 (存批 / 新增)	土地座落	土地面积 (公顷)	容积率	规划用途	是否已录入 全民所有土地 资产管理信息系统
1	高淳区	高淳区淳溪街道太安圩路以东、官溪路以北地块（太安圩四）	存批	高淳区淳溪街道太安圩路以东、官溪路以北	4.7194	1.0<容积率≤1.6	二类居住用地	是
2	高淳区	高淳区淳溪街道检察院以北、甘霖北路以西地块（检察院以北）	存批	高淳区淳溪街道检察院以北、甘霖北路以西	1.3247	1.0<容积率≤1.6	二类居住用地	是
合计					6.0441			

2、地块现状与规划用地性质

南京市高淳区土地储备中心拟收购存量闲置土地，收购原由为企业无力或无意愿开发、已供应未动工的住宅用地。目前土地现状为待开发空地。

3、国土空间总体规划

根据南京市规划和自然资源局高淳分局出具的《关于高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目符合规划情况说明》，经套合高淳区国土空间总体规划和详细规划数据，地块现有规划指标符合规划要求。且未来计划按照现有规划进行出让，无需调整规划指标。

4、收储补偿方案

项目地块完成收购与整理后，计划 2030 年入市供应。

（三）投资估算与资金筹措方式





1、本项目总投资约为 10,300.00 万元，其中来源于土地储备专项债资金 10,000.00 万元(占比 97.09%)，来源于财政配套资金 300.00 万元(占比 2.91%)。本次拟发行债券规模 10,000 万元，期限 5 年，利率暂按 2.00%测算，按年付息，到期一次性还本。

本期项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府 专项债券 资金金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政 府专项债券 资金金额⑦	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑧	其他资金(非 资本金) ⑨
高淳区太安圩地块四及检察院 以北地块土地储备专项债券项 目	10,300.00					10,000.00	300.00
合计	10,300.00					10,000.00	300.00

四、项目收益及现金流入预测

项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减重大基础设施项目建设资金及相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息， 剩余部分再按规定处理， 因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还要求，项目土地出让收入与项目单位的经费账户实行分账管理、土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

1、项目收入预测：本项目总收入预计为 23,571.00 万元

土地出让收入预测表（单位：万元）

地块名称	规划用途	评估总价	计划供应时间	增长系数	未来供应收入预测 值
高淳区淳溪街道太安圩路以东、官溪路以北地块（太安圩四）	住宅用地	18,684.00	2030 年	0	18,684.00
高淳区淳溪街道检察院以北、甘霖北路以西地块(检察院以北)	住宅用地	5,067.00	2030 年	0	5,067.00
合计		23,751.00			23,751.00





2、项目收益测算：本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：万元

项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
	全部债券存续期内项目预计收入	全部债券存续期内项目预计支出	全部债券存续期内项目预计净收益	政府性基金收入	全部债券存续期内预期总收益
	①	②	③=①-②	④	⑤=③+④
高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目	23,751.00	8,788.00	14,963.00		14,963.00
合计	23,751.00	8,788.00	14,963.00		14,963.00

3、预测 2026 年地块出让收益

按照高淳区经营用地出让收入刚性计提政策，需计提 37.00%的专项资金（约 8,788.00 万元）用于相关支出，收益测算表如下：

高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目

单位：万元

序号	内容	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	收入					23,751.00		23,751.00
1.1	土地出让收入					23,751.00		23,751.00
二	成本					8,788.00		8,788.00
2.1	刚性计提					8,788.00		8,788.00
四	净收益					14,963.00		14,963.00
五	政府性基金收入							
六	用于平衡债券本息的项目总收益					14,963.00		14,963.00

五、债券资金平衡方案





(一) 全部债券存续期内资金平衡方案

单位：万元

项目名称	全部债券存续 期内预期收益	发行期限 (年)	全部债券存续期内应 付债务资金本息之和	项目收益覆盖 倍数③=①/②
	①		②	
高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目	14,963.00	5 年	11,000.00	1.36

(二) 本期债券存续期内资金平衡方案

单位：万元

项目名称	本期债券存 续期内预期 收益	发行期限 (年)	本期债券存续期内应 付债务资金本息之和	项目收益覆盖 倍数③=①/②
	①		②	
高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目	14,963.00	5 年	11,000.00	1.36

六、项目收益与融资平衡敏感性分析

考虑到项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，本着保守谨慎的原则，对上述项目收益与融资平衡按照项目净收益 95%、90%的方式进行压力测试后，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.29、1.22,专项债券本息资金覆盖率仍然>1.2,表明本项目对项目收入的变动具有较好的抗风险能力。

单位：人民币万元

变动因素及变动幅度	项目净收益(万元)	债券本息和(万元)	收益对本息覆盖 倍数
项目净收益 95%	14,214.85	11,000.00	1.29
项目净收益 90%	13,466.70	11,000.00	1.22





根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目能够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。

七、用于土地储备的新增专项债券项目明细表

高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目

单位：亿元

项目名称		高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目									
项目类型（一级）		土地储备									
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额 (单位：亿元)		1.00									
其中：用于符合条件的重大项目资本 金的金额(单位：亿元)		0									
项目简要描述		南京市高淳区土地储备中心拟收购存量闲置土地 6.0441 公顷，经依法转为国有建设用地后作为二类 居住用地计划自 2030 年入市供应。									
项目建设期		2026 年至 2030 年									
项目运营期		2026 年至 2030 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）		5									
债券存续期内项目总投资(单位：亿 元)		1.03									
其中：不含专项债券的项目资本金		0.03									
专项债券融资		1.00									
其他债务融资											
项目分年融资计划（单位：亿元）											
		2023 年 及以前 年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及 以后年度	
专项债券融资					1.00						
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		1.4963									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2025 年		2026 年		2027 年		2028 年		2029 年		2030 年	1.4963
2031 年		2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		2036 年	
2037 年		2038 年		2039 年		2040 年		2041 年		2042 年	
2043 年		2044 年		2045 年		2046 年		2047 年		2048 年	
2049 年		2050 年		2051 年		2052 年		2053 年		2054 年	
2055 年		2056 年		2057 年 及以后							
					债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.45
债券存续期内项目总债务 融资本息		1.10			债券存续期内项目总收益/项目总债务 融资本息						1.36
债券存续期内项目总债务		1.00			债券存续期内项目总收益/项目总债务						1.50





融资本金		融资本金	
债券存续期内项目总地方 债券融资本息	1.10	债券存续期内项目总收益/项目总地方 债券融资本息	1.36
债券存续期内项目总地方 债券融资本金	1.00	债券存续期内项目总收益/项目总地方 债券融资本金	1.50
项目收益预 测依据	高淳区太安圩地块四及检察院以北地块土地储备专项债券项目实施方案中的收益预测表		

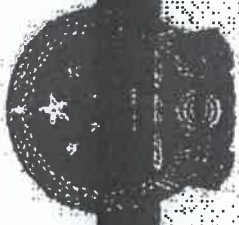
八、其他说明

(1) 由于本次债券存续期间涉及未来五年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

(2) 资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

(3) 本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320102780671648X (1/1)

注册号 320102000202211210106



扫描二维码
或登录国家企业信用信息公示系统
查询“双随机一公开”相关信息

名称 南京南京地合会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘红

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，出具有关报告；法律、行政法规规定须经注册会计师审计的其他业务；（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）

注册资本 200万元整

成立日期 2005年12月05日

住所 南京市玄武区珠江路67号1301室

登记机关



2023年11月

徐州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

财务评估报告

徐众合经审字(2026)第 180 号

徐州众合会计师事务所有限公司

地址：建国西路 288 号恒盛广场 10 楼

电话：85739169

传真：85612612

邮编：221006

徐众合经审字(2026)第180号

徐州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目 财务评估报告

徐州市财政局：

我们接受贵单位委托，对徐州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目的收益与融资平衡情况进行评价并出具财务评估报告。

我们的评估依据是《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》，徐州市直、铜山区、贾汪区相关土地储备单位对其项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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。该项目收益预测是在这些假设的基础上编制，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。

经专项审核，我们认为，本次评价的项目在各建设主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，预期项目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平衡。

提醒报告使用者注意：由于预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，项目未来运行的实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

总体评价结果如下：

一、本期债券募投项目概述

(一) 项目概况

1. 项目介绍

本次债券募投项目共计 4 项，涉及土地 16 宗，项目土地总面积 748.94 亩，可出让面积 711.51 亩，具体情况如下：

序号	项目名称	地块名称	现使用权人	规划用途	位置	储备面积 (亩)	可出让面 积(亩)	债券额度 (万元)	债券期限 (年)
一	市直								
1	徐州市主城区存量优质地块盘活项目	苏堤北路 D 地块	徐州新盛昱嘉置业有限公司	城镇住宅用地	东、南、西至规划用地边界，北至铜沛路	15.56	15.56	9755.00	5
		鲲鹏路东侧地块	中衡新业（徐州）建设有限公司	商住混合用地	东至弘阳璞樾门第，南至和平路东延，西至鲲鹏路，北至凤凰山	59.57	59.57		
		大大路东侧 C 地块	江苏宸坤城市建设有限公司	城镇住宅用地	东至创客路，南至庙镇路，西至大大路，北至电子路	32.39	32.39		
		大大路东侧 D 地块	江苏宸坤城市建设有限公司	城镇住宅用地	东至创客路，南至沈大路，西至大大路，北至庙镇路	29.87	29.87		
		小计				137.39	137.39	9755.00	
2	徐州市主城区 2026 年度新增储备项目	翠屏山 G-3 地块	-	城镇住宅用地	汉源大道东侧、郭庄路东延北侧	93.17	93.17	75945.00	5
		徐矿集团南地块	-	商住混合用地	汉风路东、丽水路北、钱塘路南	61.77	61.72		
		杏山子地铁站西北地块	-	城镇住宅用地	泉润大道以北	57.88	56.80		
		瓦房下淀地块位	-	城镇住宅用地	三环东路以北	24.35	23.53		
		拖龙山地铁站北地块	-	城镇住宅用地	昆仑大道北、兴龙路西	52.05	30.77		
		七里沟汽配城南地块位	-	城镇住宅用地	新世纪装饰城东侧、金山东路北侧	56.59	48.00		
		永安金鹰二店南地块	-	商住混合用地	于淮海西路南侧	19.77	19.77		
		小计				365.58	333.76	75945.00	
合计						502.97	471.15	85700.00	
二	铜山区								
3	万达东片区 D 地块项目	万达东片区 D 地块	32 位自然人	城镇住宅用地	铜山区天津路东侧、海河东路南侧、京沪铁路西侧、同昌东路北侧	71.70	71.55	10000.00	5
		小计				71.70	71.55	10000.00	
三	贾汪区								

序号	项目名称	地块名称	现使用权人	规划用途	位置	储备面积 (亩)	可出让面 积(亩)	债券额度 (万元)	债券期限 (年)
4	徐州市贾汪区2026年度第一期土地储备专项债券项目	新工区市场南路北侧地块一	江苏昌达置业有限公司	居住用地	市场南路北侧、煤源路南侧、桃源路西侧	57.38	57.38	18500.00	5
		老矿街道新厦路北侧地块一	徐州市贾汪城市建设投资有限公司	居住用地	新厦路北侧、六朝路西侧、转型大道南侧	31.32	31.32		
		老矿街道新厦路南侧地块一	徐州市贾汪城市建设投资有限公司	居住用地	新厦路南侧、煤源路北侧、六朝路东侧	43.72	43.72		
		大吴商城中路北侧地块一	-	居住用地	商城中路北侧、利大路东侧、西环路南侧、徐吴路西侧	41.85	36.39		
		小计				174.27	168.81	18500.00	
合计						748.94	711.51	114200.00	

(1) 徐州市主城区存量优质地块盘活项目

申报单位：徐州市土地储备中心。

土地储备机构名录代码：TC320300。

统一社会信用代码：12320300466542987Y。

项目类型：本项目属于收回收购存量闲置土地项目。

(2) 徐州市主城区2026年度新增储备项目

申报单位：徐州市土地储备中心。

土地储备机构名录代码：TC320300。

统一社会信用代码：12320300466542987Y。

项目类型：本项目属于新增土地项目。

(3) 万达东片区D地块项目

申报单位：徐州市铜山区土地储备中心。

土地储备机构名录代码：TC320312。

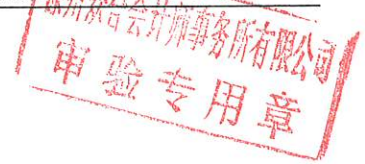
统一社会信用代码：1232032346665505X7。

项目类型：本项目属于新增土地项目。

(4) 徐州市贾汪区2026年度第一期土地储备专项债券项目

申报单位：徐州市贾汪区土地储备中心

土地储备机构名录代码：TC320305。



统一社会信用代码：12320305466556545T。

项目类型：本项目属于新增土地项目。

2. 投资估算及资金筹措方式

本次募投项目总投资 158,797.00 万元。

项目资金来源为债券资金及其他资金，其中：非资本金部分 158,797.00 万元（包含拟使用本期地方政府专项债券资金 114,200.00 万元，其他资金（非资本金）44,597.00 万元）。具体明细情况如下：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资 本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
徐州市主城区存量优质地块盘活项目	19,451.00	-	-	-	-	9,755.00	9,696.00
徐州市主城区2026年度新增储备项目	100,354.00	-	-	-	-	75,945.00	24,409.00
万达东片区D地块项目	18,642.00	-	-	-	-	10,000.00	8,642.00
徐州市贾汪区2026年度第一期土地储备专项债券项目	20,350.00	-	-	-	-	18,500.00	1,850.00
合计	158,797.00	-	-	-	-	114,200.00	44,597.00

注：其他资金（非资本金）44,597.00 万元，为政府预算资金安排。

（二）徐州市区项目明细表

项目 1:

单位：亿元

项目名称	徐州市主城区存量优质地块盘活项目
项目类型（一级）	土地储备
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	0.9755
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.00000
项目简要描述	本项目属于收回收购存量闲置土地，涉及 4 宗地块，项目总用地面积为 137.39 亩，预计可出让面积 137.39 亩。
项目建设期	2026 年至 2026 年
项目运营期	2027 年至 2031 年

本项目拟发行债券期限（单位：年）			5								
债券存续期内项目总投资			1.9451								
其中：不含专项债券的项目资本金			0.9696								
专项债券融资			0.9755								
其他债务融资			0.00000								
项目分年融资计划											
			2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后
专项债券融资						0.9755					
其他债务融资						0.0000					
债券存续期内项目总收益										2.6357	
债券存续期内项目分年收益											
2022年及以前			2023年		2024年		2025年		2026年		0.5032
2027年	2.1325		2028年		2029年		2030年		2031年		
2032年			2033年		2034年		2035年		2036年		
2037年			2038年		2039年		2040年		2041年		
2042年			2043年		2044年		2045年		2046年		
2047年			2048年		2049年		2050年		2051年		
2052年			2053年		2054年		2055年		2056年及以后		
					债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.36		
债券存续期内项目总债务融资本息			1.065734		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.47		
债券存续期内项目总债务融资本金			0.9755		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.70		
债券存续期内项目总地方债券融资本息			1.065734		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.47		
债券存续期内项目总地方债券融资本金			0.9755		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.70		
项目收益预测依据		本项目产生收益的来源主要为国有土地使用权出让收入。根据项目实施方案，本债券存续期内可出让收入 3.8912 亿元，扣除计提各项基金规费 1.2555 亿元，本期债券存续期内可实现净收益 2.6357 亿元。									

项目2:

单位：亿元

项目名称	徐州市主城区2026年度新增储备项目
项目类型（一级）	土地储备
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	7.5945
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.00000

项目简要描述		本项目属于新增土地储备，涉及 7 宗地块，项目总用地面积为 365.59 亩，预计可出让面积 333.76 亩。								
项目建设期		2026 年至 2027 年								
项目运营期		2027 年至 2031 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）		5								
债券存续期内项目总投资		10.0354								
其中：不含专项债券的项目资本金		2.4409								
专项债券融资		7.5945								
其他债务融资		0.00000								
项目分年融资计划										
		2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及以后
专项债券融资					7.5945					
其他债务融资					0.0000					
债券存续期内项目总收益		12.1641								
债券存续期内项目分年收益										
2022 年及以前		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	8.2053	
2027 年	3.3821	2028 年	0.5767	2029 年		2030 年		2031 年		
2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		
2037 年		2038 年		2039 年		2040 年		2041 年		
2042 年		2043 年		2044 年		2045 年		2046 年		
2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年		
2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年及以后		
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.21		
债券存续期内项目总债务融资本息		8.296991		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.47		
债券存续期内项目总债务融资本金		7.5945		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.60		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		8.296991		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.47		
债券存续期内项目总地方债券融资本金		7.5945		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.60		
项目收益预测依据	本项目产生收益的来源主要为国有土地使用权出让收入。根据项目实施方案，本债券存续期内可出让收入 17.92 亿元，扣除计提各项基金规费 5.7559 亿元，本期债券存续期内可实现净收益 12.1641 亿元。									

项目3：

单位：亿元

项目名称	万达东片区D地块项目
项目类型（一级）	土地储备

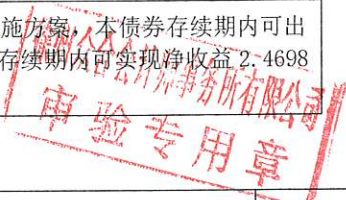
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额		1.0000								
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额		0.00000								
项目简要描述		本项目属于新增土地储备，涉及1宗地块，项目总用地面积为71.70亩，预计可出让面积71.55亩。								
项目建设期		2026年至2026年								
项目运营期		2026年至2031年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）		5								
债券存续期内项目总投资		1.8642								
其中：不含专项债券的项目资本金		0.8642								
专项债券融资		1.0000								
其他债务融资		0.00000								
项目分年融资计划										
		2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后
专项债券融资					1.0000					
其他债务融资					0.0000					
债券存续期内项目总收益		2.2350								
债券存续期内项目分年收益										
2022年及以前		2023年		2024年		2025年		2026年	2.2350	
2027年		2028年		2029年		2030年		2031年		
2032年		2033年		2034年		2035年		2036年		
2037年		2038年		2039年		2040年		2041年		
2042年		2043年		2044年		2045年		2046年		
2047年		2048年		2049年		2050年		2051年		
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年及以后		
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.20		
债券存续期内项目总债务融资本息		1.0925		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.05		
债券存续期内项目总债务融资本金		1.0000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.24		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		1.0925		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.05		
债券存续期内项目总地方债券融资本金		1.0000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.24		
项目收益预测依据	本项目产生收益的来源主要为国有土地使用权出让收入。根据项目实施方案，本债券存续期内可出让收入2.8622亿元，扣除计提各项基金规费0.6272亿元，本期债券存续期内可实现净收益2.2350亿元。									

项目 4:

单位: 亿元

项目名称	徐州市贾汪区 2026 年度第一期土地储备专项债券项目									
项目类型（一级）	土地储备									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额	1.8500									
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.00000									
项目简要描述	本项目属于新增土地储备，涉及 4 宗地块，项目总用地面积为 174.27 亩，预计可出让面积 168.81 亩。									
项目建设期	2026 年至 2026 年									
项目运营期	2026 年至 2031 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	5									
债券存续期内项目总投资	2.0350									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.1850									
专项债券融资	1.8500									
其他债务融资	0.00000									
项目分年融资计划										
	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年及以后	
专项债券融资				1.8500						
其他债务融资				0.0000						
债券存续期内项目总收益	2.4698									
债券存续期内项目分年收益										
2022 年及以前		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	1.3215	
2027 年	1.1483	2028 年		2029 年		2030 年		2031 年		
2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		
2037 年		2038 年		2039 年		2040 年		2041 年		
2042 年		2043 年		2044 年		2045 年		2046 年		
2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年		
2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年及以后		
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.21		
债券存续期内项目总债务融资本息		2.021125		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.22		
债券存续期内项目总债务融资本金		1.8500		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.34		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		2.021125		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.22		
债券存续期内项目总地方债券融资本金		1.8500		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.34		

项目收益预测依据	本项目产生收益的来源主要为国有土地使用权出让收入。根据项目实施方案，本债券存续期内可出让收入 2.9840 亿元，扣除计提各项基金规费 0.5142 亿元，本期债券存续期内可实现净收益 2.4698 亿元。
----------	---



（三）存量闲置土地成本价值及评估价值

项目类型	项目名称	地块名称	成本金额 (万元)	评估情况				待估土地收 回收购价 (万元)
				评估金额 (万元)	评估报告文号	评估公司	报告日期	
收回收购 存量闲置 土地	徐州市主城区 存量优质地块 盘活项目	苏堤北路D 地块	11165	7396	(江苏)苏北 (2026年)(估) 字第17号	江苏苏北土地房 地产资产评估测 绘咨询有限公司	2026年2 月13日	7396
		鲲鹏路东侧 地块	10140	8935	(江苏)苏北 (2026年)(估) 字第16号	江苏苏北土地房 地产资产评估测 绘咨询有限公司	2026年2 月13日	8935
		大大路东侧 C地块	1620	1667	(江苏)苏北 (2026年)(估) 字第18号	江苏苏北土地房 地产资产评估测 绘咨询有限公司	2026年2 月13日	1620
		大大路东侧 D地块	1500	1537	(江苏)苏北 (2026年)(估) 字第19号	江苏苏北土地房 地产资产评估测 绘咨询有限公司	2026年2 月13日	1500
合 计			24425	19535	-	-	-	19451

二、应付本息情况

本次申请专项债券 11.42 亿元（其中用作资本金 0.00 亿元），根据 2025 年同类项目专项债发行利率进行预测，设定 5 年期债券利率 1.85%，资金偿付方式为分年付息到期一次性还本。

1. 总融资需求及应付利息情况

募投项目本期计划融资 114,200.00 万元，应付利息 10,563.50 万元，本息合计 124,763.50 万元，发行金额、利息情况详见下表：（单位万元）

序号	项目名称	发债金额	利息金额	本息合计
1	徐州市主城区存量优质地块盘活项目	9,755.00	902.34	10,657.34
2	徐州市主城区 2026 年度新增储备项目	75,945.00	7,024.91	82,969.91
3	万达东片区 D 地块项目	10,000.00	925.00	10,925.00
4	徐州市贾汪区 2026 年度第一期土地储备专项债券项目	18,500.00	1,711.25	20,211.25
	合计	114,200.00	10,563.50	124,763.50

2. 列示募投项目本息覆盖倍数情况如下：（单位万元）

徐州市主城区存量优质地块盘活项目

单位：万元

年度	期初本金金额	本期发债	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
----	--------	------	--------	------	------	------

年度	期初本金金额	本期发债	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2026 年		9,755.00		9,755.00	1.85%	90.23
2027 年	9,755.00			9,755.00	1.85%	180.47
2028 年	9,755.00			9,755.00	1.85%	180.47
2029 年	9,755.00			9,755.00	1.85%	180.47
2030 年	9,755.00			9,755.00	1.85%	180.47
2031 年	9,755.00		9,755.00	0.00	1.85%	90.23
合计		9,755.00	9,755.00	0.00		902.34

徐州市主城区 2026 年度新增储备项目

单位：万元

年度	期初本金金额	本期发债	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2026 年		75,945.00		75,945.00	1.85%	702.49
2027 年	75,945.00			75,945.00	1.85%	1,404.98
2028 年	75,945.00			75,945.00	1.85%	1,404.98
2029 年	75,945.00			75,945.00	1.85%	1,404.98
2030 年	75,945.00			75,945.00	1.85%	1,404.98
2031 年	75,945.00		75,945.00	0.00	1.85%	702.49
合计		75,945.00	75,945.00	0.00		7,024.91

万达东片区 D 地块项目

单位：万元

年度	期初本金金额	本期发债	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2026 年		10,000.00		10,000.00	1.85%	92.50
2027 年	10,000.00			10,000.00	1.85%	185.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	1.85%	185.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	1.85%	185.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	1.85%	185.00
2031 年	10,000.00		10,000.00	0.00	1.85%	92.50
合计		10,000.00	10,000.00	0.00		925.00

徐州市贾汪区 2026 年度第一期土地储备专项债券项目

单位：万元

年度	期初本金金额	本期发债	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
----	--------	------	--------	------	------	------

年度	期初本金金额	本期发债	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2026 年		18,500.00		18,500.00	1.85%	171.13
2027 年	18,500.00			18,500.00	1.85%	342.25
2028 年	18,500.00			18,500.00	1.85%	342.25
2029 年	18,500.00			18,500.00	1.85%	342.25
2030 年	18,500.00			18,500.00	1.85%	342.25
2031 年	18,500.00		18,500.00	0.00	1.85%	171.13
合计		18,500.00	18,500.00	0.00		1,711.25

三、项目收益融资平衡情况

1. 募投项目本期应付本息合计 124,763.50 万元，用于资金平衡的相关收益合计 195,045.62 万元，合计本期本息覆盖倍数为 1.56 倍。

徐州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	发行期限 (年)	本期债券存续 期内预期收益 ①	本期债券存续期内应 付债务资金本息之和 ②	本期项目收 益覆盖倍数 ③=①/②	总收益覆盖 倍数
徐州市主城区存量优质地块 盘活项目	5	26,357.12	10,657.34	2.47	2.47
徐州市主城区 2026 年度新 增储备项目	5	121,640.56	82,969.91	1.47	1.47
万达东片区 D 地块项目	5	22,349.95	10,925.00	2.05	2.05
徐州市贾汪区 2026 年度第 一期土地储备专项债券项目	5	24,697.99	20,211.25	1.22	1.22
合计		195,045.62	124,763.50	1.56	1.56

