

政德审字【2025】ZX第00112号

二〇二五年四月

项目财务评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00112 号

我们接受委托，对宣城市郎溪县 2021-47 号等三宗土地收回收购项目专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具项目财务评估报告。

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》。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。

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。

本总体评价仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期现金净流入能够合理保障偿还融企业自筹资金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

1、项目主体

（1）主管单位

机构名称	郎溪县自然资源和规