2. 列示募投项目本息覆盖倍数情况如下：（单位万元）

徐州市主城区存量优质地块盘活项目

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2026 年		90.23	90.23	5,031.89
2027 年		180.47	180.47	21,325.23
2028 年		180.47	180.47	0.00
2029 年		180.47	180.47	0.00
2030 年		180.47	180.47	0.00
2031 年	9,755.00	90.23	9,845.23	0.00

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
合 计	9,755.00	902.34	10,657.34	26,357.12
总、本期债券存续期内本息覆盖倍数				2.47

徐州市主城区 2026 年度新增储备项目

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2026 年		702.49	702.49	82,053.08
2027 年		1,404.98	1,404.98	33,820.58
2028 年		1,404.98	1,404.98	5,766.90
2029 年		1,404.98	1,404.98	0.00
2030 年		1,404.98	1,404.98	0.00
2031 年	75,945.00	702.49	76,647.49	0.00
合 计	75,945.00	7,024.91	82,969.91	121,640.56
总、本期债券存续期内本息覆盖倍数				1.47

万达东片区 D 地块项目

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2026 年		92.50	92.50	22,349.95
2027 年		185.00	185.00	0.00
2028 年		185.00	185.00	0.00
2029 年		185.00	185.00	0.00
2030 年		185.00	185.00	0.00
2031 年	10,000.00	92.50	10,092.50	0.00
合 计	10,000.00	925.00	10,925.00	22,349.95
总、本期债券存续期内本息覆盖倍数				2.05

徐州市贾汪区 2026 年度第一期土地储备专项债券项目

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2026 年		171.13	171.13	13,215.42
2027 年		342.25	342.25	11,482.57
2028 年		342.25	342.25	0.00
2029 年		342.25	342.25	0.00

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2030年		342.25	342.25	0.00
2031年	18,500.00	171.13	18,671.13	0.00
合 计	18,500.00	1,711.25	20,211.25	24,697.99
总、本期债券存续期内本息覆盖倍数				1.22

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资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，上述项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，对上述项目提供足够的资金支持，保证项目顺利完成。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资平衡的条件，充分满足项目收益与融资平衡专项债券还本付息要求。

四、其他说明

本报告是基于“徐州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目的实施方案”等的信息为基础编制。

本次总体评价仅供本次申请“徐州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目”的收益与融资平衡之目的使用，不得用作其他任何目的。

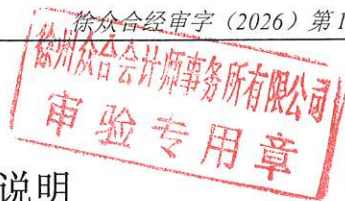
附件：项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：李兴阳 320360010006

中国注册会计师：张艳 320300250002

二〇二六年八月四日



附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

1. 本次募投项目已经政府审批。
2. 募投项目新增收入来源，为国有土地使用权出让收入。收入预计款项全部用于偿还本次发债形成的债务本息。
3. 收入预测以预测期间经济环境等的最佳估计数为前提。
4. 本次募投项目资本金来源已落实。

二、项目收益及现金流入预测基本假设

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. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
5. 土地出让价格在正常范围内变动；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对债券发行人造成重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

2017年6月，财政部《关于试点发展项目收益与融资平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）指出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

四、预测项目收益情况

本次预测以预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目近年项目周边地块成交情况、土地价格预测增速、政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，预测土地出让收益。本期项目收益情况如下：（单位：万元）

项目名称	债券存续期内预期收入 ①	债券存续期内预期成本 ②	债券在其期内净收益 ③=①-②
徐州市主城区存量优质地块盘活项目	38,912.00	12,554.88	26,357.12
徐州市主城区 2026 年度新增储备项目	179,200.00	57,559.44	121,640.56
万达东片区 D 地块项目	28,621.80	6,271.85	22,349.95
徐州市贾汪区 2026 年度第一期土地储备专项债券项目	29,840.00	5,142.01	24,697.99
合计	276,573.80	81,528.18	195,045.62

项目 1：徐州市主城区存量优质地块盘活项目

徐州市主城区存量优质地块盘活项目，产生收入的来源为土地出让收入，债券存续期内可实现收入合计 38,912.00 万元，扣除计提各项基金规费 12,554.88 万，债券存续期内可实现净收益 26,357.12 万元。

1. 土地出让收入

（1）现时点地价评估

苏堤北路 D 地块：调整规划后用地性质为住宅用地，容积率 1.01-1.3，打造高端改善型住房，结合目前土地市场成交情况，楼面地价约 5500 元/m²，土地单价约 7150 元/m²（合成 477 万/亩），土地出让面积 1.0374 公顷，总地价约 7,417.00 万元。

鲲鹏路东侧：调整规划后用地性质为商住混合用地，容积率 1.5-2.0，结合目前土地市场成交情况，楼面地价约 2350 元/m²，土地单价约 4700 元/m²（合成 313 万/亩），土地出让面积 3.9711 公顷，总地价约 18,665.00 万元。

大大路东侧 C 地块：调整规划后用地性质为住宅用地，容积率 1.1-1.6，打造高端改善型住房，结合目前土地市场成交情况，楼面地价约 1700 元/m²，土地单价约 2720 元/m²（合成 181 万/亩），土地出让面积 2.1593 公顷，总地价约 5,873.00 万元。

大大路东侧 D 地块：调整规划后用地性质为住宅用地，容积率 1.1-1.6，打造高端改善型住房，结合目前土地市场成交情况，楼面地价约 1700 元/m²，土地单价约 2720 元/m²（合成 181 万/亩），土地出让面积 1.9913 公顷，总地价约 5,416.00 万元。

（2）预测土地出让收入

徐州市 2023 年 GDP 增速为 7.10%，2024 年 GDP 增速为 6.40%，2025 年 GDP 增速为 5.80%，综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下，此次土地出让

收益增速按照三年平均增速的 80%预测。债券存续期内预计实现土地出让收入合计 38,912.00 万元。

苏堤北路 D 地块，预测出让住宅楼面地价 477 万元/亩，预计 2026 年出让，预计收入为 7,417.00 万元。

鲲鹏路东侧地块，预测出让商住用地 329 万/亩，预计 2027 年出让，预计收入为 19,625.00 万元。

大大路东侧 C 地块，预测出让住宅楼面地价 191 万/亩，预计 2027 年出让，预计收入为 6,175.00 万元。

大大路东侧 D 地块，预测出让住宅楼面地价 191 万/亩，预计 2027 年出让，预计收入为 5,695.00 万元。

2. 土地出让成本

根据财政部国土资源部中国人民银行《关于国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（苏财综〔2007〕25 号）、省政府办公厅转发省财政厅等部门《关于将部分土地出让金用于农业土地开发意见》的通知（苏政办发〔2023〕27 号）、市政府关于印发《徐州市轨道交通建设发展专项资金管理办法》的通知（徐政发〔2024〕8 号）、省委办、省政府办印发关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴若干政策措施的通知（苏办发〔2022〕24 号）等文件要求，各项基金费用合计为 12,554.88 万元。

国有土地收益基金，按土地出让收入 5%计算，国有土地收益基金为 1,945.60 万元。

农业土地开发资金，按 0.75 万元/亩计算，土地出让面积 137.39 亩，农业土地开发资金为 103.04 万元。

土地出让业务费，按土地出让收入 2%计算，出让业务费为 778.24 万元。

轨道建设专项资金，按土地出让收入 15%计算，轨道建设专项资金为 5,836.80 万元。

支持乡村振兴资金，按土地出让收入 10%计算，支持乡村振兴资金为 3,891.20 万元。

项目 2: 徐州市主城区 2026 年度新增储备项目

徐州市主城区 2026 年度新增储备项目,产生收入的来源为土地出让收入,债券存续期内可实现收入合计 179,200.00 万元,扣除计提各项基金规费 57,559.44 元,债券存续期内可实现净收益 121,640.56 万元。

1. 土地出让收入

(1) 现时点地价评估

翠屏山 G-3 地块:规划用地性质为住宅用地,可出让土地面积 6.2115 公顷(93.17 亩),拟打造高端改善型住房,结合目前土地市场成交情况,楼面地价约 4500 元/m²,土地单价约 8100 元/m²(合成 540 万/亩),总地价约 50,312.00 万元。

徐矿集团南地块:规划用地性质为商住混合用地,可出让土地面积 4.1147 公顷(61.72 亩),拟打造高端改善型住房,结合目前土地市场成交情况,楼面地价约 5500 元/m²,土地单价约 8525 元/m²(合成 568 万/亩),总地价约 35,078.00 万元。

杏山子地铁站西北地块:规划用地性质为住宅用地,可出让土地面积 3.7864 公顷(56.80 亩),拟打造高端改善型住房,结合目前土地市场成交情况,楼面地价约 3800 元/m²,土地单价约 5320 元/m²(合成 355 万/亩),总地价约 20,145.00 万元。

瓦房下淀地块:规划用地性质为住宅用地,可出让土地面积 1.5687 公顷(23.53 亩),拟打造高端改善型住房,结合目前土地市场成交情况,楼面地价约 3500 元/m²,土地单价约 4900 元/m²(合成 327 万/亩),总地价约 7,686.00 万元。

拖龙山地铁站北地块:规划用地性质为住宅用地,可出让土地面积 2.0515 公顷(30.77 亩),拟打造高端改善型住房,结合目前土地市场成交情况,楼面地价约 5000 元/m²,土地单价约 7500 元/m²(合成 500 万/亩),总地价约 15,385.00 万元。

七里沟汽配城南地块:规划用地性质为住宅用地,可出让土地面积 3.2002 公顷(48 亩),拟打造高端改善型住房,结合目前土地市场成交情况,楼面地价约 4000 元/m²,土地单价约 8000 元/m²(合成 533 万/亩),总地价约 25,600.00 万元。

永安金鹰二店南地块:规划用地性质为商住混合用地,可出让土地面积 1.3080 公顷(19.77 亩),拟打造高端改善型住房,结合目前土地市场成交情况,楼面地价约 7500 元/m²,土地单价约 16500 元/m²(合成 1100 万/亩),总地价约 21,747.00 万元。

（2）预测土地出让收入

徐州市 2023 年 GDP 增速为 7.10%，2024 年 GDP 增速为 6.40%，2025 年 GDP 增速为 5.80%，综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下，此次土地出让收益增速按照三年平均增速的 80% 预测。债券存续期内预计实现土地出让收入合计 179,200.00 万元。

翠屏山 G-3 地块，预测出让住宅楼面地价 540 万元/亩，预计 2026 年出让，预计收入为 50,312.00 万元。

徐矿集团南地块，预测出让商住地价 568 万元/亩，预计 2026 年出让，预计收入为 35,078.00 万元。

杏山子地铁站西北地块，预测出让住宅楼面地价 355 万元/亩，预计 2026 年出让，预计收入为 20,145.00 万元。

瓦房下淀地块，预测出让住宅楼面地价 343 万元/亩，预计 2028 年出让，预计收入为 8497.00 万元。

拖龙山地铁站北地块，预测出让住宅楼面地价 500 万元/亩，预计 2026 年出让，预计收入为 15,385.00 万元。

七里沟汽配城南地块，预测出让住宅楼面地价 561 万元/亩，预计 2027 年出让，预计收入为 26917.00 万元。

永安金鹰二店南地块，预测出让商住地价 1157 万元/亩，预计 2027 年出让，预计收入为 22866.00 万元。

2. 土地出让成本

根据财政部国土资源部中国人民银行《关于国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（苏财综〔2007〕25 号）、省政府办公厅转发省财政厅等部门《关于将部分土地出让金用于农业土地开发意见》的通知（苏政办发〔2023〕27 号）、市政府关于印发《徐州市轨道交通建设发展专项资金管理办法》的通知（徐政发〔2024〕8 号）、省委办、省政府办印发关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴若干政策措施的通知（苏办发〔2022〕24 号）等文件要求，各项基金费用合计为 57,559.44 万元。

国有土地收益基金，按土地出让收入 5%计算，国有土地收益基金为 8,960.00 万元；

农业土地开发资金，按 0.75 万元/亩计算，土地出让面积 333.76 亩，农业土地开发资金为 215.44 万元；

土地出让业务费，按土地出让收入 2%计算，出让业务费为 3,584.00 万元；

轨道建设专项资金，按土地出让收入 15%计算，轨道建设专项资金为 26,880.00 万元；

支持乡村振兴资金，按土地出让收入 10%计算，支持乡村振兴资金为 17,950.00 万元。

项目 3：万达东片区 D 地块项目

万达东片区 D 地块项目，产生收入的来源为土地出让收入，债券存续期内可实现收入合计 28,621.80 万元，扣除计提各项基金规费 6,271.85 万元，债券存续期内可实现净收益 22,349.95 万元。

1. 土地出让收入

本项目结合项目周边地块成交情况、本地块的配套、区位等因素进行测算，根据土地价格预测数据，预计项目可实现土地出让收入 28,621.80 万元。

（1）土地市场情况

案例	地块编号	地块名称	土地位置	出让面积 (亩)	成交总价 (万元)	成交单价 (元/亩)	土地用途	成交日期
1	XT2025-13	万达东 C 地块	运河东路南侧、 天津路东侧	53.31	21325	401	住宅/普通商 品住房用地	2025/10/22
2	XT2023-11	铜山万达片区 东 B 地块	运河东路南侧、 天津路东侧	97.284	53600	551	住宅/普通商 品住房用地	2024/01/26

案例来源：徐州市自然资源网上交易系统 <http://landxz.com/portal/index>

（2）预测土地出让收入

万达东片区 D 地块，根据市场价格保守测算，按照 400 万元/亩的价格，可出让面积 71.55 亩，预计 2026 年出让，预计土地使用权出让收入为 28,621.80 万元。

2. 土地出让成本

根据财政部国土资源部中国人民银行《关于国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（苏财综（2007）25 号）、省政府办公厅转发省财政厅等部门《关于将部分土

地出让金用于农业土地开发意见》的通知（苏政办发〔2023〕27号）、省政府办公厅转发财政部水利部关于中央财政统筹部分从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关问题的通知（苏政办发〔2012〕217号）、江苏省财政厅、教育厅《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（苏财综〔2011〕48号）等文件要求，各项基金费用合计为6,271.85万元。

国有土地收益基金，按土地出让收入5%计算，国有土地收益基金为1,431.09万元。

农业土地开发资金，按0.3万元/亩计算，土地出让面积71.55亩，农业土地开发资金为21.47万元。

土地出让业务费，按土地出让收入2%计算，出让业务费为572.44万元。

保障性安居工程资金，按土地出让收入扣减土地收储成本、农业土地开发资金、土地出让业务费后的10%计算，保障性安居工程资金为938.59万元。

农田水利建设资金，按土地出让收入扣减土地收储成本、农业土地开发资金、土地出让业务费后的10%计算，农田水利建设资金为938.59万元。

教育资金，按土地出让收入扣减土地收储成本、农业土地开发资金、土地出让业务费后的10%计算，教育资金为938.59万元。

市统筹资金，按土地出让收入5%计算，市统筹资金为1,431.09万元。

项目4：徐州市贾汪区2026年度第一期土地储备专项债券项目

徐州市贾汪区2026年度第一期土地储备专项债券项目，产生收入的来源为土地出让收入，债券存续期内可实现收入合计29,840.00万元，扣除计提各项基金规费5,142.01万元，债券存续期内可实现净收益24,697.99万元。

1. 土地出让收入

本项目结合近二年项目周边地块成交情况、本地块的配套、区位等因素进行测算，预计项目可实现土地出让收入29,840.00万元。

(1) 土地市场情况

案例	地块编号	土地位置	出让面积 (平方米)	成交总价 (万元)	成交单价 (元/亩)	土地用途	成交日期
1-1	JW2025-2	新工区片区，泉城路东侧，吾悦路南侧，吾悦中路西侧	91742	23395	170.01	普通商品住房用地	2025/11/20

案例	地块编号	土地位置	出让面积 (平方米)	成交总价 (万元)	成交单价 (元/亩)	土地用途	成交日期
1-2	2024-14	新工区片区，中旺路北侧，市场南路南侧，府佐路西侧	12887	4924	254.73	普通商品住房用地	2024/12/24
1-3	2024-13	新工区片区，市场南路北侧，煤源路南侧，府佐路西侧	22734	9200	269.79	普通商品住房用地	2024/12/24
2-1	JW2025-12	老矿片区，夏桥中路东侧，泉城路西侧，商场路北侧	20263	5471	180	普通商品住房用地	2025/12/18
2-2	JW2025-13	老矿片区，夏桥中路东侧，泉城路西侧，商场路南侧	36171	9767	180.02	普通商品住房用地	2025/12/18
2-3	2024-15	老矿街道，鹏程大道北侧，中钰路西侧	11617	3486	200.05	普通商品住房用地	2024/12/24
2-4	2024-8	夏桥片区，煤源路北侧，纬十四路南侧，西环路西侧	24989	8250	220.1	普通商品住房用地	2024/12/23
3-1	JW2025-6	潘安湖片区，康体大道北侧，兴业路东侧，康安路南侧	42007	11972	190	普通商品住房用地	2025/12/18
3-2	JW2025-5	潘安湖片区，310国道北侧，徐贾快速通道东侧	55299	14931	180	普通商品住房用地	2025/12/15

案例来源：徐州市自然资源网上交易系统 <http://landxz.com/portal/index>

(2) 预测土地出让收入

新工区市场南路北侧地块一，规划用地性质为居住用地，可出让土地面积为3.8250公顷（约57.38亩）。结合目前土地市场成交情况，楼面地价约1350元/m²，土地单价约2700元/m²（合成180万/亩），预计2026年出让，预计收入为10,328.00万元。

老矿街道新厦路北侧地块一，规划用地性质为居住用地，可出让土地面积为2.0879公顷（约31.32亩），结合目前土地市场成交情况，楼面地价约1350元/m²，土地单价约2700元/m²（合成180万/亩），预计2026年出让，预计收入为5,638.00万元。

老矿街道新厦路南侧地块一，规划用地性质为居住用地，可出让土地面积为2.9144公顷（约43.72亩），结合目前土地市场成交情况，楼面地价约1350元/m²，土地单价约2700元/m²（合成180万/亩），预计2027年出让，预计收入为7,870.00万元。

大吴商城中路北侧地块一，规划用地性质为居住用地，可出让土地面积为2.4260公顷（约36.39亩），结合目前土地市场成交情况，楼面地价约1238元/m²，土地单价约2475元/m²（合成165万/亩），预计2027年出让，预计收入为6,004.00万元。

2. 土地出让成本

根据财政部国土资源部中国人民银行《关于国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（苏财综〔2007〕25号）、省政府办公厅转发省财政厅等部门《关于将部分土地出让金用于农业土地开发意见》的通知（苏政办发〔2023〕27号）、省委办、省政府办印发关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴若干政策措施的通知（苏办发〔2022〕24号）等文件要求，各项基金费用合计为5,142.01万元。

国有土地收益基金，按土地出让收入5%计算，国有土地收益基金为1,492.00万元；

农业土地开发资金，按0.41万元/亩计算，土地出让面积168.81亩，农业土地开发资金为69.21万元；

土地出让业务费，按土地出让收入2%计算，出让业务费为596.80万元；

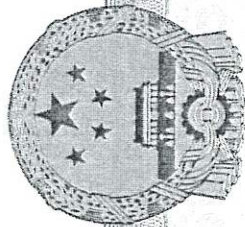
支持乡村振兴资金，按土地出让收入10%计算，支持乡村振兴资金为2,984.00万元。

五、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，本着保守原则，对项目收益下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，相关测试数据如下；

项目/条件	基准预测条件下	土地出让收益下降5%	土地出让收益下降10%
累计现金注入	195,045.62	185,293.34	175,541.06
本息合计	124,763.50	124,763.50	124,763.50
本息覆盖倍数	1.56	1.49	1.41

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的专项债券，预期项目总体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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913203117546194590 (1/2)

编号 320311666202507030267



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	徐州众合会计师事务所有限公司	注册资本	50万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2003年10月27日
法定代表人	李兴阳	住所	徐州市泉山区恒盛广场1号楼3-1003

经营范围
审计、查证、验资、基建工程预算审核验证；资产、房地产品评估；经济案件鉴定；财务会计服务。(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)
一般项目：企业管理咨询；财政投资项目预算绩效评价服务；税务服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)



登记机关

2025年07月03日



姓名 李兴阳
Full name 李兴阳
性别 男
Sex 男
出生日期 1964-08-17
Date of birth 1964-08-17
工作单位 徐州众合会计师事务所有限公司
Working unit 公司
身份证号码 320302640817203
Identity card No. 320302640817203



年度检验登记
Annual Renewal Registration

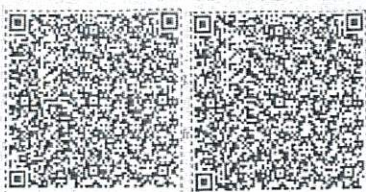
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 320300010006
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1995 年 12 月 25 日
Date of Issuance

2008-1-2
2007 年 4 月 30 日



李兴阳(320300010006)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



李兴阳(320300010006)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



李兴阳(320300010006)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



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



李兴阳 320300010006

位变更事项登记
Working Unit by a CPA

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

**常州市区2026年江苏省政府新增
土地储备专项债券项目 财务评估报告**

江苏国瑞会计师事务所有限公司

JIANGSU GUORUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD



江苏国瑞会计师事务所有限公司
JIANGSU GUORUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

中国. 江苏. 常州
电话: (0519) 88011902
传真: (0519) 88171909
电子信箱: shenji@jsguorui.com

Changzhou, Jiangsu, China
Telephone: (0519) 88011902
Fax: (0519) 88171909
E-mail: shenji@jsguorui.com

常州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备 专项债券项目财务评估报告

苏国瑞专审[2026]第027号

常州市财政局:

我们接受贵局委托,对常州市区2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告。

我们的财务评估依据是《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》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在本报告具体内容中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的财务评估,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。

由于预测事项通常并非如预测那样发生,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。

经审核,我们认为,在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的常州市纳入2026年江苏省政府债券(土地储备专项债券)8个项目的各类专项收入等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。

本财务评估报告仅供常州市区2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目融资之目

的使用，不得作为其他任何目的。

附件：1、各项目预期收益及融资平衡评价说明

2、各项目地方政府新增专项债券项目信息披露表



中国·江苏·常州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年三月五日



新堂北路南侧、龙汇路西侧 QL-030330 地块项目

预期收益及融资平衡评价说明

一、编制基础

本次预测以常州市2026年江苏省政府新增专项债券土地储备项目预期收益涉及的土地收回、土地储备及土地出让期、土地出让价格依据及政府补贴收入规模分析进行评估,测算常州市土储项目还本付息情况,实现项目收益和融资平衡。

二、基本假设条件

- 1、国家现行的法律法规、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无重大变化;
- 3、对发行人有影响的法律法规无重大变化;
- 4、发行人制定的土地出让计划能够顺利执行;
- 5、土地出让价格在正常范围内变动;
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目测算相关依据

- 1、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);
- 2、财政部《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);
- 3、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43号);
- 4、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);
- 5、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法(试行)的通知》(苏财债〔2019〕8号);
- 6、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(苏财债〔2020〕

67号)；

7、《自然资源部国家发展改革委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）

8、《自然资源部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）

9、《关于做好2026年土地储备专项债券发行准备工作的通知》；

10、《省自然资源厅 省财政厅关于反馈2025年用于土地储备的专项债券项目准备清单的通知》（苏自然资发〔2025〕177号）；

11、项目实施主体提供的项目实施方案、收购土地相关材料、收入成本测算资料等。

四、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称

项目名称：新堂北路南侧、龙汇路西侧 QL-030330 地块项目

2、地块位置

本项目包含一个地块，总面积为 3.8166 公顷（57.25 亩），地块位于常州市天宁区青龙街道，地块四至范围：新堂北路南侧、东经 120 路东侧、龙汇路西侧、竹林北路北侧，规划用地性质为商业住宅用地，为新增土地储备。

3、项目实施期限、主要内容与规模

本项目地块已纳入常州市 2026 年度土地储备计划。实施周期为 2026 年至 2031 年。

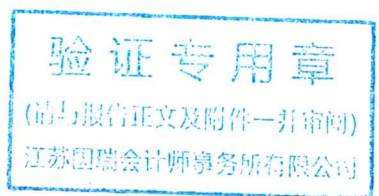
地块基本情况：收储的一个地块为国有土地，土地规划性质为商业住宅用地；现状主要为城市空地。

（二）项目实施单位

项目实施单位：常州市土地储备中心

五、项目投资估算与资金筹措方式

（一）项目投资估算



本项目总投资估算 34,000.00 万元，各项明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目具体内容	投资额	备注
1	土地收回成本	34,000.00	
2	土地前期开发费用		
3	配套建设费用		
4	其他费用		
项目总投资		34,000.00	

（二）资金筹措方式

本项目总投资 34,000.00 万元，发行土地储备专项债券 34,000.00 万元，占总投资的 100.00%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 34,000.00 万元。

六、项目收益与资金平衡测算

2017年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）项目收益及现金流入预测

1、项目预期收入情况

该项目收益主要包括土地出让收入及财政承担的土地出让前的利息支出。其中土地出让收入采用周边区域近年来可比地块的平均交易价或以收储为目的土地评估价为基础的现时土地估价。

周边区域近年来可比地块的交易价格如下：

项目名称	成交时间	出让面积 (m ²)	起始单价 (万元/亩)	成交单价 (万元/亩)	成交价 (万元)
1、路劲美的·竹林壹号	2020 年	51931	1503	2222	173,059.00
2、阳光城禹洲·宸悦	2020 年	74207	1500	1536	171,000.00
3、龙信·臻园	2020 年	55324	1200	1899	157,600.00
4、国色风华	2021 年	49513	2397	2424	180,000.00
5、中海·云麓里	2021 年	35038	1515	1876	98,600.00
6、苏高新·樾澜庭	2021 年	50852	1607	1987	151,600.00
合 计		316865		1,961	931,859.00

即周边区域近年来可比地块的平均交易价格为每亩1,961万元。

考虑从土地交易公开信息中选取近期附近地块交易信息，参考周边地块成交单价在1536-2424万元/亩不等。考虑当前房地产市场走势和相关政策支持，确定该地块预期出让单价为895万元/亩。预计土地出让收入51238万元。

项目全周期内收益现金流入如下表所示：

金额单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让收入						51,238.00
财政补助收入		629.00	629.00	629.00	629.00	
2026-2031 年合计	53,754.00					

2、成本费用分析

本项目债券全周期内成本费用主要为土地出让需缴纳的规费，经常州市财政局确认，需计提综合规费6%（5.00%国有土地收益基金、1.00%土地出让业务费），则本项目需计提综合规费为51,238.00万元*6%=3,074.28万元。

3、项目净收益

项目实施完成后，本期债券存续期间预计可取得收入53,754.00万元，预计成本费用3,074.28万元，项目净收益50,679.72万元。

债券全周期期间预计可取得收入53,754.00万元，预计成本费用3,074.28万元，项目净收益50,679.72万元，可用于本项目还本付息。



（二）测算融资本息

本次计划发行债券34,000.00万元，期限为5年，预计专项债券利率为1.85%（利率参考2025年8月发行的江苏省政府债券）。假设融资期内每年支付利息，到期一次偿还本金。本项目债券应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
新堂北路南侧、龙汇路西侧QL-030330地块	2026		34,000.00		34,000.00		
	2027	34,000.00			34,000.00	629.00	629.00
	2028	34,000.00			34,000.00	629.00	629.00
	2029	34,000.00			34,000.00	629.00	629.00
	2030	34,000.00			34,000.00	629.00	629.00
	2031	34,000.00		34,000.00		629.00	34,629.00
2026-2031 年合计（全周期）			34,000.00	34,000.00		3,145.00	37,145.00
2026-2031 年合计（本期）			34,000.00	34,000.00		3,145.00	37,145.00

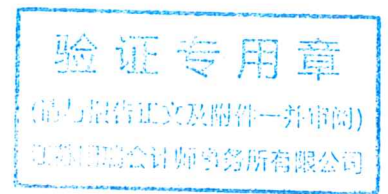
（三）测算项目收益覆盖融资本息倍数

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
新堂北路南侧、龙汇路西侧QL-030330地块项目	37,145.00	50,679.72	1.36	37,145.00	50,679.72	1.36

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的新堂北路南侧、龙汇路西侧QL-030330地块项目的收益能覆盖融资成本，本期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.36，全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.36，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



七、其他事项说明

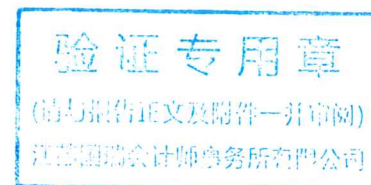
- 1、由于本次债券存续期间涉及未来5年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。
- 2、资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

验证专用章
(此章与报告正文及附件一并审阅)
江苏国瑞会计师事务所有限公司

项目名称	新堂北路南侧、龙汇路西侧QL-030330地块												
项目类型(一级)	土地储备												
项目类型(二级)													
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	3.40000000												
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位:亿元)													
项目简要描述	该项目地块位于常州市天宁区青龙街道,地块四至范围:新堂北路南侧、东经120路东侧、龙汇路西侧、竹林北路北侧,规划用地性质为商业住宅用地,为新增土地储备。拟于2026年完成土地收储,2031年前完成土地出让。												
项目建设期	2026年至2026年												
项目运营期	2027年至2031年												
本项目拟发行债券期限(单位:年)	5												
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	3.400000												
其中:不含专项债券的项目资本金													
专项债券融资	3.400000												
其他债务融资													
项目分年融资计划(单位:亿元)													
	2023年及以前年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后年度				
专项债券融资				3.400000									
其他债务融资													
债券存续期内项目总收益													
5.067972													
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)													
2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
2027年	0.06290000	0.06290000	0.06290000	0.06290000	0.06290000	0.06290000	0.06290000	0.06290000	4.81637200				
2033年													
2039年													
2045年													
2051年													
债券存续期内项目总债务融资本息													
1.4906													
债券存续期内项目总债务融资本金													
1.3644													
债券存续期内项目总地方债务融资本息													
1.4906													
债券存续期内项目总地方债务融资本金													
1.3644													
收入成本测算资料等													
项目收益预测依据													

注:1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据,未来年度的项目收益填写预测数据。



盛宣怀故居周边地块项目 预期收益及融资平衡评价说明

一、编制基础

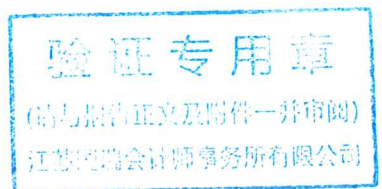
本次预测以常州市2026年江苏省政府新增专项债券土地储备项目预期收益涉及的土地收回、土地储备及土地出让期、土地出让价格依据及政府补贴收入规模分析进行评估,测算常州市土储项目还本付息情况,实现项目收益和融资平衡。

二、基本假设条件

- 1、国家现行的法律法规、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无重大变化;
- 3、对发行人有影响的法律法规无重大变化;
- 4、发行人制定的土地出让计划能够顺利执行;
- 5、土地出让价格在正常范围内变动;
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目测算相关依据

- 1、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);
- 2、财政部《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);
- 3、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43号);
- 4、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);
- 5、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法(试行)的通知》(苏财债〔2019〕8号);
- 6、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(苏财债〔2020〕



67号)；

7、《自然资源部国家发展改革委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）

8、《自然资源部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）

9、《关于做好2026年土地储备专项债券发行准备工作的通知》；

10、《省自然资源厅 省财政厅关于反馈2025年用于土地储备的专项债券项目准备清单的通知》（苏自然资发〔2025〕177号）；

11、项目实施主体提供的项目实施方案、收购土地相关材料、收入成本测算资料等。

四、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称

项目名称：盛宣怀故居周边地块项目

2、地块位置

本项目包含一个地块，总面积为 1.9652 公顷（29.48 亩），地块位于常州市钟楼区南大街街道，地块四至范围：东至茭蒲巷、南至青果巷、西至公园路、北至盛宣怀故居及茭蒲巷小区，规划用地性质为商业用地，为收回存量闲置土地。

3、项目实施期限、主要内容与规模

本项目地块已纳入常州市 2026 年度土地储备计划。实施周期为 2026 年至 2031 年。

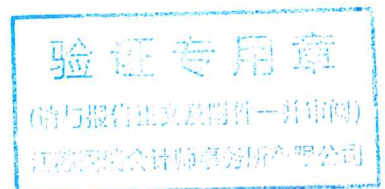
地块基本情况：收储的一个地块为国有土地，土地规划性质为商业用地；现状主要为城市空地。

（二）项目实施单位

项目实施单位：常州市土地储备中心

五、项目投资估算与资金筹措方式

（一）项目投资估算



本项目总投资估算 16,000.00 万元，各项明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目具体内容	投资额	备注
1	土地收回成本	16,000.00	
2	土地前期开发费用		
3	配套建设费用		
4	其他费用		
项目总投资		16,000.00	

（二）资金筹措方式

本项目总投资 16,000.00 万元，发行土地储备专项债券 16,000.00 万元，占总投资的 100.00%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 16,000.00 万元。

六、项目收益与资金平衡测算

2017年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）项目收益及现金流入预测

1、项目预期收入情况

该项目收益主要包括土地出让收入及财政承担的土地出让前的利息支出。其中土地出让收入采用周边区域近年来可比地块的平均交易价或以收储为目的土地评估价为基础的现时土地估价。

周边区域近年来可比地块的交易价格如下：

土地名称	出让面积 (m ²)	挂牌均价	成交时间	成交价格	成交地价
		(万元/亩)		(万元)	(万元/亩)
天宁区茶山街道, 西至和平中路、北至中吴大道、东南至地块边界	11183	793	2020/4/27	13500	805
常州市青果巷历史文化街区, 和平北路西侧、古村巷南侧	6618	1505	2020/7/20	15100	1521
钟楼区北港街道, 东至玉龙南路、南至枫叶路、西至童子河东路、北至丁香路。	10736	1503	2020/7/20	24500	1522
常州市青果巷历史文化街区内, 和平北路西侧、古村巷南侧	1053	1456	2020/9/10	2350	1487
长江中路东侧、大红旗西路南侧	6462	547	2022/12/19	5400	557
长江中路东侧、港务路北侧	7499	693	2022/12/19	7900	702
合 计	43551			68750	1052

即周边区域近年来可比地块的平均交易价格为每亩1,052万元。考虑从土地交易公开信息中选取近期附近商业用地交易信息, 参考周边地块成交单价在557-1522万元/亩不等。考虑当前房地产市场走势和相关政策支持, 确定该地块预期出让单价为752万元/亩。预计土地出让收入22177万元。

项目全周期内收益现金流入如下表所示:

金额单位: 万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让收入						22,177.00
财政补助收入		296.00	296.00	296.00	296.00	
2026-2031 年合计	23,361.00					

2、成本费用分析

本项目债券全周期内成本费用主要为土地出让需缴纳的规费, 经常州市财政局确认, 需计提综合规费6% (5.00%国有土地收益基金、1.00%土地出让业务费), 则本项目需计提综合规费为22,177.00万元*6%=1,330.62万元。

3、项目净收益

项目实施完成后, 本期债券存续期间预计可取得收入23,361.00万元, 预计成本费用1,330.62万元, 项目净收益22,030.38万元。



债券全周期期间预计可取得收入23,361.00万元，预计成本费用1,330.62万元，项目净收益22,030.38万元，可用于本项目还本付息。

(二) 测算融资本息

本次计划发行债券16,000.00万元，期限为5年，预计专项债券利率为1.85%（利率参考2025年8月发行的江苏省政府债券）。假设融资期内每年支付利息，到期一次偿还本金。本项目债券应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
盛宣怀故居周边地块	2026		16,000.00		16,000.00		
	2027	16,000.00			16,000.00	296.00	296.00
	2028	16,000.00			16,000.00	296.00	296.00
	2029	16,000.00			16,000.00	296.00	296.00
	2030	16,000.00			16,000.00	296.00	296.00
	2031	16,000.00		16,000.00		296.00	16,296.00
2026-2031 年合计（全周期）			16,000.00	16,000.00		1,480.00	17,480.00
2026-2031 年合计（本期）			16,000.00	16,000.00		1,480.00	17,480.00

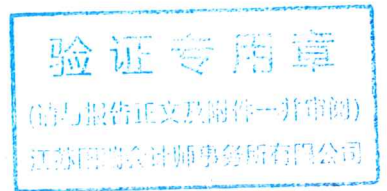
(三) 测算项目收益覆盖融资本息倍数

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
盛宣怀故居周边地块项目	17,480.00	22,030.38	1.26	17,480.00	22,030.38	1.26

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的盛宣怀故居周边地块项目的收益能覆盖融资成本，本期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.26，全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.26，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



七、其他事项说明

- 1、由于本次债券存续期间涉及未来5年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。
- 2、资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

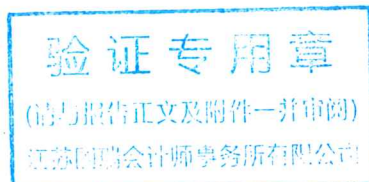


项目详细信息
项目02

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

项目名称	盛宣怀故居周边地块												
项目类型(一级)	土地储备												
项目类型(二级)													
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	1.60000000												
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位:亿元)													
项目简要描述	该项目拟收回1个存量闲置土地,地块位于常州市钟楼区南大街街道,地块四至范围:东至葵蒲巷、南至青果巷、西至公园路、北至盛宣怀故居及葵蒲巷小区,规划用地性质为商业用地,为收回存量闲置土地。拟于2026年完成土地收回手续,2031年前完成土地出让。												
项目建设期	2026年至2026年												
项目运营期	2027年至2031年												
本项目拟发行债券期限(单位:年)	5												
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	1.600000												
其中:不含专项债券的项目资本金													
专项债券融资	1.600000												
其他债务融资													
项目分年融资计划(单位:亿元)													
	2023年及以前年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后年度				
专项债券融资				1.600000									
其他债务融资													
债券存续期内项目总收益													
2.203038													
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)													
2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
2027年	0.02960000	0.02960000	0.02960000	0.02960000	0.02960000	0.02960000	0.02960000	0.02960000	0.02960000	0.02960000	0.02960000	0.02960000	0.02960000
2033年													
2039年													
2045年													
2051年													
债券存续期内项目总收益/项目总投资													
1.3769													
债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息													
1.2603													
债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金													
1.3769													
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息													
1.2603													
债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金													
1.3769													
项目收益预测依据													
收入成本测算资料等													

注:1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据,未来年度的项目收益填写预测数据。



新城路东侧、鸿福路南侧地块二土地储备专项债项目 预期收益及融资平衡评价说明

一、编制基础

本次预测以常州市2026年江苏省政府新增专项债券土地储备项目预期收益涉及的土地收回、土地储备及土地出让期、土地出让价格依据及政府补贴收入规模分析进行评估,测算常州市土储项目还本付息情况,实现项目收益和融资平衡。

二、基本假设条件

- 1、国家现行的法律法规、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无重大变化;
- 3、对发行人有影响的法律法规无重大变化;
- 4、发行人制定的土地出让计划能够顺利执行;
- 5、土地出让价格在正常范围内变动;
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目测算相关依据

- 1、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);
- 2、财政部《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);
- 3、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43号);
- 4、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);
- 5、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法(试行)的通知》(苏财债〔2019〕8号);
- 6、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(苏财债〔2020〕



67号)；

7、《自然资源部国家发展改革委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）

8、《自然资源部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）

9、《关于做好2026年土地储备专项债券发行准备工作的通知》；

10、《省自然资源厅 省财政厅关于反馈2025年用于土地储备的专项债券项目准备清单的通知》（苏自然资发〔2025〕177号）；

11、项目实施主体提供的项目实施方案、收购土地相关材料、收入成本测算资料等。

四、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称

项目名称：新城路东侧、鸿福路南侧地块二土地储备专项债项目

2、地块位置

本项目包含一个地块，总面积为 5.628 公顷（84.42 亩），地块位于常州市金坛区西城街道，地块四至范围：东至小垅路，南至钱资湖大道，西至新城路，北至鸿福路。规划用地性质为城镇住宅用地，为收回存量闲置土地。

3、项目实施期限、主要内容与规模

本项目地块已纳入常州市 2026 年度土地储备计划。实施周期为 2026 年至 2031 年。

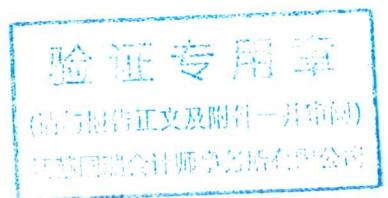
地块基本情况：收储的一个地块为国有土地，土地规划性质为城镇住宅用地；现状主要为城市空地。

（二）项目实施单位

项目实施单位：常州市金坛区土地收购储备中心

五、项目投资估算与资金筹措方式

（一）项目投资估算



本项目总投资估算 42,000.00 万元，各项明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目具体内容	投资额	备注
1	土地收回成本	42,000.00	
2	土地前期开发费用		
3	配套建设费用		
4	其他费用		
项目总投资		42,000.00	

（二）资金筹措方式

本项目总投资 42,000.00 万元，发行土地储备专项债券 42,000.00 万元，占总投资的 100%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 42,000.00 万元。

六、项目收益与资金平衡测算

2017年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）项目收益及现金流入预测

1、项目预期收入情况

该项目收益主要包括土地出让收入及财政承担的土地出让前的利息支出。其中土地出让收入优先采用预计出让年度的土地评估价，其次采用周边区域近年来可比地块的平均交易价或以收储为目的土地评估价为基础的现时土地估价。

依据江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司出具的以出让国有建设用地使用权为目的土地估价报告，编号为（苏）苏地仁合（(2026TD)（估）字第047号，该地块2026年2月的使用权市场价格为52,500.00万元。预计地

价逐年增长，增长指数2.5%，预测未来市场价值为59,063.00万元。

项目全周期内收益现金流入如下表所示：

金额单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让收入						59,063.00
财政补助收入		777.00	777.00	777.00	777.00	
2026-2031 年合计	62,171.00					

2、成本费用分析

本项目债券全周期内成本费用主要为土地出让需缴纳的规费，经常州市财政局确认，需计提综合规费6%（5.00%国有土地收益基金、1.00%土地出让业务费），则本项目需计提综合规费为59,063.00万元*6%=3,543.78万元。

3、项目净收益

项目实施完成后，本期债券存续期间预计可取得收入62,171.00万元，预计成本费用3,543.78万元，项目净收益58,627.22万元。

债券全周期期间预计可取得收入62,171.00万元，预计成本费用3,543.78万元，项目净收益58,627.22万元，可用于本项目还本付息。

（二）测算融资本息

本次计划发行债券42,000.00万元，期限为5年，预计专项债券利率为1.85%（利率参考2025年8月发行的江苏省政府债券）。假设融资期内每年支付利息，到期一次偿还本金。本项目债券应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
新城路东侧、鸿福路南侧地块二土地储备专项债项目	2026		42,000.00		42,000.00		
	2027	42,000.00			42,000.00	777.00	777.00
	2028	42,000.00			42,000.00	777.00	777.00
	2029	42,000.00			42,000.00	777.00	777.00
	2030	42,000.00			42,000.00	777.00	777.00
	2031	42,000.00		42,000.00		777.00	42,777.00
2026-2031 年合计（全周期）			42,000.00	42,000.00		3,885.00	45,885.00
2026-2031 年合计（本期）			42,000.00	42,000.00		3,885.00	45,885.00



(三) 测算项目收益覆盖融资本息倍数

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
新城路东侧、鸿福路南侧地块二土地储备专项债项目	45,885.00	58,627.22	1.28	45,885.00	58,627.22	1.28

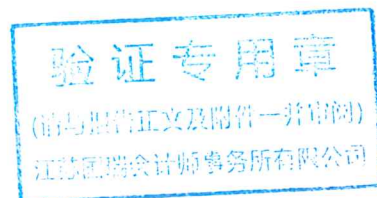
经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的新城路东侧、鸿福路南侧地块二土地储备专项债项目的收益能覆盖融资成本，本期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.28，全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.28，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、其他事项说明

- 1、由于本次债券存续期间涉及未来5年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。
- 2、资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。



注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。



太湖庄园北项目 预期收益及融资平衡评价说明

一、编制基础

本次预测以常州市2026年江苏省政府新增专项债券土地储备项目预期收益涉及的土地收回、土地储备及土地出让期、土地出让价格依据及政府补贴收入规模分析进行评估,测算常州市土储项目还本付息情况,实现项目收益和融资平衡。

二、基本假设条件

- 1、国家现行的法律法规、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无重大变化;
- 3、对发行人有影响的法律法规无重大变化;
- 4、发行人制定的土地出让计划能够顺利执行;
- 5、土地出让价格在正常范围内变动;
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目测算相关依据

- 1、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);
- 2、财政部《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);
- 3、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43号);
- 4、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);
- 5、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法(试行)的通知》(苏财债〔2019〕8号);
- 6、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(苏财债〔2020〕



67号)；

7、《自然资源部国家发展改革委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）

8、《自然资源部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）

9、《关于做好2026年土地储备专项债券发行准备工作的通知》；

10、《省自然资源厅 省财政厅关于反馈2025年用于土地储备的专项债券项目准备清单的通知》（苏自然资发〔2025〕177号）；

11、项目实施主体提供的项目实施方案、收购土地相关材料、收入成本测算资料等。

四、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称

项目名称：太湖庄园北项目

2、地块位置

本项目包含一个地块，总面积为 4.642 公顷（69.63 亩），地块位于常州市武进区雪堰镇，地块四至范围：东至太湖庄园，南至空地，西至村道，北至空地。规划用地性质为城镇住宅用地，为收回存量建设用地。

3、项目实施期限、主要内容与规模

本项目地块已纳入常州市 2026 年度土地储备计划。实施周期为 2026 年至 2031 年。

地块基本情况：收储的一个地块为国有土地，土地规划性质为城镇住宅用地；现状主要为城市空地。

（二）项目实施单位

项目实施单位：常州市土地储备中心武进分中心

五、项目投资估算与资金筹措方式

（一）项目投资估算



本项目总投资估算 28,000.00 万元，各项明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目具体内容	投资额	备注
1	土地收回成本	28,000.00	
2	土地前期开发费用		
3	配套建设费用		
4	其他费用		
项目总投资		28,000.00	

（二）资金筹措方式

本项目总投资 28,000.00 万元，发行土地储备专项债券 28,000.00 万元，占总投资的 100.00%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 28,000.00 万元。

六、项目收益与资金平衡测算

2017年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）项目收益及现金流入预测

1、项目预期收入情况

该项目收益主要包括土地出让收入及财政承担的土地出让前的利息支出。其中土地出让收入优先采用预计出让年度的土地评估价，其次采用周边区域近年来可比地块的平均交易价或以收储为目的土地评估价为基础的现时土地估价。

依据江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司出具的以出让国有建设用地使用权为目的土地估价报告，编号为(江苏)金宁达（2026）（估）字第CZ021001-1号，该地块2031年出让国有建设用地使用权未来市场价格为

验证专用章

(请与报告正文及附件一并审阅)

江苏国瑞会计师事务所有限公司

38,575.02万元，每亩平均价格554.00万元。

项目全周期内收益现金流入如下表所示：

金额单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
土地出让收入						38,575.02
财政补助收入		518.00	518.00	518.00	518.00	
2026-2031年合计	40,647.02					

2、成本费用分析

本项目债券全周期内成本费用主要为土地出让需缴纳的规费，经常州市财政局确认，需计提综合规费6%（5.00%国有土地收益基金、1.00%土地出让业务费），则本项目需计提综合规费为38,575.02万元*6%=2,314.50万元。

3、项目净收益

项目实施完成后，本期债券存续期间预计可取得收入40,647.02万元，预计成本费用2,314.50万元，项目净收益38,332.52万元。

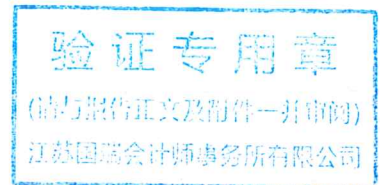
债券全周期期间预计可取得收入40,647.02万元，预计成本费用2,314.50万元，项目净收益38,332.52万元，可用于本项目还本付息。

（二）测算融资本息

本次计划发行债券28,000.00万元，期限为5年，预计专项债券利率为1.85%（利率参考2025年8月发行的江苏省政府债券）。假设融资期内每年支付利息，到期一次偿还本金。本项目债券应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
太湖庄园北项目	2026		28,000.00		28,000.00		
	2027	28,000.00			28,000.00	518.00	518.00
	2028	28,000.00			28,000.00	518.00	518.00
	2029	28,000.00			28,000.00	518.00	518.00
	2030	28,000.00			28,000.00	518.00	518.00
	2031	28,000.00		28,000.00		518.00	28,518.00
2026-2031年合计（全周期）			28,000.00	28,000.00		2,590.00	30,590.00
2026-2031年合计（本期）			28,000.00	28,000.00		2,590.00	30,590.00



（三）测算项目收益覆盖融资本息倍数

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续期 内应付债务 资金本息之 和	项目收益	项目收益 覆盖倍数	债券存续期 内应付债务 资金本息之 和	项目收益	项目收益 覆盖倍数
太湖庄园北项目	30,590.00	38,332.52	1.25	30,590.00	38,332.52	1.25

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的太湖庄园北项目的收益能覆盖融资成本，本期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.25，全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.25，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、其他事项说明

1、由于本次债券存续期间涉及未来5年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

2、资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

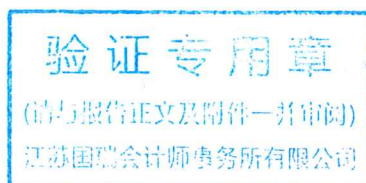
地方政府新增专项债券信息披露模板

(请与报告正文及附件一并审阅)

[illegible]

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。

2. 历史年度的项目收益填写实际数据, 未来年度的项目收益填写预测数据。



常州西太湖科技产业园项目 预期收益及融资平衡评价说明

一、编制基础

本次预测以常州市2026年江苏省政府新增专项债券土地储备项目预期收益涉及的土地收回、土地储备及土地出让期、土地出让价格依据及政府补贴收入规模分析进行评估,测算常州市土储项目还本付息情况,实现项目收益和融资平衡。

二、基本假设条件

- 1、国家现行的法律法规、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无重大变化;
- 3、对发行人有影响的法律法规无重大变化;
- 4、发行人制定的土地出让计划能够顺利执行;
- 5、土地出让价格在正常范围内变动;
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目测算相关依据

- 1、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);
- 2、财政部《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);
- 3、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43号);
- 4、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);
- 5、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法(试行)的通知》(苏财债〔2019〕8号);
- 6、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(苏财债〔2020〕

67号)；

7、《自然资源部国家发展改革委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）

8、《自然资源部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）

9、《关于做好2026年土地储备专项债券发行准备工作的通知》；

10、《省自然资源厅 省财政厅关于反馈2025年用于土地储备的专项债券项目准备清单的通知》（苏自然资发〔2025〕177号）；

11、项目实施主体提供的项目实施方案、收购土地相关材料、收入成本测算资料等。

四、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称

项目名称：常州西太湖科技产业园项目

2、地块位置

本项目包含一个地块，总面积为 2.1582 公顷（32.37 亩），地块位于常州市武进区常州西太湖科技产业园外向型农业综合开发区。地块东侧靠近云帆路河道，北侧、西侧均为水田，南侧至环湖北路，规划用地性质为城镇住宅用地，为收回存量建设用地。

3、项目实施期限、主要内容与规模

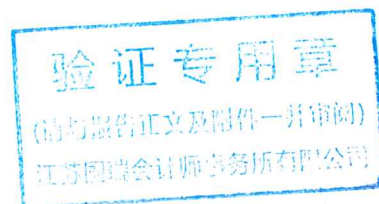
本项目地块已纳入常州市 2026 年度土地储备计划。实施周期为 2026 年至 2031 年。

地块基本情况：收储的一个地块为国有土地，土地规划性质为城镇住宅用地；现状主要为城市空地。

（二）项目实施单位

项目实施单位：常州市土地储备中心武进分中心

五、项目投资估算与资金筹措方式



（一）项目投资估算

本项目总投资估算 24,000.00 万元，各项明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目具体内容	投资额	备注
1	土地收回成本	24,000.00	
2	土地前期开发费用		
3	配套建设费用		
4	其他费用		
项目总投资		24,000.00	

（二）资金筹措方式

本项目总投资 24,000.00 万元，发行土地储备专项债券 24,000.00 万元，占总投资的 100.00%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 24,000.00 万元。

六、项目收益与资金平衡测算

2017年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

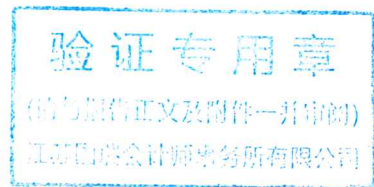
根据《通知》要求，分类发行专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）项目收益及现金流入预测

1、项目预期收入情况

该项目收益主要包括土地出让收入及财政承担的土地出让前的利息支出。其中土地出让收入优先采用预计出让年度的土地评估价，其次采用周边区域近年来可比地块的平均交易价或以收储为目的土地评估价为基础的现时土地估价。

依据江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司出具的以出让国有建设用地使用权为目的土地估价报告，编号为（江苏）金宁达(2026)（估）字第



CZ021001-1号，该地块2031年出让国有建设用地使用权未来市场价格为33,214.70万元。

项目全周期内收益现金流入如下表所示：

金额单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让收入						33,214.70
财政补助收入		444.00	444.00	444.00	444.00	
2026-2031 年合计	34,990.70					

2、成本费用分析

本项目债券全周期内成本费用主要为土地出让需缴纳的规费，经常州市财政局确认，需计提综合规费6%（5.00%国有土地收益基金、1.00%土地出让业务费），则本项目需计提综合规费为33,214.70万元*6%=1,992.88万元。

3、项目净收益

项目实施完成后，本期债券存续期间预计可取得收入34,990.70万元，预计成本费用1,992.88万元，项目净收益32,997.82万元。

债券全周期期间预计可取得收入34,990.70万元，预计成本费用1,992.88万元，项目净收益32,997.82万元，可用于本项目还本付息。

（二）测算融资本息

本次计划发行债券24,000.00万元，期限为5年，预计专项债券利率为1.85%（利率参考2025年8月发行的江苏省政府债券）。假设融资期内每年支付利息，到期一次偿还本金。本项目债券应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
常州西太湖科技产业园项目	2026		24,000.00		24,000.00		
	2027	24,000.00			24,000.00	444.00	444.00
	2028	24,000.00			24,000.00	444.00	444.00
	2029	24,000.00			24,000.00	444.00	444.00
	2030	24,000.00			24,000.00	444.00	444.00
	2031	24,000.00		24,000.00		444.00	24,444.00
2026-2031 年合计（全周期）			24,000.00	24,000.00		2,220.00	26,220.00

2026-2031 年合计（本期）	24,000.00	24,000.00		2,220.00	26,220.00
-------------------	-----------	-----------	--	----------	-----------

（三）测算项目收益覆盖融资本息倍数

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
常州西太湖科技产业园项目	26,220.00	32,997.82	1.26	26,220.00	32,997.82	1.26

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的常州西太湖科技产业园项目的收益能覆盖融资成本，本期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.26，全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.26，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、其他事项说明

1、由于本次债券存续期间涉及未来5年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

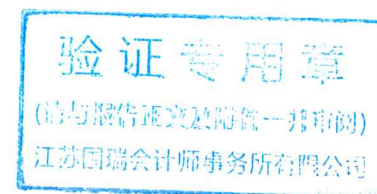
2、资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

验证专用章
(前与报告正文及附件一并审核)
江苏国瑞会计师事务所有限公司

项目名称		常州西太湖科技产业园项目												
项目类型(一级)		土地储备												
项目类型(二级)														
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)		2.40000000												
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位:亿元)														
项目简要描述		该项目拟收回1个存量闲置土地,地块位于常州市武进区常州西太湖科技产业园外向型农业综合开发区。地块东侧靠近云帆路河道,北侧、西侧均为水田,南侧至环湖北路,规划用地性质为城镇住宅用地,为收回存量建设用地。拟于2026年完成土地收回手续,2031年前完成土地出让。												
项目建设期		2026年至2026年												
项目运营期		2027年至2031年												
本项目拟发行债券期限(单位:年)		5												
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)		2.400000												
其中:不含专项债券的项目资本金														
专项债券融资		2.400000												
其他债务融资														
		项目分年融资计划(单位:亿元)												
		2023年及以前年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后年度				
专项债券融资					2.400000									
其他债务融资														
债券存续期内项目总收益		3.299782												
		债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)												
2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	
2027年	0.04440000	0.04440000	0.04440000	0.04440000	0.04440000	0.04440000	0.04440000	0.04440000	0.04440000	0.04440000	0.04440000	0.04440000	0.04440000	
2033年														
2039年														
2045年														
2051年														
债券存续期内项目总债务融资本息		债券存续期内项目总收益/项目总投资												1.3749
债券存续期内项目总债务融资本金		债券存续期内项目总收益/项目总投资												1.2585
债券存续期内项目总地方债务融资本息		债券存续期内项目总收益/项目总投资												1.3749
债券存续期内项目总地方债务融资本金		债券存续期内项目总收益/项目总投资												1.2585
项目收益预测依据		收入成本测算资料等												1.3749

注:1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据,未来年度的项目收益填写预测数据。



丁塘港西地块

预期收益及融资平衡评价说明

一、编制基础

本次预测以常州市2026年江苏省政府新增专项债券土地储备项目预期收益涉及的土地收回、土地储备及土地出让期、土地出让价格依据及政府补贴收入规模分析进行评估,测算常州市土储项目还本付息情况,实现项目收益和融资平衡。

二、基本假设条件

- 1、国家现行的法律法规、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无重大变化;
- 3、对发行人有影响的法律法规无重大变化;
- 4、发行人制定的土地出让计划能够顺利执行;
- 5、土地出让价格在正常范围内变动;
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目测算相关依据

- 1、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);
- 2、财政部《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);
- 3、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43号);
- 4、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);
- 5、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法(试行)的通知》(苏财债〔2019〕8号);
- 6、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(苏财债〔2020〕



67号)；

7、《自然资源部国家发展改革委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）

8、《自然资源部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）

9、《关于做好2026年土地储备专项债券发行准备工作的通知》；

10、《省自然资源厅 省财政厅关于反馈2025年用于土地储备的专项债券项目准备清单的通知》（苏自然资发〔2025〕177号）；

11、项目实施主体提供的项目实施方案、收购土地相关材料、收入成本测算资料等。

四、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称

项目名称：丁塘港西地块

2、地块位置

本项目包含一个地块，总面积为 2.1767 公顷（32.65 亩），地块位于常州市武进区丁堰街道，东至丁庄路、南至戚区道路二十六、北至沪宁城际铁路。规划用地性质为城镇住宅用地、其他商服用地（住商比例为 95:5），为收回存量闲置土地。

3、项目实施期限、主要内容与规模

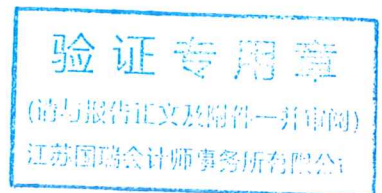
本项目地块已纳入常州市 2026 年度土地储备计划。实施周期为 2026 年至 2031 年。

地块基本情况：收储的一个地块为国有土地，土地规划性质为城镇住宅用地、其他商服用地（住商比例为 95:5）；现状主要为城市空地。

（二）项目实施单位

项目实施单位：常州市土地储备中心武进分中心

五、项目投资估算与资金筹措方式



(一) 项目投资估算

本项目总投资估算 20,050.00 万元，各项明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目具体内容	投资额	备注
1	土地收回成本	20,000.00	
2	土地前期开发费用	30.00	
3	配套建设费用		
4	其他费用	20.00	
项目总投资		20,050.00	

(二) 资金筹措方式

本项目总投资 20,000.00 万元，财政投入 50.00 万元，占总投资的 0.25%，已列入财政预算。发行土地储备专项债券 20,000.00 万元，占总投资的 99.75%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 20,000.00 万元。

六、项目收益与资金平衡测算

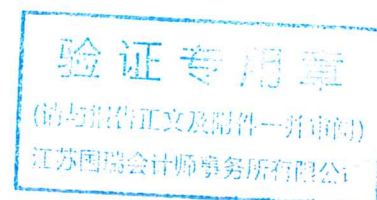
2017年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）（以下简称通知），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

(一) 项目收益及现金流入预测

1、项目预期收入情况

该项目收益主要包括土地出让收入及财政承担的土地出让前的利息支出。其中土地出让收入优先采用预计出让年度的土地评估价，其次采用周边区域近年来可比地块的平均交易价或以收储为目的土地评估价为基础的现时土地估价，若周边可比平均交易价与以收储为目的土地评估价为基础的现时土地估价差距较大



时，为防止偏差，则采用两者的平均价格预测土地出让收入。

依据江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司出具的土地估价报告，编号为（江苏）金宁达（2026）（估）字第CZ030401号，丁塘港西地块2031年6月30日预测的评估单价为12140元/平方米，即809.33万元/亩。

周边区域近年来可比地块的交易价格如下：

项目名称	面积（公顷）	容积率	成交时间	成交总价（万元）	成交单位面积地价（万元/亩）	成交单位面积地价（元/平方米）
学锦苑	14.1724	2.0	2020年5月29日	195000.00	917.28	13759.14
滨翠雅苑	2.9933	2.0	2021年1月11日	59400.00	1322.95	19844.32
桂语花园	4.8267	2.0	2021年9月29日	111000.00	1533.14	22997.08
蓝豹东地块	3.8672	1.8	2022年11月7日	58010.00	1000.03	15000.52
湿地公园A南	7.8085	2.0	2023年1月3日	141560.00	1208.60	18128.96
平均成交单价					1118.70	16780.57

考虑从土地交易公开信息中选取近期附近地块交易信息，参考周边地块成交单价在917.28-1533.14万元/亩，可比地块平均成交单价为1118.70万元/亩。

该地块2024年9月4日出让合同金额为26500万元，成交单价为811.63万元/亩。

基于谨慎的原则，周边地块成交最低单价（917.28万元/亩）、可比地块平均成交单价（1118.70万元/亩）、预测2031年的评估单价（809.33万元/亩），三者间取较低单价，即809.33万元/亩，预计带来出让收益26425.14万元。

项目全周期内收益现金流入如下表所示：

金额单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
土地出让收入						26,425.14
财政补助收入		370.00	370.00	370.00	370.00	
2026-2031年合计	27,905.14					

2、成本费用分析

本项目债券全周期内成本费用主要为土地出让需缴纳的规费，经常州市财政局确认，需计提综合规费6%（5.00%国有土地收益基金、1.00%土地出让业务费），则本项目需计提综合规费为26,425.14万元*6%=1,585.51万元。



3、项目净收益

项目实施完成后，本期债券存续期间预计可取得收入27,905.14万元，预计成本费用1,585.51万元，项目净收益26,319.63万元。

债券全周期期间预计可取得收入27,905.14万元，预计成本费用1,585.51万元，项目净收益26,319.63万元，可用于本项目还本付息。

(二) 测算融资本息

本次计划发行债券20,000.00万元，期限为5年，预计专项债券利率为1.85%（利率参考2025年8月发行的江苏省政府债券）。假设融资期内每年支付利息，到期一次偿还本金。本项目债券应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
丁塘港西地块	2026		20,000.00		20,000.00		
	2027	20,000.00			20,000.00	370.00	370.00
	2028	20,000.00			20,000.00	370.00	370.00
	2029	20,000.00			20,000.00	370.00	370.00
	2030	20,000.00			20,000.00	370.00	370.00
	2031	20,000.00		20,000.00		370.00	20,370.00
2026-2031 年合计（全周期）			20,000.00	20,000.00		1,850.00	21,850.00
2026-2031 年合计（本期）			20,000.00	20,000.00		1,850.00	21,850.00

(三) 测算项目收益覆盖融资本息倍数

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
丁塘港西地块	21,850.00	26,319.63	1.20	21,850.00	26,319.63	1.20

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假

设前提下，本次测算的丁塘港西地块的收益能覆盖融资成本，本期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.20，全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.20，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、其他事项说明

1、由于本次债券存续期间涉及未来5年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

2、资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

地方政府新增专项债券信息披露模板

验证专用章

[illegible]

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。



龙城大道南侧、泰山路西侧地块 预期收益及融资平衡评价说明

一、编制基础

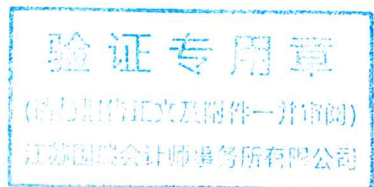
本次预测以常州市2026年江苏省政府新增专项债券土地储备项目预期收益涉及的土地收回、土地储备及土地出让期、土地出让价格依据及政府补贴收入规模分析进行评估,测算常州市土储项目还本付息情况,实现项目收益和融资平衡。

二、基本假设条件

- 1、国家现行的法律法规、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无重大变化;
- 3、对发行人有影响的法律法规无重大变化;
- 4、发行人制定的土地出让计划能够顺利执行;
- 5、土地出让价格在正常范围内变动;
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目测算相关依据

- 1、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);
- 2、财政部《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);
- 3、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43号);
- 4、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);
- 5、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法(试行)的通知》(苏财债〔2019〕8号);
- 6、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(苏财债〔2020〕



67号)；

7、《自然资源部国家发展改革委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）

8、《自然资源部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）

9、《关于做好2026年土地储备专项债券发行准备工作的通知》；

10、《省自然资源厅 省财政厅关于反馈2025年用于土地储备的专项债券项目准备清单的通知》（苏自然资发〔2025〕177号）；

11、项目实施主体提供的项目实施方案、收购土地相关材料、收入成本测算资料等。

四、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称

项目名称：龙城大道南侧、泰山路西侧地块

2、地块位置

本项目包含一个地块，总面积为 2.7652 公顷（41.48 亩），地块位于常州市新北区三井街道龙城大道南侧、泰山路西侧，东至泰山路，南至空地，西至空地，北至龙城大道，规划用地性质为住宅用地，为收回存量闲置土地。

3、项目实施期限、主要内容与规模

本项目地块已纳入常州市 2026 年度土地储备计划。实施周期为 2026 年至 2031 年。

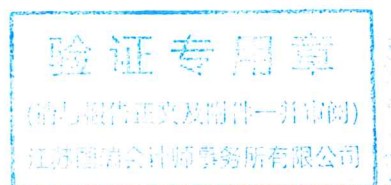
地块基本情况：收储的一个地块为国有土地，土地规划性质为住宅用地；现状主要为城市空地。

（二）项目实施单位

项目实施单位：常州市新北土地储备中心

五、项目投资估算与资金筹措方式

（一）项目投资估算



本项目总投资估算 26,612.28 万元，各项明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目具体内容	投资额	备注
1	土地收回成本	26,612.28	
2	土地前期开发费用		
3	配套建设费用		
4	其他费用		
项目总投资		26,612.28	

（二）资金筹措方式

本项目总投资 26,612.28 万元，财政投入 12.28 万元，占总投资的 0.05%，已列入财政预算。发行土地储备专项债券 26,600.00 万元，占总投资的 99.95%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 26,600.00 万元。

六、项目收益与资金平衡测算

2017年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）项目收益及现金流入预测

1、项目预期收入情况

该项目收益主要包括土地出让收入及财政承担的土地出让前的利息支出。其中土地出让收入优先采用预计出让年度的土地评估价，其次采用周边区域近年来可比地块的平均交易价或以收储为目的土地评估价为基础的现时土地估价。

依据江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司出具的以出让国有建设用地使用权为目的土地估价报告，编号为（常州市）常地（2026）（估）字第016号，



该地块2031年预期出让地价为17959元/平方米，项目收入合计49660万元。

项目全周期内收益现金流入如下表所示：

金额单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让收入						49,660.00
财政补助收入		492.10	492.10	492.10	492.10	
2026-2031 年合计	51,628.40					

2、成本费用分析

本项目债券全周期内成本费用主要为土地出让需缴纳的规费，经常州市财政局确认，需计提综合规费6%（5.00%国有土地收益基金、1.00%土地出让业务费），则本项目需计提综合规费为49,660.00万元*6%=2,979.60万元。

3、项目净收益

项目实施完成后，本期债券存续期间预计可取得收入51,628.40万元，预计成本费用2,979.60万元，项目净收益48,648.80万元。

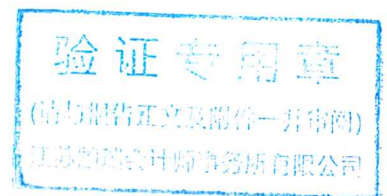
债券全周期期间预计可取得收入51,628.40万元，预计成本费用2,979.60万元，项目净收益48,648.80万元，可用于本项目还本付息。

（二）测算融资本息

本次计划发行债券26,600.00万元，期限为5年，预计专项债券利率为1.85%（利率参考2025年8月发行的江苏省政府债券）。假设融资期内每年支付利息，到期一次偿还本金。本项目债券应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
龙城大道南侧、泰山路西侧地块	2026		26,600.00		26,600.00		
	2027	26,600.00			26,600.00	492.10	492.10
	2028	26,600.00			26,600.00	492.10	492.10
	2029	26,600.00			26,600.00	492.10	492.10
	2030	26,600.00			26,600.00	492.10	492.10
	2031	26,600.00		26,600.00		492.10	27,092.10
2026-2031 年合计（全周期）			26,600.00	26,600.00		2,460.50	29,060.50
2026-2031 年合计（本期）			26,600.00	26,600.00		2,460.50	29,060.50



(三) 测算项目收益覆盖融资本息倍数

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
龙城大道南侧、泰山路西侧地块	29,060.50	48,648.80	1.67	29,060.50	48,648.80	1.67

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的龙城大道南侧、泰山路西侧地块的收益能覆盖融资成本，本期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.67，全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.67，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、其他事项说明

- 1、由于本次债券存续期间涉及未来5年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。
- 2、资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

地方政府新增专项债券信息披露模板

验证专用章

项目名称		龙城大道南侧、泰山路西侧地块											
项目类型(一级)		土地储备											
项目类型(二级)													
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)		2.66000000											
其中:用于符合条件的重大项目的金额(单位:亿元)													
项目简要描述		该项目拟收回1个存量闲置土地,地块位于常州市新北区三井街道龙城大道南侧、泰山路西侧,东至泰山路,南至空地,西至空地,北至龙城大道,规划用地性质为住宅用地,为收回存量闲置土地。拟于2026年完成土地收回手续,2031年前完成土地出让。											
项目建设期		2026年至2026年											
项目运营期		2027年至2031年											
本项目拟发行债券期限(单位:年)		5											
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)		2.661228											
其中:不含专项债券的项目资本金		0.001228											
专项债券融资		2.660000											
其他债务融资													
项目分年融资计划(单位:亿元)													
		2023年及以前年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后年度			
专项债券融资					2.660000								
其他债务融资													
债券存续期内项目总收益													
4.864880													
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)													
2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
2027年	0.04921000	0.04921000	0.04921000	0.04921000	0.04921000	0.04921000	0.04921000	4.66804000					
2033年		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
2039年													
2045年		2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年
2051年													
债券存续期内项目总债务融资本息		1.8281											
债券存续期内项目总债务融资本金		1.6741											
债券存续期内项目总地方债券融资本息		1.8289											
债券存续期内项目总地方债券融资本金		1.6741											
项目收益预测依据		1.8289											
收入成本测算资料等													

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。



丁塘港东侧西地块

预期收益及融资平衡评价说明

一、编制基础

本次预测以常州市2026年江苏省政府新增专项债券土地储备项目预期收益涉及的土地收回、土地储备及土地出让期、土地出让价格依据及政府补贴收入规模分析进行评估,测算常州市土储项目还本付息情况,实现项目收益和融资平衡。

二、基本假设条件

- 1、国家现行的法律法规、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无重大变化;
- 3、对发行人有影响的法律法规无重大变化;
- 4、发行人制定的土地出让计划能够顺利执行;
- 5、土地出让价格在正常范围内变动;
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目测算相关依据

- 1、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);
- 2、财政部《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);
- 3、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库〔2020〕43号);
- 4、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);
- 5、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法(试行)的通知》(苏财债〔2019〕8号);
- 6、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(苏财债〔2020〕



67号)；

7、《自然资源部国家发展改革委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）

8、《自然资源部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）

9、《关于做好2026年土地储备专项债券发行准备工作的通知》；

10、《省自然资源厅 省财政厅关于反馈2025年用于土地储备的专项债券项目准备清单的通知》（苏自然资发〔2025〕177号）；

11、项目实施主体提供的项目实施方案、收购土地相关材料、收入成本测算资料等。

四、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称

项目名称：丁塘港东侧西地块

2、地块位置

本项目包含一个地块，总面积为 4.9012 公顷（73.52 亩），地块位于常州市天宁区郑陆镇，东至丁东二路、南至和平三路、西至丁塘港、北至丁东一路，规划用地性质为城镇住宅用地，为收回存量闲置土地。

3、项目实施期限、主要内容与规模

本项目地块已纳入常州市 2026 年度土地储备计划。实施周期为 2026 年至 2031 年。

地块基本情况：收储的一个地块为国有土地，土地规划性质为城镇住宅用地；现状主要为城市空地。

（二）项目实施单位

项目实施单位：常州市土地储备中心

五、项目投资估算与资金筹措方式

（一）项目投资估算



本项目总投资估算 48,000.00 万元，各项明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目具体内容	投资额	备注
1	土地收回成本	48,000.00	
2	土地前期开发费用		
3	配套建设费用		
4	其他费用		
项目总投资		48,000.00	

（二）资金筹措方式

本项目总投资 48,000.00 万元，财政投入 17,200.00 万元，占总投资的 35.83%，已列入财政预算。发行土地储备专项债券 30,800.00 万元，占总投资的 64.17%，其中：本期计划发行土地储备专项债券 30,800.00 万元。

六、项目收益与资金平衡测算

2017年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）项目收益及现金流入预测

1、项目预期收入情况

该项目收益主要包括土地出让收入及财政承担的土地出让前的利息支出。其中土地出让收入优先采用预计出让年度的土地评估价，其次采用周边区域近年来可比地块的平均交易价或以收储为目的土地评估价为基础的现时土地估价。

依据常州市自然资源与规划服务中心出具的以出让国有建设用地使用权为目的土地估价报告，编号为（江苏）常服（2026）（估）字第0010号，该地块2026



年2月的使用权市场价格为51,492.00万元。预计地价逐年增长，增长指数2%，预测未来市场价值为56,851.00万元。

项目全周期内收益现金流入如下表所示：

金额单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让收入						56,851.00
财政补助收入		569.80	569.80	569.80	569.80	
2026-2031 年合计	59,130.20					

2、成本费用分析

本项目债券全周期内成本费用主要为土地出让需缴纳的规费，经常州市财政局确认，需计提综合规费6%（5.00%国有土地收益基金、1.00%土地出让业务费），则本项目需计提综合规费为56,851.00万元*6%=3,411.06万元。

3、项目净收益

项目实施完成后，本期债券存续期间预计可取得收入59,130.20万元，预计成本费用3,411.06万元，项目净收益55,719.14万元。

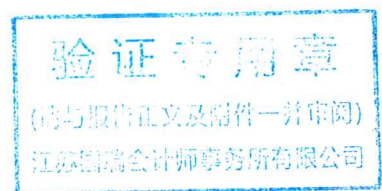
债券全周期间预计可取得收入59,130.20万元，预计成本费用3,411.06万元，项目净收益55,719.14万元，可用于本项目还本付息。

（二）测算融资本息

本次计划发行债券30,800.00万元，期限为5年，预计专项债券利率为1.85%（利率参考2025年8月发行的江苏省政府债券）。假设融资期内每年支付利息，到期一次偿还本金。本项目债券应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
丁塘港 东侧西 地块	2026		30,800.00		30,800.00		
	2027	30,800.00			30,800.00	569.80	569.80
	2028	30,800.00			30,800.00	569.80	569.80
	2029	30,800.00			30,800.00	569.80	569.80
	2030	30,800.00			30,800.00	569.80	569.80



	2031	30,800.00		30,800.00		569.80	31,369.80
2026-2031 年合计（全周期）		30,800.00	30,800.00			2,849.00	33,649.00
2026-2031 年合计（本期）		30,800.00	30,800.00			2,849.00	33,649.00

（三）测算项目收益覆盖融资本息倍数

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：万元

项目名称	本期债			全周期		
	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
丁塘港东侧西地块	33,649.00	55,719.14	1.66	33,649.00	55,719.14	1.66

经测算，在项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的丁塘港东侧西地块的收益能覆盖融资成本，本期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.66，全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.66，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、其他事项说明

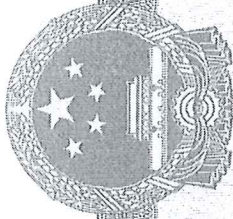
- 1、由于本次债券存续期间涉及未来5年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。
- 2、资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

验证专用章
(与报告正文及附件一并审阅)
江苏国瑞会计师事务所有限公司

项目名称	丁塘港东侧西地块																	
项目类型(一级)	土地储备																	
项目类型(二级)																		
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	3.08000000																	
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位:亿元)																		
项目简要描述	该项目拟收回1个存量闲置土地,地块位于常州市天宁区郑陆镇,东至丁东二路、南至和平三路、西至丁塘港、北至丁东一路,规划用地性质为城镇住宅用地,为收回存量闲置土地。拟于2026年完成土地收回手续,2031年前完成土地出让。																	
项目建设期	2026年至2026年																	
项目运营期	2027年至2031年																	
本项目拟发行债券期限(单位:年)	5																	
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	4.800000																	
其中:不含专项债券的项目资本金	1.720000																	
专项债券融资	3.080000																	
其他债务融资																		
项目分年融资计划(单位:亿元)																		
	2023年及以前年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后年度									
专项债券融资				3.080000														
其他债务融资																		
债券存续期内项目总收益	5.571914																	
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)																		
2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年					
2027年	0.05698000	0.05698000	0.05698000	0.05698000	0.05698000	0.05698000	0.05698000	0.05698000	5.34399400									
2033年			2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年					
2039年																		
2045年			2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年					
2051年																		
债券存续期内项目总收益/项目总投资																		
1.1608																		
债券存续期内项目总债务融资本息	3.36490000																	
债券存续期内项目总债务融资本金	3.08000000																	
债券存续期内项目总地方债务融资本息	3.36490000																	
债券存续期内项目总地方债务融资本金	3.08000000																	
项目收益预测依据	收入成本测算资料等																	

注:1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据,未来年度的项目收益填写预测数据。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320402725209864A

(1/1)

编号 320402000202107280134



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 江苏国瑞会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李兰芳

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，出具有关审计报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；承办会计咨询、会计服务业务。（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）

注册资本 100万元整

成立日期 2000年01月19日

营业期限 2000年01月19日至2040年01月18日

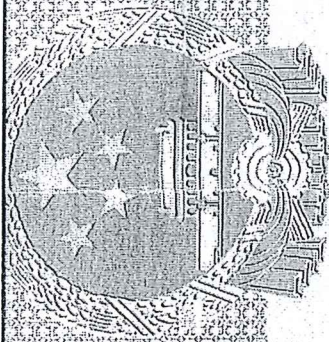
住所 常州市博爱路67号机电大楼9楼



登记机关



2021年07月28日



执 业 证 书

经审查，江苏国瑞会计师事务所

符合



《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执
行注册会计师法定业务，特发此证。

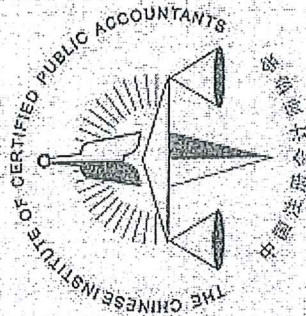


发证机关

批准文号：苏财协（2000）103号

证书编号：32040011

2001 年 1 月 3 日



姓名 李兰芳

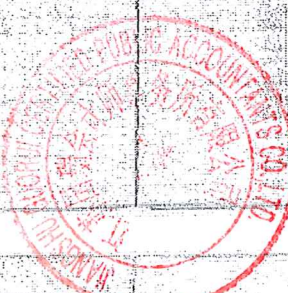
性别 女

出生日期 1964-03-28

工作单位 江苏国瑞会计师事务所

身份证号码 320404640328084

Identity card No.



李兰芳的年检二维码

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:
No. of Certificate

320400100001

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

1997 年 12 月 25 日

2007-4-30



李兰芳(320400100001)

您已通过2019年年检

江苏省注册会计师协会



李兰芳(320400100001)

您已通过2021年年检

江苏省注册会计师协会



李兰芳(320400100001)

您已通过2020年年检

江苏省注册会计师协会



李兰芳(320400100001)

您已通过2020年年检

江苏省注册会计师协会



李兰芳(320400100001)

您已通过2020年年检

江苏省注册会计师协会



李兰芳(320400100001)

您已通过2020年年检

江苏省注册会计师协会

李兰芳的年检二维码.png



41%



姓 名 张延平
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1970-11-09
Date of birth 常州大诚会计师事务所有限
工作单位
Working unit
身份证号码 21102701109383
Identity card No.



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

常州大诚会计师事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2009年11月17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

江苏月瑞会计师事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2009年11月17日



张延平的年检二维码

年度检验登记

Annual Renewal Registration

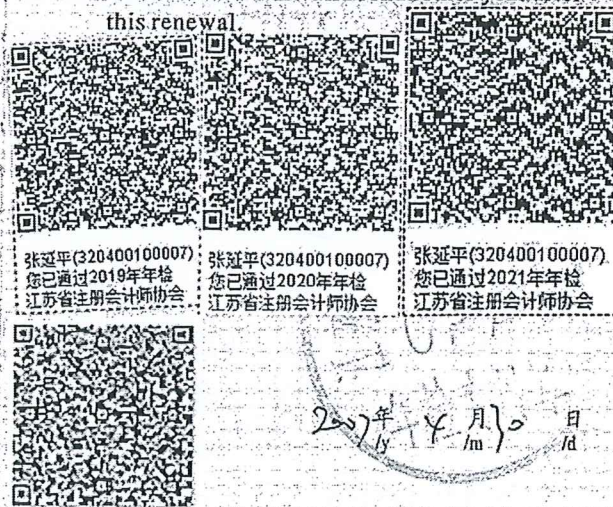
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 320400100007
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001年4月30日
Date of Issuance

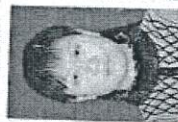
2007年4月30日



张延平的年检二维码.png



姓名: 张艳
性别: 女
出生日期: 1973-03-15
工作单位: 徐州分公司
身份证号: 320311197303150420



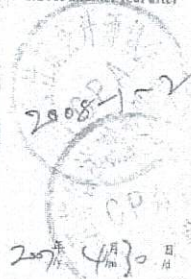
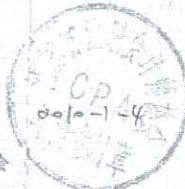
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 320300250002
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2006 年 6 月 30 日
Date of issuance



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

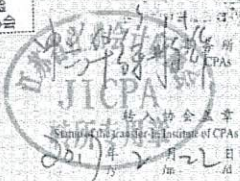
同意调出
Agree the holder to be transferred



张艳(320300250002)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



张艳 320300250002

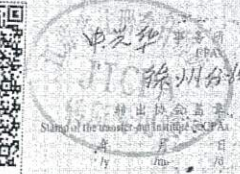


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
holder to be transferred from



张艳(320300250002)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



镇江市 2026 年江苏省政府新增土地储备
专项债券项目财务评估报告

苏仁和永信所评价字[2026]第 002 号

江苏仁和永信会计师事务所有限公司

地址：镇江市南山路 61 号

国投商务广场 A 座 13 楼

电话：0511-85010718 85010298

镇江市 2026 年江苏省政府新增土地储备 专项债券项目财务评估报告

苏仁和永信所评价字[2026]第 002 号

镇江市财政局：

我们接受委托，对镇江市辖区纳入 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目收入与融资平衡情况进行审核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》。相关单位对项目收入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。

我们提醒信息使用者注意：在编制资金平衡测算报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并未如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

经我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次发行债券的存续期内，评价的五个政府储备土地项目所对应且纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让净收益能够合理保障偿还本次申请的新增土地储备专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资平衡。具体情况如下：

一、融资本息情况

镇江市用于新增土地储备专项债券项目计划总投资 91,100.00 万元，其中：项目其他资本金 1,500.00 万元、拟申请的新增土地储备专项债券 89,600.00 万元。假设新增土地储备专项债券融资利率 1.70%（预计），每年支付利息，第五年到期偿还本金并支付最后一期利息。

二、镇江市新增土地储备专项债券项目对应项目情况

序号	地区	项目名称	项目类别	债券 额度 (亿元)	债券 期限	项目简介	年度投资计划	主管 部门	债券存续 期内预期 收益是否 覆盖本息	本期债券 用于资本 金金额 (亿元)
1	镇江市	心湖西地块项目	新增土地 储备	3.15	5年	心湖西地块项目包含2宗地块，项目土地总面积为10.0633公顷。地块一：心湖西地块（商），土地面积为4.9739公顷，可供应面积为4.7994公顷；地块二：心湖西地块（住），土地面积为5.0894公顷，可供应面积为4.8927公顷。	2026年计划投资3.15亿元，剩余资金根据合同约定投入。	镇江经济技术开发区土地储备中心	是	-
2	镇江市	南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目	新增土地 储备	0.85	5年	南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目涉及1宗地块，土地面积17.4503公顷。地块可出让土地为工业用地，可出让面积165993.53平方米。	2026年计划投资0.85亿元，剩余资金根据合同约定投入。	镇江市土地储备中心	是	-
3	镇江市	长山湾水库北侧地块土地整理项目	新增土地 储备	1.31	5年	长山湾水库北侧地块土地整理项目土地面积9.6904公顷，涉及1宗地块，土地现状用途为城镇住宅用地，位于长山湾水库北侧。	2026年计划投资1.31亿元，剩余资金根据合同约定投入。	镇江市土地储备中心	是	-
4	镇江市	蔡巷路以南地块项目	新增土地 储备	1.23	5年	该项目位于镇江市丹徒区，共1个储备地块，拟收储土地面积为4.4543公顷规划用途为城镇住宅用地，容积率1.3。	2026年计划投资1.23亿元，剩余资金根据合同约定投入。	镇江市丹徒土地储备中心	是	-

序号	地区	项目名称	项目类别	债券额度 (亿元)	债券期限	项目简介	年度投资计划	主管部门	债券存续 期内预期 收益是否 覆盖本息	本期债券 用于资本 金金额 (亿元)
5	镇江市	瑞山路以西地块收购项目	收回收购存量闲置土地	2.42	5年	地块位于射马街以北瑞山路以西，出让用地及可开发用地面积均为68852平方米，规划用地性质为城镇住宅用地。	2026年计划投资2.42亿元，剩余资金根据合同约定投入。	镇江市丹徒土地储备中心	是	-

三、镇江市新增土地储备专项债券项目投资资金来源（单位：万元）

序号	项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源（万元）					
			资本金 ②=④+⑤+⑥		非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨			其他债务
			已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府 专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
1	心湖西地块项目	31,500.00			0.00		31,500.00	
2	南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目	8,600.00			100.00		8,500.00	
3	长山湾水库北侧地块土地整理项目	14,500.00			1,400.00		13,100.00	

序 号	项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)				
			资本金 ②=④+⑤+⑥		非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府 专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑧ 其他资金 (非资本 金) ⑨
4	蔡巷路以南地块项目	12,300.00			0.00		12,300.00
5	瑞山路以西地块收购项目	24,200.00			0.00		24,200.00
	合计	91,100.00	-	-	1,500.00		89,600.00
							融资金额

四、镇江市新增土地储备专项债券项目本期债券资金平衡情况（单位：万元）

序号	项目名称	发行期限(年)	债券存续期内预期土地出让收入 ①	政府规费 ②	债券存续期内预期土地出让净收益 ③=②-①	债券存续期内项目总债务融资本息之和 ④	项目总收益/项目总债务融资本息 ⑤=③/④
1	心湖西地块项目	5	54,833.68	8,225.05	46,608.63	34,177.50	1.36
2	南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目	5	11,121.46		11,121.46	9,222.50	1.21
3	长山湾水库北侧地块土地整理项目	5	28,700.00	4,305.00	24,395.00	14,213.50	1.72
4	蔡巷路以南地块项目	5	20,000.00	3,000.00	17,000.00	13,345.50	1.27
5	瑞山路以西地块收购项目	5	37,180.00	5,577.00	31,603.00	26,257.00	1.20
	合计		151,835.14	21,107.05	130,728.09	97,216.00	1.34

综上所述，在债券存续期内，用于新增土地储备专项债券项目土地出让净收益能覆盖项目总债务融资本息支出，项目预期收益和融资资金能达到平衡。



江苏仁和永信会计师事务所有限公司

中国注册会计师



中国注册会计师



中国 镇江市

二〇二六年八月三日

项目收入与融资资金平衡测算报告

重要提示：项目收入与融资资金平衡测算报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目收益及现金流入预测编制基础

假设本期新增土地储备专项债券项目对应政府储备土地自 2026 年开始挂牌出让，在债券存续期内全部出让完毕。项目收入与融资资金平衡测算报告以实施方案、政府储备土地的预估价作为土地预期挂牌出让收入等为基础，结合各项目的建设计划、投资计划、生产计划、融资计划和其他相关资料及预测期间经济环境、价格波动系数等最佳估计假设为前提进行编制。

二、项目收益及现金流入预测基本假设

- （一）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；
- （二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- （三）预测期内国家金融机构贷款信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- （四）预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- （五）预测期内土地出让计划能够依法获批并顺利实施，涉及的可返还政府收益等能够顺利执行；
- （六）预测期内土地出让价格在正常范围内变动；
- （八）无其他人力不可抗力因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

三、申请发行债券应付本息情况

本次项目拟申请的新增土地储备专项债券 89,600.00 万元，假设专项债券融

资利率 1.70%（预计），债券期限为五年，每年支付利息，第五年到期偿还本金并支付最后一期利息。债券存续期内应偿还债券本金合计 89,600.00 万元，应偿还债券利息合计 7,616.00 万元。详细情况如下：

1、心湖西地块项目

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券利息	期末还本付息
心湖西地块项目	2026 年		31,500.00		31,500.00		
	2027 年	31,500.00			31,500.00	535.50	535.50
	2028 年	31,500.00			31,500.00	535.50	535.50
	2029 年	31,500.00			31,500.00	535.50	535.50
	2030 年	31,500.00			31,500.00	535.50	535.50
	2031 年	31,500.00		31,500.00	0.00	535.50	32,035.50
	合计	31,500.00		31,500.00	0.00	2,677.50	34,177.50

2、南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券利息	期末还本付息
南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目	2026 年		8,500.00		8,500.00		
	2027 年	8,500.00			8,500.00	144.50	144.50
	2028 年	8,500.00			8,500.00	144.50	144.50
	2029 年	8,500.00			8,500.00	144.50	144.50
	2030 年	8,500.00			8,500.00	144.50	144.50
	2031 年	8,500.00		8,500.00	0.00	144.50	8,644.50
	合计	8,500.00		8,500.00	0.00	722.50	9,222.50

3、长山湾水库北侧地块土地整理项目

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券利息	期末还本付息
长山湾水库北侧地	2026 年		13,100.00		13,100.00		

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券利息	期末还本付息
	2027 年	13,100.00			13,100.00	222.70	222.70
	2028 年	13,100.00			13,100.00	222.70	222.70
	2029 年	13,100.00			13,100.00	222.70	222.70
	2030 年	13,100.00			13,100.00	222.70	222.70
	2031 年	13,100.00		13,100.00	0.00	222.70	13,322.70
	合计	13,100.00		13,100.00	0.00	1,113.50	14,213.50

4、 蔡巷路以南地块项目

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券利息	期末还本付息
蔡巷路以南地块项目	2026 年		12,300.00		12,300.00		
	2027 年	12,300.00			12,300.00	209.10	209.10
	2028 年	12,300.00			12,300.00	209.10	209.10
	2029 年	12,300.00			12,300.00	209.10	209.10
	2030 年	12,300.00			12,300.00	209.10	209.10
	2031 年	12,300.00		12,300.00	0.00	209.10	12,509.10
	合计	12,300.00		12,300.00	0.00	1,045.50	13,345.50

5、 瑞山路以西地块收购项目

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券利息	期末还本付息
瑞山路以西地块收购项目	2026 年		24,200.00		24,200.00		
	2027 年	24,200.00			24,200.00	411.40	411.40
	2028 年	24,200.00			24,200.00	411.40	411.40
	2029 年	24,200.00			24,200.00	411.40	411.40
	2030 年	24,200.00			24,200.00	411.40	411.40
	2031 年	24,200.00		24,200.00	0.00	411.40	24,611.40

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券利息	期末还本付息
	合计	24,200.00		24,200.00	0.00	2,057.00	26,257.00

四、本期债券募投项目概述

本期新增土地储备专项债券对应项目地块的具体情况如下：

1、心湖西地块项目

心湖西地块项目包含 2 宗地块，项目土地总面积为 10.0633 公顷。地块一：心湖西地块（商），土地面积为 4.9739 公顷，可供应面积为 4.7994 公顷；地块二：心湖西地块（住），土地面积为 5.0894 公顷，可供应面积为 4.8927 公顷。项目预计总投资 31500 万元。

2、南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目

南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目涉及 1 宗地块，土地面积 17.4503 公顷。地块可出让土地为工业用地，可出让面积 165993.53 平方米。项目预计总投资 8600 万元。

3、长山湾水库北侧地块土地整理项目

长山湾水库北侧地块土地整理项目土地面积 9.6904 公顷，涉及 1 宗地块，土地现状用途为城镇住宅用地，位于长山湾水库北侧。项目预计总投资 14500 万元。

4、蔡巷路以南地块项目

该项目位于镇江市丹徒区，共 1 个储备地块，拟收储土地面积为 4.4543 公顷，规划用途为城镇住宅用地，容积率 1.3。项目预计总投资 12300 万元。

5、瑞山路以西地块收购项目

地块位于驸马街以北瑞山路以西，出让用地及可开发用地面积均为 6.8852 公顷，规划用地性质为城镇住宅用地。项目预计总投资 24200 万元。

五、项目收益预测编制说明

1、心湖西地块项目

（1）土地出让收入

项目收入来源于项目地块出让金收入，地块可出让土地为住宅用地，可出让面积 96921 平方米，镇江经济技术开发区土地储备中心根据项目地块规划条件、使用年期等因素，对项目地块预期市场价格进行评估，评估价为 54,833.68 万元。本次以该地块评估市场价格作为项目地块拟出让收入。

土地出让收入估算表

地块名称	规划用途	规划容积率	使用年期	可出让面积(平方米)	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)
心湖西地块项目	住宅用地	≤1.4	70 年	47994	5,677.00	27,059.21
	住宅用地	≤1.4	70 年	48927	5,638.00	27,774.47
合计				96921		54,833.68

(2) 刚性计提

根据镇江市政府对土地出让金刚性计提的相关规定，镇江市经营性用地出让金刚性计提比例为 15%。经测算，心湖西地块项目刚性计提为 8,225.05 万元。

(3) 项目预测收益

项目预测收益为扣除刚性计提后项目收入=预计土地出让收入-刚性计提

项目预测收益汇总表

项目	预计土地出让收入	刚性计提	项目预测收益
心湖西地块项目	54,833.68	8,225.05	46,608.63

2、南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目

(1) 土地出让收入

项目收入来源于项目地块出让金收入，地块可出让土地为工业用地，可出让面积 165993.53 平方米，镇江市土地储备交易中心委托土地估价机构根据项目地块规划条件、使用年期等因素，对项目地块预期市场价格进行评估，评估价为 11,121.46 万元。本次以该地块评估市场价格作为项目地块拟出让收入。

土地出让收入估算表

地块名称	规划用途	规划容积率	使用年期	可出让面积(平方米)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目	工业用地	≥1.5	50年	165993.53	760.00	11,121.46
合计				165993.53	760.00	11,121.46

(2) 刚性计提

根据镇江市政府对土地出让金刚性计提的相关规定，工业用地地块实现的土地出让收入，按属地原则全额归属区级，支持区级推进产业项目落地。

(3) 项目预测收益

项目预测收益为扣除刚性计提后项目收入=预计土地出让收入-刚性计提

项目预测收益汇总表

项目	预计土地出让收入	刚性计提	项目预测收益
南徐大道以北戴家门路以西地块土地整理项目	11,121.46	0	11,121.46

3、长山湾水库北侧地块土地整理项目

(1) 土地出让收入

项目收入来源于项目地块出让金收入，地块可出让土地为城镇住宅用地，可出让面积 87096 平方米，镇江市土地储备交易中心委托土地估价机构根据项目地块规划条件、使用年期等因素，对项目地块预期市场价格进行评估，评估价为 28,700.00 万元。本次以该地块评估市场价格作为项目地块拟出让收入。

土地出让收入估算表

地块名称	规划用途	规划容积率	使用年期	可出让面积(平方米)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
长山湾水库北侧地块土地整理项目	城镇住宅用地	> 1.0, ≤ 1.1	70年	87096	3,295.00	28,700.00
合计				87096	3,295.00	28,700.00

(2) 刚性计提

根据镇江市政府对土地出让金刚性计提的相关规定，镇江市经营性用地出让

金刚性计提比例为 15%。经测算，长山湾水库北侧地块土地整理项目刚性计提为 4,305.00 万元。

(3) 项目预测收益

项目预测收益为扣除刚性计提后项目收入=预计土地出让收入-刚性计提

预测收益汇总表

项目	预计土地出让收入	刚性计提	项目预测收益
心湖西地块项目	28,700.00	4,305.00	24,395.00

4、蔡巷路以南地块项目

(1) 土地出让收入

项目收入来源于项目地块出让金收入，地块可出让土地为城镇住宅用地，可出让面积 44543 平方米，镇江市丹徒土地储备中心根据项目地块规划条件、使用年期等因素，对项目地块预期市场价格选定三个比准楼面地价进行简单算术平均得出总地价 20,000.00 元。本次以该地块预期市场价格作为项目地块拟出让收入。

土地出让收入估算表

地块名称	规划用途	规划容积率	使用年期	可出让面积（平方米）	评估单价（元/㎡）	评估总价（万元）
蔡巷路以南地块项目	城镇住宅用地	1.3	70 年	44543	4,490.00	20,000.00
合计				44543	4,490.00	20,000.00

(2) 刚性计提

根据镇江市政府对土地出让金刚性计提的相关规定，镇江市经营性用地出让金刚性计提比例为 15%。经测算，蔡巷路以南地块项目刚性计提为 3,000.00 万元。

(3) 项目预测收益

项目预测收益为扣除刚性计提后项目收入=预计土地出让收入-刚性计提

预测收益汇总表

项目	预计土地出让收入	刚性计提	项目预测收益
蔡巷路以南地块项目	20,000.00	3,000.00	17,000.00

5、瑞山路以西地块收购项目

(1) 土地出让收入

项目收入来源于项目地块出让金收入，地块可出让土地为城镇住宅用地，可出让面积 68852 平方米，镇江市丹徒土地储备中心委托土地估价机构根据项目地块规划条件、使用年期等因素，对项目地块预期市场价格进行评估，评估价为 37,180.00 万元。本次以该地块评估市场价格作为项目地块拟出让收入。

土地出让收入估算表

地块名称	规划用途	规划容积率	使用年期	可出让面积(平方米)	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)
瑞山路以西地块收购项目	城镇住宅用地	1.1	66 年	68852	5,400.00	37,180.00
合计				68852	5,400.00	37,180.00

(2) 刚性计提

根据镇江市政府对土地出让金刚性计提的相关规定，镇江市经营性用地出让金刚性计提比例为 15%。经测算，瑞山路以西地块收购项目刚性计提为 5,577.00 万元。

(3) 项目预测收益

项目预测收益为扣除刚性计提后项目收入=预计土地出让收入-刚性计提

项目预测收益汇总表

项目	预计土地出让收入	刚性计提	项目预测收益
瑞山路以西地块收购项目	37,180.00	5,577.00	31,603.00

六、本期债券募投项目资金平衡测算

项目收益与融资平衡情况测算如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	债券存续期内 项目总收益①	债券存续期内项目总债务融资本息支出②						净收益 (①-②)	债券存续期 内项目总收 益/债券存 续期内项目 总债务融资 本息 ③=①/②
			本期债券 利息支出	本期债券 还本支出	前期债券 利息支出	前期债券 还本支出	后期债券利 息支出	后期债券 还本支出	其他债务融 资性资金还 本付息支出	
1	心湖西地块项目	46,608.63	2,677.50	31,500.00						12,431.13
2	南徐大道以北戴 家门路以西地块 土地整理项目	11,121.46	722.50	8,500.00						1,898.96
3	长山湾水库北侧 地块土地整理项 目	24,395.00	1,113.50	13,100.00						10,181.50
4	蔡巷路以南地块 项目	17,000.00	1,045.50	12,300.00						3,654.50
5	瑞山路以西地块 收购项目	31,603.00	2,057.00	24,200.00						5,346.00
										1.36
										1.21
										1.72
										1.27
										1.20

序号	项目名称	债券存续期内项目总收益①	债券存续期内项目总债务融资本息支出②						净收益 (①-②)	债券存续期内项目总收益/债券存续期内项目总债务融资本息 ③=①/②
			本期债券利息支出	本期债券还本支出	前期债券利息支出	前期债券还本支出	后期债券利息支出	后期债券还本支出		
	合计	130,728.09	7,616.00	89,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	33,512.09	1.34

综上所述，上述债券存续期内项目总收益可以覆盖债券存续期内项目总债务融资本息。

七、风险提示

预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能较大，实际结果可能受各种风险的影响。风险情况归结如下：

（一）政策风险

项目的政策风险因素包括国家政策和地方政府两个方面。国家政策主要包括土地政策、产业政策、环保政策等，这些政策的变化可能会限制项目的实施或带来建设成本的增加，最终影响项目开发进程；地方政策主要为地方经济社会发展所制定的有关土地利用总体规划、城市总体规划、产业发展规划，以及针对项目单位所给予的优惠扶持政策等，这些政策的变化将影响项目开发成本。

（二）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（三）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响。发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券的流动性。

（四）偿还风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条“专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理”和第五条“专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还，专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还”的规定；《地方政府专项债券还本付息资金管理暂行办法》（财预〔2026〕40号）第四条“专项债券还本付息资金包括专项债券项目对应的政府性基金收入、项目专项收入、其他调入资金、偿债备付金等”。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有

土地使用权出让金收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让金收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（五）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）有关规定，对企业和个人取得的地方政府债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（六）其他风险

镇江市 2025 年地区生产总值 5736.78 亿元。镇江市社会经济平稳发展，财政收入稳定增长，地方债务风险基本可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，将导致镇江市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而为本期专项债券投资者带来一定的风险。

八、附件

镇江市新增土地储备专项债券项目明细表

地方政府新增专项债券项目信息披露表

项目详细信息

项目5

项目名称		心湖西地块项目												
项目类型（一级）		土地储备												
项目类型（二级）														
本期专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)		3.15												
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)														
项目简要描述		心湖西地块项目包含2宗地块，项目土地总面积为10.0633公顷，地块一：心湖西地块（商），土地面积为4.9739公顷；地块二：心湖西地块（住），土地面积为5.0894公顷。												
项目建设期		2025年至2031年												
项目运营期		2031年至2031年												
本项目拟发行债券期限（单位：年）		5												
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)		3.15												
其中：不含专项债券的项目资本金		0												
专项债券融资		3.15												
其他债务融资														
		项目分年融资计划（单位：亿元）												
		2022年及以前年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后年度				
						3.15								
		债券存续期内项目总收益（单位：亿元）												
		4.6609												
		债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）												
2020年及以前	2021年		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	4.6609	
2026年	2027年		2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年		
2032年	2033年		2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年		
2038年	2039年		2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年		
2044年	2045年		2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年及以后		
2050年	2051年		2052年	2053年	2054年	2055年及以后	债券存续期内项目总收益/项目总投资							1.48
债券存续期内项目总债务融资本息		3.41775												1.36
债券存续期内项目总债务融资本金		3.15												1.48
债券存续期内项目总地方债券融资本息		3.41775												1.36
债券存续期内项目总地方债券融资本金		3.15												1.48
项目收益预测依据		收入成本测算资料等												

注：1. 表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

地方政府新增专项债券项目信息披露表

项目详细信息

项目5

项目名称	长山水库北侧地块土地整理项目												
项目类型（一级）	土地储备												
项目类型（二级）													
本期专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.31												
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)													
项目简要描述	长山水库北侧地块土地整理项目,土地面积9.6904公顷,涉及1宗地块,土地现状用途为城镇住宅用地,位于长山水库北侧。												
项目建设期	2026年至2031年												
项目运营期	2031年至2031年												
本项目拟发行债券期限（单位：年）	5												
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	1.45												
其中：不含专项债券的项目资本金	0.14												
专项债券融资	1.31												
其他债务融资													
	项目分年融资计划（单位：亿元）												
	2022年及以前年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后年度				
专项债券融资					1.31								
其他债务融资													
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	2.4395												
	债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）												
2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2.4395	
2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年		
2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年		
2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年		
2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年及以后		
2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年		
债券存续期内项目总收益/项目总投资													1.68
债券存续期内项目总债务融资本息	债券存续期内项目总收益/项目总投资债务融资本息												1.72
债券存续期内项目总债务融资本金	债券存续期内项目总收益/项目总投资债务融资本金												1.86
债券存续期内项目总地方债券融资本息	债券存续期内项目总收益/项目总投资地方债券融资本息												1.72
债券存续期内项目总地方债券融资本金	债券存续期内项目总收益/项目总投资地方债券融资本金												1.86
项目收益预测依据	收入成本测算资料等												

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

地方政府新增专项债券项目信息披露表

项目详细信息

项目5													
项目名称		瑞山路以西地块收购项目											
项目类型（一级）		土地储备											
项目类型（二级）													
本期专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)		2.42											
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)													
项目简要描述		地块位于册马街以北瑞山路以西，出让用地及可开发用地面积均为68852平方米，规划用地性质为城镇住宅用地。											
项目建设期		_____2026____年至____2031____年											
项目运营期		_____2031____年至____2031____年											
本项目拟发行债券期限（单位：年）		5											
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)		2.42											
其中：不含专项债券的项目资本金		0											
专项债券融资		2.42											
其他债务融资													
		项目分年融资计划（单位：亿元）											
		2022年及以前年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后年度			
专项债券融资						2.42							
其他债务融资													
		债券存续期内项目总收益（单位：亿元）											
		3.1603											
		债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	3.1603	
2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年		
2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年		
2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年及以后	1.31	
债券存续期内项目总债务融资本息		债券存续期内项目总收益/项目总投资											
债券存续期内项目总债务融资本金		债券存续期内项目总收益/项目总投资债务本息											
债券存续期内项目总地方债券融资本息		债券存续期内项目总收益/项目总投资债务本息											
债券存续期内项目总地方债券融资本金		债券存续期内项目总收益/项目总投资地方债券融资本息											
项目收益预测依据		收入成本测算资料等											



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91321112697924050Q

(1/1)

编号 32112100020203080116



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

江苏仁和永信会计师事务所有限公司

类型

有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人

王跃忠

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；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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）

注册资本 500万元整

成立日期 2009年12月10日

住所

镇江市丹徒高新园区冷通路168号高创大楼524室

登记机关



2022

证书序号: NO 010660

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 江苏省财政厅

二〇一二年一月十一日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所



名称:

江苏仁和永信会计师事务所有限公司

主任会计师:

王跃忠

办公场所:

镇江市解放路69号8楼

组织形式:

有限责任

会计师事务所编号:

32110020

注册资本(出资额):

200万元

批准设立文号:

苏财会[2009]37号

批准设立日期:

2009-12-04

执业证书



姓 Full name 宋修翔
 性 别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1972-01-19
 工作单位 Working unit 江苏仁和永信会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 321102197201191057



记
 ratio



宋修翔 321100200002 多, 宋修翔的年检二维码
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
 No. of Certificate 321100200002

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

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

二〇一二年 二十九

宋修翔(321100200002)
 您已通过2020年年检
 江苏省注册会计师协会

宋修翔(321100200002)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会

年 月 日
 /y /m /d



姓 名 王跃忠
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1974-03-01
Date of birth 江苏仁和永信会计师事务所有限
工 作 单 位 公 司
Working unit
身 份 证 号 码 32110219740301151X
Identity card No

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: 321100040011
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 04 月 30 日
Date of Issuance /y /m /d

江苏省注册会计师协会
2017年05月11日



王跃忠(321100040011)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



王跃忠的年检二维码



王跃忠 321100040011

日
/d

**扬中市 2026 年江苏省政府新增土地储备
专项债券项目财务评估报告**

苏仁和永信所评价字[2026]第 003 号

江苏仁和永信会计师事务所有限公司

地址：镇江市南山路 61 号

国投商务广场 A 座 13 楼

电话：0511-85010718 85010298

扬中市 2026 年江苏省政府新增土地储备 专项债券项目财务评估报告

苏仁和永信所评价字[2026]第 003 号

扬中市财政局：

我们接受委托，对扬中市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目收入与融资平衡情况进行审核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》。相关单位对项目收入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。

我们提醒信息使用者注意：在编制资金平衡测算报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并未如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

经我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次发行债券的存续期内，评价的一个政府储备土地项目所对应且纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让净收益能够合理保障偿还本次申请的新增土地储备专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资平衡。具体情况如下：

一、融资本息情况

扬中市用于新增土地储备专项债券项目计划总投资 32,000.00 万元，其中：项目其他资本金 6,400.00 万元、拟申请的新增土地储备专项债券 25,600.00 万元。假设新增土地储备专项债券融资利率 1.70%（预计），每年支付利息，第五年到

期偿还本金并支付最后一期利息。

序 号	项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)				
			资本金 ②=④+⑤+⑥		非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政 府专项债券 资金金额④	拟使用本期地方 政府专项债券资 金金额⑤	其他资本 金⑥	已有地方政府 专项债券资金 金额⑦	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑧
1	扬州市迎宾大道南侧、新民南路东侧地块	32,000.00			6,400.00		25,600.00
	合计	32,000.00			6,400.00		25,600.00

四、扬中市新增土地储备专项债券项目本期债券资金平衡情况（单位：万元）

序号	项目名称	发行期限(年)	债券存续期内预期土地出让收入 ①	政府规费 ②	债券存续期内预期土地出让净收益 ③=②-①	债券存续期内项目总债务融资本息之和 ④	项目总收益/项目总债务融资本息 ⑤=③/④
1	扬中市迎宾大道南侧、新民南路东侧地块	5	34,675.00	1,040.25	33,634.75	27,776.00	1.21
	合计		34,675.00	1,040.25	33,634.75	27,776.00	1.21

综上所述，在债券存续期内，用于新增土地储备专项债券项目土地出让净收益能覆盖项目总债务融资本息支出，项目预期收益和融资资金能达到平衡。



中国 扬中市

二〇二六年八月三日

项目收入与融资资金平衡测算报告

重要提示：项目收入与融资资金平衡测算报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目收益及现金流入预测编制基础

假设本期新增土地储备专项债券项目对应政府储备土地自 2026 年开始挂牌出让，在债券存续期内全部出让完毕。项目收入与融资资金平衡测算报告以实施方案、

政府储备土地的预估价作为土地预期挂牌出让收入等为基础，结合各项目的建设计划、投资计划、生产计划、融资计划和其他相关资料及预测期间经济环境、价格波动系数等最佳估计假设为前提进行编制。

二、项目收益及现金流入预测基本假设

（一）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；

（二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三）预测期内国家金融机构贷款信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四）预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

（五）预测期内土地出让计划能够依法获批并顺利实施，涉及的可返还政府收益等能够顺利执行；

（六）预测期内土地出让价格在正常范围内变动；

（八）无其他人力不可抗力因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

三、申请发行债券应付本息情况

本次项目拟申请的新增土地储备专项债券 25,600.00 万元，假设专项债券融

资利率 1.70%（预计），债券期限为五年，每年支付利息，第五年到期偿还本金并支付最后一期利息。债券存续期内应偿还债券本金合计 25,600.00 万元，应偿还债券利息合计 2,176.00 万元。详细情况如下：

1、扬中市迎宾大道南侧、新民南路东侧地块

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券利息	期末还本付息
扬中市迎宾大道南侧、新民南路东侧地块	2026 年		25,600.00		25,600.00		
	2027 年	25,600.00			25,600.00	435.20	435.20
	2028 年	25,600.00			25,600.00	435.20	435.20
	2029 年	25,600.00			25,600.00	435.20	435.20
	2030 年	25,600.00			25,600.00	435.20	435.20
	2031 年	25,600.00		25,600.00		435.20	26,035.20
	合计	25,600.00		25,600.00		2,176.00	27,776.00

四、本期债券募投项目概述

本期新增土地储备专项债券对应项目地块的具体情况如下：

1、扬中市迎宾大道南侧、新民南路东侧地块

项目位于扬中市迎宾大道南侧、新民南路东侧，东至区间道路，南至南江路，西至新民南路，北至迎宾大道，地块总扬中市迎宾大道南侧、新民南路东侧地块，用地面积约 5.4859 公顷，规划用地性质为商业、住宅（其中商业计容面积不超过 3000 平方米）， $1.5 \leq \text{原规划容积率} \leq 2.5$ ，建筑限高 80 米，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ 。项目预计总投资 32,000.00 万元。

五、本期债券募投项目资金平衡测算

项目收益与融资平衡情况测算如下：

序号	项目名称	债券存续期内 项目总收益①	债券存续期内项目总债务融资本息支出②						净收益 (①-②)	债券存续期 内项目总收 益/债券存 续期内项目 总债务融资 本息 ③=①/②
			本期债券 利息支出	本期债券 还本支出	前期债券 利息支出	前期债券 还本支出	后期债券利 息支出	后期债券 还本支出		
								其他债务融 资性资金还 本付息支出		
1	扬中市迎宾大道 南侧、新民南路东 侧地块	33,634.75	2,176.00	25,600.00					5,858.75	1.21

综上所述，上述债券存续期内项目总收益可以覆盖债券存续期内项目总债务融资本息。

六、风险提示

预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能较大，实际结果可能受各种风险的影响。风险情况归结如下：

（一）政策风险

项目的政策风险因素包括国家政策和地方政府两个方面。国家政策主要包括土地政策、产业政策、环保政策等，这些政策的变化可能会限制项目的实施或带来建设成本的增加，最终影响项目开发进程；地方政策主要为地方经济社会发展所制定的有关土地利用总体规划、城市总体规划、产业发展规划，以及针对项目单位所给予的优惠扶持政策等，这些政策的变化将影响项目开发成本。

（二）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（三）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响。发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券的流动性。

（四）偿还风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条“专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理”和第五条“专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还，专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还”的规定；《地方政府专项债券还本付息资金管理暂行办法》（财预〔2026〕40号）第四条“专项债券还本付息资金包括专项债券项目对应的政府性基金收入、项目专项收入、其他调入资金、偿债备付金等”。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有

土地使用权出让金收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让金收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（五）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）有关规定，对企业和个人取得的地方政府债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（六）其他风险

扬中市 2025 年地区生产总值 703.98 亿元。扬中市社会经济平稳发展，财政收入稳定增长，地方债务风险基本可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，将导致扬中市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而为本期专项债券投资者带来一定的风险。

七、附件

扬中市新增土地储备专项债券项目明细表

地方政府新增专项债券项目信息披露表

项目详细信息

项目5

项目名称	扬州市迎宾大道南侧、新民南路东侧地块												
项目类型（一级）	土地储备												
项目类型（二级）													
本期专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	2.56												
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）													
项目简要描述	项目位于扬州市迎宾大道南侧、新民南路东侧，东至区间道路，南至南江路，西至新民南路，北至迎宾大道，地块总场中市地类为商业、住宅（其中商业计容积率不超过3000平方米），1.5≤容积率≤2.5，建筑限高80米，建筑密度≤22%，绿地率≥35%。												
项目建设期	2026年至2031年												
项目运营期	2031年至2031年												
本项目拟发行债券期限（单位：年）	5												
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	3.2												
其中：不含专项债券的项目资本金	0.64												
专项债券融资	2.56												
其他债务融资													
项目分年融资计划（单位：亿元）													
	2022年及以前年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后年度				
专项债券融资					2.56								
其他债务融资													
债券存续期内项目总收益（单位：亿元）													
3.3635													
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）													
2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年	2062年	2063年	2064年	2065年	2066年	2067年
2068年	2069年	2070年	2071年	2072年	2073年	2074年	2075年	2076年	2077年	2078年	2079年	2080年	2081年
2082年	2083年	2084年	2085年	2086年	2087年	2088年	2089年	2090年	2091年	2092年	2093年	2094年	2095年
2096年	2097年	2098年	2099年	2100年	2101年	2102年	2103年	2104年	2105年	2106年	2107年	2108年	2109年
2110年	2111年	2112年	2113年	2114年	2115年	2116年	2117年	2118年	2119年	2120年	2121年	2122年	2123年
2124年	2125年	2126年	2127年	2128年	2129年	2130年	2131年	2132年	2133年	2134年	2135年	2136年	2137年
2138年	2139年	2140年	2141年	2142年	2143年	2144年	2145年	2146年	2147年	2148年	2149年	2150年	2151年
2152年	2153年	2154年	2155年	2156年	2157年	2158年	2159年	2160年	2161年	2162年	2163年	2164年	2165年
2166年	2167年	2168年	2169年	2170年	2171年	2172年	2173年	2174年	2175年	2176年	2177年	2178年	2179年
2180年	2181年	2182年	2183年	2184年	2185年	2186年	2187年	2188年	2189年	2190年	2191年	2192年	2193年
2194年	2195年	2196年	2197年	2198年	2199年	2200年	2201年	2202年	2203年	2204年	2205年	2206年	2207年
2208年	2209年	2210年	2211年	2212年	2213年	2214年	2215年	2216年	2217年	2218年	2219年	2220年	2221年
2222年	2223年	2224年	2225年	2226年	2227年	2228年	2229年	2230年	2231年	2232年	2233年	2234年	2235年
2236年	2237年	2238年	2239年	2240年	2241年	2242年	2243年	2244年	2245年	2246年	2247年	2248年	2249年
2250年	2251年	2252年	2253年	2254年	2255年	2256年	2257年	2258年	2259年	2260年	2261年	2262年	2263年
2264年	2265年	2266年	2267年	2268年	2269年	2270年	2271年	2272年	2273年	2274年	2275年	2276年	2277年
2278年	2279年	2280年	2281年	2282年	2283年	2284年	2285年	2286年	2287年	2288年	2289年	2290年	2291年
2292年	2293年	2294年	2295年	2296年	2297年	2298年	2299年	2300年	2301年	2302年	2303年	2304年	2305年
2306年	2307年	2308年	2309年	2310年	2311年	2312年	2313年	2314年	2315年	2316年	2317年	2318年	2319年
2320年	2321年	2322年	2323年	2324年	2325年	2326年	2327年	2328年	2329年	2330年	2331年	2332年	2333年
2334年	2335年	2336年	2337年	2338年	2339年	2340年	2341年	2342年	2343年	2344年	2345年	2346年	2347年
2348年	2349年	2350年	2351年	2352年	2353年	2354年	2355年	2356年	2357年	2358年	2359年	2360年	2361年
2362年	2363年	2364年	2365年	2366年	2367年	2368年	2369年	2370年	2371年	2372年	2373年	2374年	2375年
2376年	2377年	2378年	2379年	2380年	2381年	2382年	2383年	2384年	2385年	2386年	2387年	2388年	2389年
2390年	2391年	2392年	2393年	2394年	2395年	2396年	2397年	2398年	2399年	2400年	2401年	2402年	2403年
2404年	2405年	2406年	2407年	2408年	2409年	2410年	2411年	2412年	2413年	2414年	2415年	2416年	2417年
2418年	2419年	2420年	2421年	2422年	2423年	2424年	2425年	2426年	2427年	2428年	2429年	2430年	2431年
2432年	2433年	2434年	2435年	2436年	2437年	2438年	2439年	2440年	2441年	2442年	2443年	2444年	2445年
2446年	2447年	2448年	2449年	2450年	2451年	2452年	2453年	2454年	2455年	2456年	2457年	2458年	2459年
2460年	2461年	2462年	2463年	2464年	2465年	2466年	2467年	2468年	2469年	2470年	2471年	2472年	2473年
2474年	2475年	2476年	2477年	2478年	2479年	2480年	2481年	2482年	2483年	2484年	2485年	2486年	2487年
2488年	2489年	2490年	2491年	2492年	2493年	2494年	2495年	2496年	2497年	2498年	2499年	2500年	2501年
2502年	2503年	2504年	2505年	2506年	2507年	2508年	2509年	2510年	2511年	2512年	2513年	2514年	2515年
2516年	2517年	2518年	2519年	2520年	2521年	2522年	2523年	2524年	2525年	2526年	2527年	2528年	2529年
2530年	2531年	2532年	2533年	2534年	2535年	2536年	2537年	2538年	2539年	2540年	2541年	2542年	2543年
2544年	2545年	2546年	2547年	2548年	2549年	2550年	2551年	2552年	2553年	2554年	2555年	2556年	2557年
2558年	2559年	2560年	2561年	2562年	2563年	2564年	2565年	2566年	2567年	2568年	2569年	2570年	2571年
2572年	2573年	2574年	2575年	2576年	2577年	2578年	2579年	2580年	2581年	2582年	2583年	2584年	2585年
2586年	2587年	2588年	2589年	2590年	2591年	2592年	2593年	2594年	2595年	2596年	2597年	2598年	2599年
2600年	2601年	2602年	2603年	2604年	2605年	2606年	2607年	2608年	2609年	2610年	2611年	2612年	2613年
2614年	2615年	2616年	2617年	2618年	2619年	2620年	2621年	2622年	2623年	2624年	2625年	2626年	2627年
2628年	2629年	2630年	2631年	2632年	2633年	2634年	2635年	2636年	2637年	2638年	2639年	2640年	2641年
2642年	2643年	2644年	2645年	2646年	2647年	2648年	2649年	2650年	2651年	2652年	2653年	2654年	2655年
2656年	2657年	2658年	2659年	2660年	2661年	2662年	2663年	2664年	2665年	2666年	2667年	2668年	2669年
2670年	2671年	2672年	2673年	2674年	2675年	2676年	2677年	2678年	2679年	2680年	2681年	2682年	2683年
2684年	2685年	2686年	2687年	2688年	2689年	2690年	2691年	2692年	2693年	2694年	2695年	2696年	2697年
2698年	2699年	2700年	2701年	2702年	2703年	2704年	2705年	2706年	2707年	2708年	2709年	2710年	2711年
2712年	2713年	2714年	2715年	2716年	2717年	2718年	2719年	2720年	2721年	2722年	2723年	2724年	2725年
2726年	2727年	2728年	2729年	2730年	2731年	2732年	2733年	2734年	2735年	2736年	2737年	2738年	2739年
2740年	2741年	2742年	2743年	2744年	2745年	2746年	2747年	2748年	2749年	2750年	2751年	2752年	2753年
2754年	2755年	2756年	2757年	2758年	2759年	2760年	2761年	2762年	2763年	2764年	2765年	2766年	2767年
2768年	2769年	2770年	2771年	2772年	2773年	2774年	2775年	2776年	2777年	2778年	2779年	2780年	2781年
2782年	2783年	2784年	2785年	2786年	2787年	2788年	2789年	2790年	2791年	2792年	2793年	2794年	2795年
2796年	2797年	2798年	2799年	2800年	2801年	2802年	2803年	2804年	2805年	2806年	2807年	2808年	2809年
2810年	2811年	2812年	2813年	2814年	2815年	2816年	2817年	2818年	2819年	2820年	2821年	2822年	2823年
2824年	2825年	2826年	2827年	2828年	2829年	2830年	2831年	2832年	2833年	2834年	2835年	2836年	2837年
2838年	2839年	2840年	2841年	2842年	2843年	2844年	2845年	2846年	2847年	2848年	2849年	2850年	2851年
2852年	2853年	2854年	2855年	2856年	2857年	2858年	2859年	2860年	2861年	2862年	2863年	2864年	2865年
2866年	2867年	2868年	2869年	2870年	2871年	2872年	2873年	2874年	2875年	2876年	2877年	2878年	2879年
2880年	2881年	2882年	2883年	2884年	2885年	2886年	2887年	2888年	2889年	2890年	2891年	2892年	2893年
2894年	2895年	2896年	2897年	2898年	2899年	2900年	2901年	2902年	2903年	2904年	2905年	2906年	2907年
2908年	2909年	2910年	2911年	2912年	2913年	2914年	2915年	2916年	2917年	2918年	2919年	2920年	2921年
2922年	2923年	2924年	2925年	2926年	2927年	2928年	2929年	2930年	2931年	2932年	2933年	2934年	2935年
2936年	2937年	2938年	2939年	2940年	2941年	2942年	2943年	2944年	2945年	2946年	2947年	2948年	2949年
2950年	2951年	2952年	2953年	2954年	2955年	2956年	2957年	2958年	2959年	2960年	2961年	2962年	2963年
2964年	2965年	2966年	2967年	2968年	2969年	2970年	2971年	2972年	2973年	2974年	2975年	2976年	2977年
2978年	2979年	2980年	2981年	2982年	2983年	2984年	2985年	2986年	2987年	2988年	2989年	2990年	2991年
2992年	2993年	2994年	2995年	2996年	2997年	2998年	2999年	3000年	3001年	3002年	3003年	3004年	3005年
3006年	3007年	3008年	3009年	3010年	3011年	3012年	3013年	3014年	3015年	3016年	3017年	3018年	3019年
3020年	3021年	3022年	3023年	3024年	3025年	3026年	3027年	3028年	3029年	3030年	3031年	3032年	3033年
3034年	3035年	3036年	3037年	3038年	3039年	3040年	3041年	3042年	3043年	3044年	3045年	3046年	3047年
3048年	3049年	3050年	3051年	3052年	3053年	3054年	3055年	3056年	3057年	3058年	3059年	3060年	3061年
3062年	3063年	3064年	3065年	3066年	3067年	3068年	3069年	3070年	3071年	3072年	3073年	3074年	3075年
3076年	3077年	3078年	3079年	3080年	3081年	3082年	3083年	3084年	3085年	3086年	3087年	3088年	3089年
3090年	3091年	3092年	3093年	3094年	3095年	3096年	3097年	3098年	3099年	3100年	3101年	3102年	3103年
3104年	3105年	3106年	3107年	3108年	3109年	3110年	3111年	3112年	3113年	3114年	3115年	3116年	3117年
3118年	3119年	3120年	3121年	3122年	3123年	3124年	3125年	3126年					



营业执照

(副本)

编号 32112100020203080116



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。

统一社会信用代码

91321112697924050Q

(1/1)

名称 江苏仁和永信会计师事务所有限公司

注册资本 500万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2009年12月10日

法定代表人 王跃忠

住所 镇江市丹徒高新区冷遥路168号高创大楼524室

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、清算等审计业务；代理记帐、会计、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他经营活动（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）

登记机关



2022年03月08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

证书序号: NO.010660

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。

会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一二年一月二十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称：江苏仁和永信会计师事务所有限公司

主任会计师：王跃忠

办公场所：镇江市解放路69号8楼

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：32110020

注册资本(出资额)：200万元

批准设立文号：苏财会[2009]37号

批准设立日期：2009-12-04



姓 名 徐文

Full name

性 别 女

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号

Identity card



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



徐文(321100200007)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



徐文的年检二维码



徐文 321100200007

证书编号:
No. of Certificate

321100200007

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2018 年 03 月 30 日

日
/d



姓 名
Full name 杨士香
性 别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1977-08-18
工作单位
Work unit 江苏仁信会计师事务所有限公司
身份证号码
Identity card No. 321100200003



杨士香的年检二维码
this renewal.



杨士香(321100200003)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

杨士香(321100200003)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号:
No. of Certificate

321100200003

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
y m d

二〇一二年 二十九

靖江市 2026 年江苏省政府新增土地储备 专项债券项目财务评估报告

苏永诚会专字【2026】 10 号
签字注册会计师：叶悦 王冠云

事务所名称：江苏利安达永诚会计师事务所有限公司
事务所电话：025-86209180
传 真：025-86209180
通讯 地址：南京市建邺区云龙山路 1 号科技创新产业园 B1 栋 5 层
电子 邮箱：jsyccpa@163.com
事务所网址：www.jsyc.com.cn

本报告已在江苏省注册会计师协会防伪系统备案。
防伪查询网址：<http://www.jicpa.org.cn/pub/jszx/shouye>

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。
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，
报告编码：苏269PGZ4S1J



靖江市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目 财务评估报告

苏永诚会专字（2026） 10 号

靖江市财政局：

我们接受委托，对“新洲路北侧地块”收储收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评估报告。

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》。相关单位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。

编制专项评估报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制专项评估报告时运用了评价假设，包括有关未来事项和相关责任单位推测性假设，而这些事项和假设预期在未来未必发生，并且变动可能很大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本专项评估报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评估，并非对预测情况承担保证责任。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有发现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。

经专项审核，我们认为，在相关单位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“新洲路北侧地块”，预期的土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后能够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。

总体评估结果如下：



1、本次拟申请专项债券明细:

单位: 万元

序号	项目名称	项目总投资	本次申请金额	期限	利率%
1	新洲路北侧地块土地储备专项债券项目	20,100.00	20,000.00	5	1.85
合计		20,100.00	20,000.00	—	—

2、专项债券项目资金来源汇总表

单位: 万元

序号	项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
			资本金②=④+⑤+⑥			非资本金部分③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
1	新洲路北侧地块土地储备专项债券项目	20,100.00					20,000.00	100.00

3、项目使用自身产生的收益来保障偿还融资本金和利息的情况如下:

单位: 万元

项目名称	可用于还款现金流(项目总收益)			项目总地方债券融资本息			项目收益覆盖倍数 ③=①/②
	土地出让收益	政府性基金收益	小计①	本金	利息	小计②	
新洲路北侧地块土地储备专项债券项目	48,455.33		48,455.33	20,000.00	1,850.00	21,850.00	2.22

江苏利安达永诚会计师事务所有限公司

中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·南京

二〇二六年三月九日



靖江市财政局 2026 年用于土地储备之新洲路北侧地块 收益与融资平衡测算说明

一、审核评估依据

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 3、财政部《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、2019年6月10日，中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）
- 5、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）
- 6、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）
- 7、《关于印发〈土地储备项目预算管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2019〕89号）
- 8、国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发〔2024〕52号）
- 9、《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）
- 10、《用于土地储备的专项债项目申报工作指引（2025年）》（苏自然资函〔2025〕207号）
- 11、《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》
- 12、融资项目所在地政府部门出具的参考年度《政府工作报告》等相



关背景资料和相关审核资料

二、项目基本情况

1、土地储备基本情况

新洲路北侧地块收储面积约 5.0483 公顷，位于滨江新城阳光大道南侧，慷江路东侧、站前路西侧。

2、地块现状与规划用地性质

本项目新增收储 1 宗土地，位于滨江新城阳光大道南侧，慷江路东侧、站前路西侧，用地面积约 5.0483 公顷（75.7245 亩，50,483.00 平方米）。

上述用地全部属于已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地，符合《用于土地储备的专项债项目申报工作指引（2025 年）》（苏自然资函〔2025〕207 号）规定可纳入专项债券申报的范围。

上述收储土地计划供应的土地用途为住宅用地，本项目周边公共服务设施条件能够满足建成后使用需求，通过项目收储科学规划建设居民生活住宅条件，既能满足区域人口增长带来的生活住房需求，又能完善经开区产业配套，实现产城融合发展。

3、国土空间总体规划

储备范围内的宗地块位于城镇集中建设区内，收储用地均不涉及生态保护红线。

4、计划出让时间

本项目收储地块土地计划 2031 年挂牌交易且全部于当年内出让完毕。

5、资金使用计划

本期专项债券所筹资金于 2026 年度末前全部使用完毕且专项用于本土地储备项目。

6、项目技术经济指标



序号	项目	单位	数量/金额
1	土地储备规模	公顷	5.0483
2	投资估算	万元	20,100.00

7、项目投资总额及实施安排

按相关文件要求，本项目已按规定编制土地储备资金收支项目预算，经审核后确定补偿价格(即项目总投资)为 20,100.00 万元。本项目 2026 年启动收储，计划 2031 年挂牌交易且全部于当年内出让完毕。

三、资金筹措与使用

1、资金总需求（项目总投资）

本项目总投资为 20,100.00 万元，计划 2026 年本期申请发行地方政府专项债券 20,000.00 万元，期限 5 年，利率暂定考虑 1.85%（参考 2025 年度已申请土地储备专项债券利率），单利计息，每年付息一次，到期一次性还本；靖江市财政资金出资 100.00 万元。如下表所示：

序号	债券名称	债券金额	债券期限	债券利率	应付利息	应付本息和	备注
1	2026 年土地储备专项债券	20000 万元	5 年	1.85%	1,850.00 万元	21,850.00 万元	按年付息，到期还本

2、债券利率设定

假设债券利率 1.85%，期限 5 年，单利计息，按年付息，到期一次性还本。

3、建设期债券利息

按照上述发行计划，债券利息测算总额为 1,850.00 万元。

4、利息支付时点设定为自起息日算，单利计息，每年付息一次，到期年度一次性归还本金。

四、项目收益与融资平衡情况

本项目在债券存续期内，通过新增用地出让可以产生土地出让净收益作为融资平衡的还款来源，根据市场类似项目价格测算。

1、项目收入测算



项目收益来源于土地出让收入，项目地块收储后全部于 2031 年出让，地块面积合计为 75.7245 亩，用地性质为住宅用地。本项目选取了类似地块作为预测参考，通过测算本项目预期住宅出让地价为 850.00 万元/亩，项目收入合计 64,365.00 万元。

类似地块出让情况调研表：

地块编号	地块位置	面积 (亩)	土地 用途	容积率	成交时间	出让单价 (万元/亩)	出让金额 (万元)
靖储 2025 挂 22 号	渡江路北侧	52.89	住宅	1.01-1.8	2025.11.20	850.05	44,959.00
靖储 2025 挂 23 号	渡江路北侧	53.54	住宅	1.01-1.8	2025.11.20	849.96	45,507.00
靖储 2025 挂 24 号	渡江路南侧	60.46	住宅	1.01-1.6	2025.12.01	849.98	51,390.00

2、项目成本测算

本项目土地出让成本主要为土地出让业务费、农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金等基本政策成本，具体如下：

(1) 土地出让业务费：《江苏省财政厅 江苏省自然资源厅 国家税务总局 江苏省税务局 中国人民银行南京分行关于将国有土地使用权出让收入等四项非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》(苏财综〔2021〕64号)按土地出让收入的 2.0%计；

(2) 农业土地开发资金：《省政府办公厅转发省财政厅省国土资源厅关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见的通知》(苏政办发〔2004〕104号)。七等(每平方米 59 元)：靖江市。农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益(对应所在城市等别)*15%；

(3) 国有土地收益基金：根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》(财综〔2006〕68号)，国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 5%计提；

(4) 农田水利建设基金：根据《财政部水利部关于从土地出让收益中



计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号),按照当年缴入国库招标,拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入,扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后,作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径,按照10%的比例计提农田水利建设资金;

(5) 教育基金:根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入,扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后,作为计提教育资金的土地出让收益口径,按照10%的比例计提教育资金;

(6) 保障性安居工程资金:根据财政部住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41号),市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入,扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后,作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径按照不低于10%的比例安排资金。

通过测算,项目土地出让成本15,909.67万元,具体如下表:

序号	项目	金额(万元)
1	土地出让业务费	1,287.30
2	农业土地开发支出	44.68



序号	项目	金额(万元)
3	水利建设资金	3,218.25
4	教育资金	3,786.48
5	保障性安居工程资金	3,786.48
6	国有土地收益基金	3,786.48
	合计	15,909.67

3、项目债券融资及应付本息评估分析

本项目计划通过地方政府专项债券融资 20,000.00 万元，假设债券利率 1.85%，期限 5 年，单利计息，按年付息，到期一次性还本。

融资项目在专项债券存续期内应还本付息金额，如下列融资项目专项债券融资本息偿付测算表：单位：万元

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资利 率%	应付利息	应还本息
2026		20,000.00		20,000.00	1.85		
2027	20,000.00			20,000.00	1.85	370.00	370.00
2028	20,000.00			20,000.00	1.85	370.00	370.00
2029	20,000.00			20,000.00	1.85	370.00	370.00
2030	20,000.00			20,000.00	1.85	370.00	370.00
2031	20,000.00		20,000.00		1.85	370.00	20,370.00
合计		20,000.00	20,000.00	—	—	1,850.00	21,850.00

4、项目资金平衡情况

全部及本期债券存续期内，本项目收入共计 64,365.00 万元、土地收储成本 20,100.00 万元、经营成本共计约 15,909.67 万元，可用于偿还债券本息的净收益为 48,455.33 万元，累计专项债本息 21,850.00 万元，项目偿债覆盖倍数 2.22。项目具有稳定的偿债资金来源，可实现项目收益与融资自求平衡，具体如下表所示：



债券存续期内收益测算表:

单位: 万元

序号	项目变动因素	全周期合计	说明
1	土地出让收入	64,365.00	
2	土地收储成本	20,100.00	
3	土地收储专项债券利息	1,850.00	
4	土地出让净收入=1-2-3	42,415.00	
5	土地出让计提的政策性成本	15,909.67	
5.1	土地出让业务费	1,287.30	出让收入的 2.0%
5.2	农业开发资金	44.68	农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益(对应所在城市等别)*15%,靖江市土地出让平均纯收益为七等(每平方米 59 元)。
5.3	国有土地收益基金=1*5%	3,218.25	按缴入国库的土地出让收入 5%计提
5.4	计提水利资金=(4-5.1-5.2-5.3)*10%	3,786.48	按照土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金。
5.5	计提教育资金 -(4-5.1-5.2-5.3)*10%	3,786.48	按照土地出让收益的 10%计提教育资金。
5.6	计提住房保障资金 =(4-5.1-5.2-5.3)*10%	3,786.48	按照土地出让收益的 10%计提住房保障资金。
6	可用于还款现金流=1-5	48,455.33	
7	专项债还本付息	21,850.00	
8	本期覆盖倍数=6/7	2.22	

五、融资项目审核评估结论

通过我们对委托方提供的相关资料进行审核,提出融资项目审核评估结论如下:

基于财政部对地方政府建设融资项目收益与融资自求平衡的专项审核要求,根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研,认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为融资项目提供足够的资金支持保证融资项目的顺利实施。同时,融资项目土地出让收入作为项目融资资金还款来源,为项目建设提供了较为充足、稳定的现



金流入，能够满足项目建设融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

1、市场风险及控制措施

(1) 主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

(2) 风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

2、财务风险及控制措施

(1) 风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

(2) 风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

3、管理风险及控制措施

(1) 风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程



事故等因素会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

4、政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《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）、《用于土地储备的专项债项目申报工作指引（2025年）》（苏自然资函〔2025〕207号）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

七、审核需要说明的事项

1、根据本项目的发生背景和委托目的，本项目专项审核并非执行审计程序，因而不能提供审计之保证以及发表审计意见。

2、由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且运营测算期限较长，预测参数发生变化可能形成实质性影响，导致实际结果可能与预测性财务信息存在差异。



3、本项目专项审核评估结论，是在委托方所提供的相关申报资料基础上进行审核确认的。委托方应对报审资料的合法性、真实性、相关性和准确性负责。

八、本报告的使用范围

本专项评估报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2026 年江苏省政府专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。





照 執 業 者

(本圖)

编号 320105000202508130118



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。

统一社会信用代码

91320000704048811J (1/3)

名称 江苏利安达永诚会计师事务所有限公司

注册资本 200万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年02月05日

法定代表人 孙建军

所住

南京市建邺区云龙山路1号6栋 (B1栋) 5层
501-2室

范围

许可法，一资咨务的于



登记机关



2025年08月13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：江苏利安达永诚会计师事务所有限公司

首席合伙人：孙建军

主任会计师：孙建军

经营场所：南京市建邺区云龙山路1号6栋（B1栋）5层501-2室

组织形式：有限责任

执业证书编号：32000014

批准执业文号：苏财协[1999]344号

批准执业日期：1999年12月30日



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：江苏省财政厅

2025年 8 月 29 日

中华人民共和国财政部制



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.

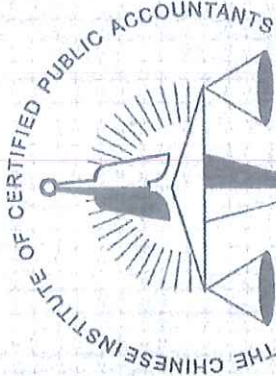


叶悦 110001670538

证书编号:
No. of Certificate 110001670538

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022 年 04 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d



中国注册会计师

姓名 叶悦

性别 男

出生日期 1991-02-17

工作单位 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

身份证号码 320829199102171831

Identity card No.



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 /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



同意调入

Agree the holder to be transferred to



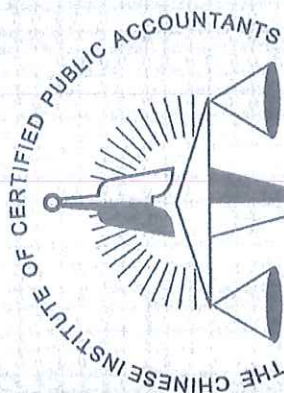
证书编号:
No. of Certificate 320000140021

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
江苏省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2024 年 /y 08 月 /m 28 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.



姓名
Full name 王冠云

性别
Sex 男

出生日期
Date of birth 1996-10-08

工作单位
Working unit 江苏利安达永诚会计师事务所有限公司

身份证号码
Identity card No. 321323199610080413



宿迁市土地储备专项债券项目
(原新苑小区地块、水韵家园二期地块)
专项财务评估报告

天园专审字[2026]第 043 号

宿迁天园联合会计师事务所(普通合伙)

二〇二六年三月六日

地址: 宿迁市宿城区迅驰路 23 号天园大厦四楼



宿迁天园联合会计师事务所

Suqian Tianyuan C.P.A. Partnership

宿迁市土地储备专项债券项目 (原新苑小区地块、水韵家园二期地块) 专项财务评估报告

天园专审字[2026]第 043 号

宿迁市财政局：

我们接受委托，对宿迁市土地储备专项债券项目（原新苑小区地块、水韵家园二期地块）拟发行债券的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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》。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。



本总体评价仅供宿迁市土地储备专项债券项目（原新苑小区地块、水韵家园二期地块）融资使用，不得用作其他任何目的。

一、基本情况

（一）原新苑小区地块土地储备专项债券项目

1、项目基本情况

原新苑小区地块位于宿迁市宿城区古城街道，土地面积为 3.9665 公顷（折合 59.4975 亩），四至为：东至人民大道民房，南至微山湖路，西至平安大道、富康路派出所用地，北至富康路派出所用地、市妇产医院用地、市疾病预防控制中心用地，规划用地性质为居住用地。该地块于 2023 年 12 月由宿迁市城市更新投资发展有限公司通过市场招拍挂方式取得，截至目前，地块尚未开发，属于已列入存量闲置土地清单地块。

项目批准文号：2026 年 2 月 25 日宿迁市人民政府“市政府关于同意市区 2026 年度土地储备计划的批复”（宿政复〔2026〕7 号）；2026 年 2 月 25 日宿迁市人民政府“市政府关于回收收购原新苑小区地块、水韵家园二期地块项目实施方案的批复”（宿政复〔2026〕8 号）；2026 年 2 月 25 日宿迁市人民政府“市政府关于回收收购原新苑小区地块、水韵家园二期土地价格的批复”（宿政复〔2026〕9 号）。

项目单位：宿迁市土地储备中心；

项目总投资：35700 万元；

项目实施计划：原新苑小区地块已于 2026 年 2 月 14 日完成地价评估报告（评估价值 36500.13 万元）；2026 年 2 月 25 日纳入“宿迁市区 2026 年度土地储备计划”；2026 年 2 月 25 日，完成价格公示，并取得政府批准文件；2026 年 2 月 26 日签订土地回购协议，2031 年度完成地块再次出让。



2、项目实施单位情况

机构名称：宿迁市土地储备中心；

机构性质：事业单位；

统一社会信用代码：123213004697610777；

宗旨和业务范围：制定市区土地收储计划，测算收储成本，筹措、管理土地收储资金，做好收购土地前期开发工作，签订收储协议，提供净地出让。指导各县土地收购储备工作；

机构地址：宿迁市洪泽湖路 793 号建设大厦十六楼；

法定代表人：于登才；

经费来源：全额拨款；

开办资金：56488.1553万元；

举办单位：宿迁市自然资源和规划局。

（二）水韵家园二期地块土地储备专项债券项目

1、项目基本情况

水韵家园二期地块位于宿城经济开发区南区，紧邻黄河故道文化公园南园，土地面积为 3.0497 公顷（折合 45.7455 亩），四至宿迁市宿城经济开发区南区，东至乐居路、南至水韵家园、西至空地、北至建业路。规划用地性质为商住用地、商业用地。该地块于 2016 年 5 月 16 日由宿迁市运河港开发集团有限公司通过市场招拍挂方式取得。

项目批准文号：2026 年 2 月 25 日宿迁市人民政府“市政府关于同意市区 2026 年度土地储备计划的批复”（宿政复〔2026〕7 号）；2026 年 2 月 25 日宿迁市人民政府“市政府关于回收收购原新苑小区地块、水韵家园二期地块项目实施方案的批复”（宿政复〔2026〕8 号）；2026 年 2 月 25 日宿迁市人民政府“市政府关于回收收购原新苑小区地块、水韵家园二期土地价格的批复”（宿政复〔2026〕



9号)。

项目单位：宿迁市土地储备中心；

项目总投资：19600 万元；

项目实施计划：2026 年 2 月 25 日纳入“宿迁市区 2026 年度土地储备计划”，2031 年度完成地块再次出让。

2、项目实施单位情况

机构名称：宿迁市土地储备中心；

机构性质：事业单位；

统一社会信用代码：123213004697610777；

宗旨和业务范围：制定市区土地收储计划，测算收储成本，筹措、管理土地收储资金，做好收购土地前期开发工作，签订收储协议，提供净地出让。指导各县土地收购储备工作。

机构地址：宿迁市洪泽湖路 793 号建设大厦十六楼；

法定代表人：于登才；

经费来源：全额拨款；

开办资金：56488.1553万元；

举办单位：宿迁市自然资源和规划局。

二、专项债券应付本息情况

原新苑小区地块土地储备专项债券项目本期债券发行规模 35700 万元，水韵家园二期地块土地储备专项债券项目本期债券发行规模 19600 万元。债券期限均为 5 年，假设债券票面利率 2%，在债券存续期每年付息一次，债券到期偿还本金。债券存续期应还本付息情况分别如下：



原新苑小区地块土地储备专项债券项目

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期新增本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2026 年			35700	35700			
2027 年	35700			35700	2%	714	714
2028 年	35700			35700	2%	714	714
2029 年	35700			35700	2%	714	714
2030 年	35700			35700	2%	714	714
2031 年	35700	35700		0	2%	714	36414
合计		35700	35700			3570	39270

水韵家园二期地块土地储备专项债券项目

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期新增本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2026 年			19600	19600			
2027 年	19600			19600	2.00%	392	392
2028 年	19600			19600	2.00%	392	392
2029 年	19600			19600	2.00%	392	392
2030 年	19600			19600	2.00%	392	392
2031 年	19600	19600		0	2.00%	392	19992
合计		19600	19600			1960	21560

三、评价依据和假设

（一）主要依据

- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 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.《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章

发[2024] 52 号)；

5.其他规范性文件。

(二) 评价假设

- 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.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 5.预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6.预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 7.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

四、评价过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对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。整个评价工作分为四个阶段进行：

第一阶段：与委托方就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。



第二阶段：收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目建议书、可行性研究报告方案等资料，到项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

第三阶段：安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

第四阶段：在上述工作基础上，与委托方就评价结果交换意见，在全面考虑

有关意见后，按评价机构内部评价报告三级复核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评价分析

(一) 本期项目投资资金筹措情况

项目投资规模为 55300 万元，专项债券募集资金主要用于土地收储。明细如下：

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府 专项债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
原新苑小区地 块土地储备专 项债券项目	35700					35700	
水韵家园二期 地块土地储备 专项债券项目	19600					19600	
合计	55300					55300	

(二) 项目运营收入、成本、税金、损益预测

1、项目预计净收入

(1) 项目收入可行性

原新苑小区地块土地储备专项债券项目：本地块位于宿迁市宿城区古城街道，地处宿迁市中心城区核心圈层，距离宿迁市政府直线距离约 1km，属于城市政治、商贸、居住融合发展的核心板块，周边集聚古黄河滨水商业带、霸王举鼎商圈等优质配套，区位优势显著，发展潜力充足区位优势显著，发展潜力充足。结合宿迁市政府周边 1.5 公里内核心板块近 5 年（2021-2025 年）城镇居住用地出让数



据统计，该区域居住用地出让成交价区间为 7650~18830 元/m²，市场价格走势经历峰值、调整后趋于平稳，形成了成熟且具有参考价值的价格体系，为本次地块供应收入预测提供了坚实的数据支撑，本项目地块计划在 5 年后出让，基于上述核心因素综合研判，结合过往土地出让价格区间、区域发展增速及地块规划参数，科学预测该拟收购地块 2031 年土地供应收入约 47124 万元。

水韵家园二期地块土地储备专项债券项目：宿城经济开发区南区，紧邻黄河故道文化公园南园，属于产城融合发展重要板块，产业基础较好，发展潜力充足。一是区域国民经济发展态势，宿迁市及宿城区持续推进现代服务业提质增效，宿城经济开发区作为产城融合重点片区，产业经济蓬勃发展，区域经济实力稳步提升，为土地价值稳定增长奠定基础；二是地块规划条件，结合《宿迁市国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《宿迁市城市沿街空间界面管控导则》等相关要求，地块容积率、建筑密度、绿地率等规划指标符合居住用地开发标准，保障了土地开发价值的合理释放；三是房地产市场调控导向，宿迁市持续出台购房补贴、公积金优化等政策推动房地产市场平稳健康发展，为土地市场稳定运行提供政策保障，进一步支撑土地价值合理提升。基于上述核心因素综合研判，结合过往土地出让价格区间、区域发展增速及地块规划参数，科学预测该拟收购地块 2031 年土地供应收入约 26532.39 万元。



(2) 项目预计出让净收入预测（单位：万元）

原新苑小区地块土地储备专项债券项目净收入

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1. 项目收入						47124	47124
其中：土地出让收入						47124	47124
2. 项目成本							
其中：土地管护成本							
3. 税金							

其中：增值税							
城建税及其他附加税费							
4. 息税前利润 (4=1-2-3)	0	0	0	0	0	47124	47124

水韵家园二期地块土地储备专项债券项目净收入

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1. 项目收入						26532.39	26532.39
其中：土地出让收入						26532.39	26532.39
2. 项目成本	0	0	0	0	0		
其中：土地管护成本							
3. 税金							
其中：增值税							
城建税及其他附加税费							
4. 息税前利润 (4=1-2-3)	0	0	0	0	0	26532.39	26532.39

2、项目投资现金流量表（单位：万元）

原新苑小区地块土地储备专项债券项目

序号	年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	经营活动产生的净现金流量	0	0	0	0	0	47124	47124
1.1	经营活动产生的现金流入						47124	47124
1.2	经营活动产生的现金流出							0
二	融资活动净现金流量	35700	-714	-714	-714	-714	-36414	-3570
2.1	融资活动产生的现金流入	35700						35700
2.2	融资活动产生的现金流出	0	714	714	714	714	36414	39270
	其中：偿还债券本金						35700	35700
	支付债券利息		714	714	714	714	714	3570
三	现金变动	35700	-714	-714	-714	-714	10710	43554

水韵家园二期地块土地储备专项债券项目



序号	年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	经营活动产生的净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26532.39	26532.39
1.1	经营活动产生的现金流入						26532.39	26532.39
1.2	经营活动产生的现金流出							0.00
二	融资活动净现金流量	19600	-392	-392	-392	-392	-19992	-1960
2.1	融资活动产生的现金流入	19600						19600
2.2	融资活动产生的现金流出	0	392	392	392	392	19992	21560
	其中：偿还债券本金						19600	19600
	支付债券利息		392	392	392	392	392	1960

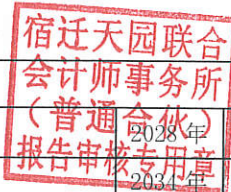
三	现金变动	19600	-392	-392	-392	-392	6540.39	24572.39
---	------	-------	------	------	------	------	---------	----------

3、项目详细信息表

原新苑小区地块土地储备专项债券项目

单位：亿元

项目名称		原新苑小区地块土地储备专项债券项目								
项目类型（一级）		土地储备								
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)		3.5700								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)		0								
项目简要描述		收回收购原宿迁市城市更新投资发展有限公司购买的原新苑小区地块，占地面积 59.4975 亩，储备 5 年后再次出让。								
项目建设期		2026 年至 2026 年								
项目运营期		2027 年至 2031 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）		5								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)		3.5700								
其中：不含专项债券的项目资本金		0								
专项债券融资		3.5700								
其他债务融资		0								
项目分年融资计划（单位：亿元）										
		2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后年度
专项债券融资								3.5700		
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益		4.7124								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		2027 年		
2029 年		2030 年		2031 年	4.7124	2032 年		2033 年		
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年		2040 年
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年		2046 年
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.3200		
债券存续期内项目总债务融资本息		3.9270		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.200		
债券存续期内项目总债务融资本金		3.5700		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.3200		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		3.9270		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.200		



债券存续期内项目总地方 债券融资本金	3.5700	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.3200
项目收益预测 依据	项目单位提供的基本信息及其他相关资料		

水韵家园二期地块土地储备专项债券项目

单位：亿元

项目名称	水韵家园二期地块土地储备专项债券项目									
项目类型（一级）	土地储备									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.9600									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	收回收购原宿迁市运河港开发集团有限公司购买的水韵家园二期地块，占地面积 45.7455 亩，储备 5 年后再次出让。									
项目建设期	2026 年至 2026 年									
项目运营期	2027 年至 2031 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	5									
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	1.9600									
其中：不含专项债券的项目资本金	0									
专项债券融资	1.9600									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后年度	
专项债券融资							1.9600			
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	2.6532									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		2027 年		
2029 年		2030 年		2031 年	2.6532	2032 年		2033 年		
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年		2040 年
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年		2046 年
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.3537	
债券存续期内项目总债务融资本息		2.1560		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.2306	
债券存续期内项目总债务融资本金		1.9600		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.3537	

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章

债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.1560	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.2306
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.9600	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.3537
项目收益预测依据	项目单位提供的基本信息及其他相关资料		

（四）资金的稳定性

通过查看原新苑小区地块土地储备专项债券项目、水韵家园二期地块土地储备专项债券项目的预计出让收入对融资本息及自筹资金明细表，债券存续期内资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、评价结论

1、资金平衡测算

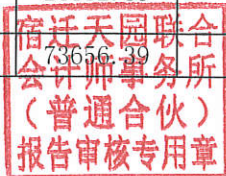
假设本期募投项目按预期实现收益，可用于资金平衡相关收益总额为73656.39万元。经测算，对本期债券存续期融资本息覆盖倍数为1.21倍（73656.39万元/60830万元），因而我们预计产生的项目收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

专项债券的本期债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元、倍

序号	项目名称	融资本息			项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
1	原新苑小区地块土地储备专项债券项目	35700	3570	39270	47124	1.20
	水韵家园二期地块土地储备专项债券项目	19600	1960	21560	26532.39	1.23
	合计	55300	5530	60830	73656.39	1.21

2、就专项债本息覆盖情况发表意见



基于江苏省财政厅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，并根据我们当前国内融资环境的研究，我们认为原新苑小区地块土地储备专项债券项目、水韵家园二期地块土地储备专项债券项目可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为原新苑小区地块土地储备专项债券项目、水韵

家园二期地块土地储备专项债券项目提供足够的资金支持，保证原新苑小区地块土地储备专项债券项目、水韵家园二期地块土地储备专项债券项目的顺利收购。同时，土地重新出让收入为后续资金回笼手段；为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息要求。

宿迁天园联合会计师事务所

(普通合伙)



中国.江苏.宿迁

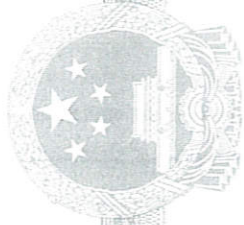
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年三月六日



营业执照

(副本)

编号 321391666202204130010

统一社会信用代码
9132130070401921X3 (1/1)

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 宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2000年01月09日

类型 普通合伙企业

主要经营场所 宿迁经济开发区万源商厦八楼

执行事务合伙人 王雷雷

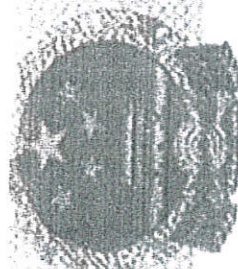
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基建预决算审计，项目资金审计；设计企业会计制度；担任非鉴证客户会计顾问，为非鉴证客户提供代理记账；项目可行性研究和项目评价；基本建设年度财务决算审计；会计咨询，税务咨询，管理咨询；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2022 年 04 月 13 日





执业证书

经审查，宿迁天园联合会计师事务所 符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执
行注册会计师法定业务，特发此证。



批准文号：
证书编号：



发证机关

1999年 12月 17日

中华人民共和国财政部制



姓名 何敏
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1964-02-16
Date of birth
工作单位 宿迁天园联合会计师事务所
Working unit
身份证号码 3208196402160016
Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

何敏(3) 何敏 321300020003 0020003)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

2023年4月11日

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章

记
stration

何敏(321300020003)
您已通过江苏省注册会计师协会



姓名 王雷雷
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-12-08
Date of birth
工作单位 宿迁天园联合会计师事务所
Working unit
身份证号码 320819197712080011
Identity card No.



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 one year.



王雷雷 321300020008



王雷雷(321300020008)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



王雷雷(321300020008)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



**【沭阳县】2026 年江苏省政府新增土地储备
专项债券项目财务评估报告**

天园专审字[2026]第 044 号

宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年三月六日

地址：宿迁市宿城区迅驰路 23 号天园大厦四楼



宿迁天园联合会计师事务所

Suqian Tianyuan C.P.A. Partnership

【沭阳县】2026 年江苏省政府新增土地储备 专项债券项目财务评估报告

天园专审字[2026]第 044 号

沭阳县财政局：

我们接受委托，对【沭阳县】2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目（沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块）拟发行债券的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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》。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。



本总体评价仅供沭阳县土地储备专项债项目（沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块）融资使用，不得用作其他任何目的。

一、基本情况

（一）沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目

1、项目基本情况

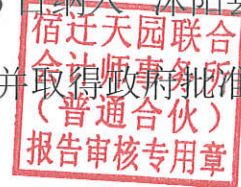
沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块位于学院路南侧、新南路西侧，西至长安路、东至新南路、北至学院路、南至挹香路，土地面积为 9.4838 公顷。截至目前，地块尚未开发。

项目批准文号：2026 年 2 月 25 日沭阳县人民政府“关于沭阳县 2026 年度土地储备计划的批复”（沭政复〔2026〕4 号）

项目单位：沭阳县土地收购储备中心；

项目总投资：74828 万元；

项目实施计划：沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块已于 2026 年 2 月 13 日完成地价评估报告（评估价值 78393 万元）；2026 年 2 月 26 日纳入“沭阳县 2026 年度土地储备计划”；2026 年 2 月 26 日，完成价格公示，并取得政府批准文件；2026 年 2 月 24 日签订土地回购协议。



2、项目实施单位情况

机构名称：沭阳县土地收购储备中心；

机构性质：事业单位；

统一社会信用代码：123213220143148442；

宗旨和业务范围：为政府收购储备土地和经营性用地招拍挂服务，增强政府对土地供应的调控力度。制定土地储备供应计划，适量储备土地；管理和运作依法收回的违法、闲置抛荒土地等，并纳入政府土地储备库；对盘活的存量土地适时进行收购；负责全县招拍挂具体事务性工作；土地挂牌出让前期地籍调查工作；管理、运作好土地收购储备资金；做好储备土地前期开发、收购储备资金测算等。

机构地址：沭阳县学院路 5 号；

法定代表人：张波；

经费来源：自收自支；

开办资金：20000万元；

举办单位：沭阳县自然资源和规划局。

二、专项债券应付本息情况

沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目本期债券发行规模50200万元。债券期限均为5年，假设债券票面利率2%，在债券存续期每年付息一次，债券到期偿还本金。债券存续期应还本付息情况分别如下：

沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目

还本付息情况测算表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期新增本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2026年			50200	50200			
2027年	50200			50200	2%	1004	1004
2028年	50200			50200	2%	1004	1004
2029年	50200			50200	2%	1004	1004
2030年	50200			50200	2%	1004	1004
2031年	50200	50200		0	2%	1004	51204
合计		50200	50200			5020	55220

三、评价依据和假设

（一）主要依据

- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43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.《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发[2024]52号）；

5.其他规范性文件。

（二）评价假设

- 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.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 5.预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6.预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 7.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

四、评价过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对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。整个评价工作分为四个阶段进行：

第一阶段：与委托方就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

第二阶段：收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目建议书、可研性研究方案等资料，到项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。



第三阶段：安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

第四阶段：在上述工作基础上，与委托方就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评价机构内部评价报告三级复核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评价分析

（一）本期项目投资资金筹措情况

项目投资规模为 74828 万元，专项债券募集资金主要用于土地收储。明细如下：

项目名称	项目总投资 (万元) ①= ②+③	资金来源 (万元)					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府 专项债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目	74828			24628		50200	
合计	74828			24628		50200	



备注：沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目其他资本金 24628 万元为经财政部门批准的其他资金。

（二）项目运营收入、成本、税金、损益预测

1、项目预计净收入

（1）项目收入可行性

沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目：2025 年，沭阳县

GDP 突破 1600 亿元大关,占宿迁全市经济总量的三分之一,名义增速达到 5.24%。

土地市场成交活跃,2025 年 1 月成交的,2024B1 地块,单价达到 11175 元/平米,2025 年 9 月成交的 2025B1 地块,单价也达到 9900 元/平米。结合国民经济发展情况、沭阳县土地交易市场分析,本次拟收回地块位于南湖街道,处于热门板块区域,预计未来出让地价相较于现时点(基期年)同比增长 5%/年,科学预测该拟收购地块 2031 年土地供应收入约 97991.25 万元。

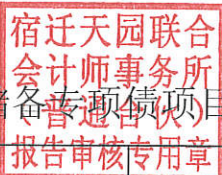
(2) 项目预计出让净收入预测(单位:万元)

沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目净收入

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1. 项目收入	0	0	0	0	0	97991.25	97991.25
其中:土地出让收入						97991.25	97991.25
2. 项目成本	0	0	0	0	0		0
其中:土地管护成本							0
3. 税金							
其中:增值税							
城建税及其他附加税费							
4. 息税前利润 (4=1-2-3)	0	0	0	0	0	97991.25	97991.25

2、项目投资现金流量表(单位:万元)

沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目



序号	年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	经营活动产生的净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	97991.25	97991.25
1.1	经营活动产生的现金流入						97991.25	97991.25
1.2	经营活动产生的现金流出							0.00
二	融资活动净现金流量	50200.00	-1004.00	-1004.00	-1004.00	-1004.00	-51204.00	-5020.00
2.1	融资活动产生的现金流入	50200.00						50200.00
2.2	融资活动产生的现金流出	0.00	1004.00	1004.00	1004.00	1004.00	51204.00	55220.00
	其中:偿还债券本金						50200.00	50200.00
	支付债券利息		1004.00	1004.00	1004.00	1004.00	1004.00	5020.00
三	现金变动	50200.00	-1004.00	-1004.00	-1004.00	-1004.00	46787.25	92971.25

3、项目详细信息表

沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目

单位：亿元

项目名称		沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目							
项目类型（一级）		土地储备							
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)		5.0200							
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)		0							
项目简要描述		收回收购原江苏宿迁沐发建设控股集团有限公司购买的沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块，占地面积 142.26 亩，储备 5 年后再次出让。							
项目建设期		2026 年至 2026 年							
项目运营期		2027 年至 2031 年							
本项目拟发行债券期限（单位：年）		5							
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）		7.4828							
其中：不含专项债券的项目资本金		2.4628							
专项债券融资		5.0200							
其他债务融资		0							
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后年度
专项债券融资							5.0200		
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益		9.7991							
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		2027 年	
2029 年		2030 年		2031 年	9.7991	2032 年		2033 年	
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.3095	
债券存续期内项目总债务融资本息		5.5220		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.7745	
债券存续期内项目总债务融资本金		5.0200		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.9520	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		5.5220		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.7745	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		5.0200		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.9520	
项目收益预测依据		项目单位提供的基本信息及其他相关资料							

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章

（四）资金的稳定性

通过查看沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目的预计出让收入对融资本息及自筹资金明细表，债券存续期内资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、评价结论

1、资金平衡测算

假设本期募投项目按预期实现收益，可用于资金平衡相关收益总额为97991.25万元。经测算，对本期债券存续期融资本息覆盖倍数为1.77倍（97991.25万元/55220万元），因而我们预计产生的项目收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

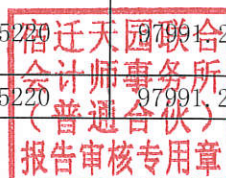
专项券的本期债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元、倍

序号	项目名称	融资本息			项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
1	沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目	50200	5020	55220	97991.25	1.77
	合计	50200	5020	55220	97991.25	1.77

2、就专项债本息覆盖情况发表意见

基于江苏省财政厅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，并根据我们当前国内融资环境的研究，我们认为沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目提供足够的资金支持，保证沭阳县学院路南侧、新南路西侧地块土地储备专项债项目的顺利收购。同时，土地重新出让收入为后续资金回笼手段；为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息要求。



(此页无正文)

宿迁天园联合会计师事务所
(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国.江苏.宿迁

二〇二六年三月六日



统一社会信用代码

9132130070401921X3 (1/1)

编号 321391666202204130010

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 宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2000年01月09日

类型 普通合伙企业

主要经营场所 宿迁经济开发区万源商厦八楼

执行事务合伙人 王雷雷

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，出具有关报告；基建预决算审计、项目资金审计；设计企业会计制度；担任非鉴证客户审计顾问，为非鉴证客户提供代理记账；项目可行性研究和项目评价；税务咨询；企业管理咨询；经法律法规批准的，项目，经相关主管部门核准，可开展经营活动。



登记机关

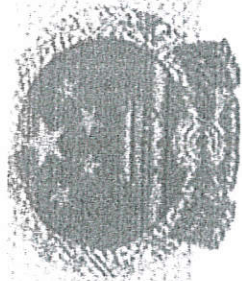
2022年04月13日

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



执业证书

经审查，宿迁天园联合会计师事务所

符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执

行注册会计师法定业务，特发此证。

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章

发证机关



批准文号：苏财注审字[2002]第0002号
证书编号：32130002

1999年12月17日

中华人民共和国财政部制

**【泗阳县】2026 年江苏省政府新增土地储备
专项债券项目财务评估报告**

天园专审字[2026]第 045 号

宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年三月六日

地址：宿迁市宿城区迅驰路 23 号天园大厦四楼



宿迁天园联合会计师事务所

Sugian Tianyuan C.P.A. Partnership

【泗阳县】2026 年江苏省政府新增土地储备 专项债券项目财务评估报告

天园专审字[2026]第 045 号

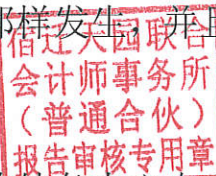
泗阳县财政局：

我们接受委托，对泗阳县土地收购储备中心专项债券项目（泗阳县聚宝公园北侧地块）拟发行债券的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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》。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。



本总体评价仅供泗阳县土地收购储备中心专项债券项目（泗阳县聚宝公园北侧地块）融资使用，不得用作其他任何目的。

一、基本情况

1、项目基本情况

泗阳县聚宝公园北侧地块位于位于泗水大道南侧、西安路东侧，土地面积

6.3478 公顷，土地权属为国有建设用地，现状用途为居住、商业服务业用地，土地现状为净地。该地块于 2024 年 9 月 9 日由泗阳县民康农村经济发展有限公司与泗阳县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》，截至本方案批复之日，地块未动工，尚未构成闲置土地。泗阳县民康农村经济发展有限公司无意愿开发该宗地，泗阳县土地收购储备中心拟收购该宗国有建设用地使用权，并已纳入泗阳县 2026 年度土地储备计。

项目批准文号：2026 年 2 月 14 日泗阳县人民政府“关于泗阳县 2026 年度土地储备计划的批发”（泗政复〔2026〕8 号）。

项目单位：泗阳县土地收购储备中心；

项目总投资：20312.10 万元；

项目实施计划：2026 年 2 月 26 日签订土地收购协议，拟于 2030 年底挂牌上市。

2、项目实施单位情况

机构名称：泗阳县土地收购储备中心；

机构性质：事业单位；

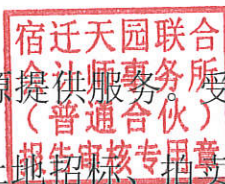
统一社会信用代码：12321323469786135G；

宗旨和业务范围：为保护和合理利用土地资源提供服务。受县政府委托，负责承办土地征用、收购、储备、整理、开发以及土地招标、拍卖、上市交易的事务工作；受县国土资源局委托，负责全县国有土地地籍方面有关事务等工作。

机构地址：泗阳县众兴镇北京东路；

法定代表人：祝龙；

经费来源：全额拨款；



开办资金：10000万元；

举办单位：泗阳县自然资源和规划局。

二、专项债券应付本息情况

泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目本期债券发行规模18400万元。债券期限均为5年，假设债券票面利率2%，在债券存续期每年付息一次，债券到期偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

三、评价依据和假设

（一）主要依据

- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43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.《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发[2024]52号）；
- 5.其他规范性文件。



（二）评价假设

- 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.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 5.预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；



- 6.预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 7.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

四、评价过程

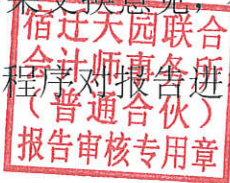
我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

第一阶段：与委托方就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

第二阶段：收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目建议书、可研性研究方案等资料，到项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

第三阶段：安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

第四阶段：在上述工作基础上，与委托方就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评价机构内部评价报告三级复核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式财务评价报告。



五、评价分析

（一）本期项目投资资金筹措情况

项目投资规模为 20312.10 万元，专项债券募集资金主要用于土地收储。明细如下：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=	资金来源 (万元)	
		资本金	非资本金部分



4. 息税前利润 (4=1-2-3)	0	0	0	0	0	24578.82	24578.82
-----------------------	---	---	---	---	---	----------	----------

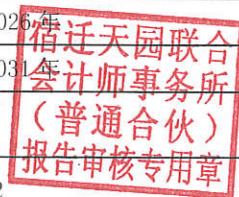
2、项目投资现金流量表（单位：万元）

序号	年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	经营活动产生的净现金流量	0	0	0	0	0	24578.82	24578.82
1.1	经营活动产生的现金流入						24578.82	24578.82
1.2	经营活动产生的现金流出							0
二	融资活动净现金流量	18400	-368	-368	-368	-368	-18768	-1840
2.1	融资活动产生的现金流入	18400						18400
2.2	融资活动产生的现金流出	0	368	368	368	368	18768	20240
	其中：偿还债券本金						18400	18400
	支付债券利息		368	368	368	368	368	1840
三	现金变动	18400	-368	-368	-368	-368	5811	22739

3、项目详细信息表

单位：亿元

项目名称	泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债									
项目类型（一级）	土地储备									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.8400									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	收回收购原泗阳县民康农村经济发展有限公司购买的泗阳县聚宝公园北侧地块，占地面积 6.3478 公顷，储备 5 年后再次出让。									
项目建设期	2026 年至 2026 年									
项目运营期	2027 年至 2031 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	5									
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	2.0312									
其中：不含专项债券的项目资本金	0									
专项债券融资	1.8400									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后年度	
专项债券融资							1.8400			
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	2.4579									



债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		2027 年		2028 年	
2029 年		2030 年		2031 年	2.4579	2032 年		2033 年		2034 年	
2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年		2046 年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.2101	
债券存续期内项目总债务融资本息			2.0240		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.2144	
债券存续期内项目总债务融资本金			1.8400		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.3358	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			2.0240		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.2144	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			1.8400		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.3358	
项目收益预测依据		项目单位提供的基本信息及其他相关资料									

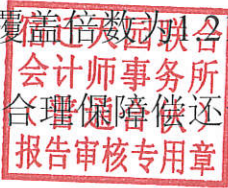
（四）资金的稳定性

通过查看泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目的预计出让收入对融资本息及自筹资金明细表，债券存续期内资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、评价结论

1、资金平衡测算

假设本期募投项目按预期实现收益，可用于资金平衡相关收益总额为24578.82万元。经测算，对本期债券存续期融资本息覆盖倍数为1.21倍（24578.82万元/20240万元），因而我们预计产生的项目收益能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。



专项债券的本期债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元、倍

序号	项目名称	融资本息			项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
1	泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目	18400	1840	20240	24578.82	1.21
	合计	18400	1840	20240	24578.82	1.21

2、就专项债本息覆盖情况发表意见



基于江苏省财政厅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，并根据我们当前国内融资环境的研究，我们认为泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目提供足够的资金支持，保证泗阳县聚宝公园北侧地块土地储备专项债项目的顺利收购。同时，土地重新出让收入为后续资金回笼手段；为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息要求。

宿迁天园联合会计师事务所
(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国.江苏.宿迁

二〇二六年三月六日





营业执照

(副本)

编号 321391666202204130010

统一社会信用代码
9132130070401921X3 (1/1)

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 宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2000年01月09日

类型 普通合伙企业

主要经营场所 宿迁经济开发区万源商厦八楼

执行事务合伙人 王雷雷

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，出具有关报告；基建预决算审计、项目资金审计；设计企业会计制度；担任非鉴证客户代理记账；项目可行性研究和项目评估；税务咨询，管理咨询，法律须经批准的项目，法律法规规定后方的其他业务。（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）



登记机关

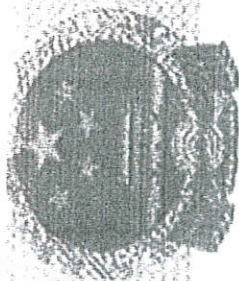
2022 年 04 月 13 日

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





执业证书

经审查，宿迁天园联合会计师事务所

符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执

行注册会计师法定业务，特发此证。

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章



发证机关



批准文号：苏注协字[2002]第1234号
证书编号：32130002

1999年12月17日

中华人民共和国财政部制





姓名: 何敏
 Full name: 何敏
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1994-02-16
 Date of birth: 1994-02-16
 工作单位: 宿迁市人民代表大会常务委员会
 Working unit: 宿迁市人民代表大会常务委员会
 身份证号码: 320819610216046
 Identity card No.: 320819610216046



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。



何敏(3: 何敏 321300020003 0020003)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会

2021年4月11日
 年检合格

记 stration



何敏(321
 您已通过
 江苏省注



何敏(321
 您已通过
 江苏省注





姓名 王雷雷
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-12-08
Date of birth
工作单位 宿迁天园联合会计师事务所
Working unit
身份证号码 320819197712080011
Identity card No.



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 inspection.



in

继续有效一年。
for another year after

王雷雷 321300020008



王雷雷(321300020008)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



王雷雷(321300020008)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会





姓名 何敏
 Full name 何敏
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1964-02-16
 Date of birth 1964-02-16
 工作单位 宿迁入园联合会计师事务所
 Working unit 宿迁入园联合会计师事务所
 身份证号码 320819640216046
 Identity card No. 320819640216046



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。



何敏(321300020003) 0020003)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会

2023年4月11日
 年检合格

记
stration

故，继续有效一年。



何敏(321300020003)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会



何敏(321300020003)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会

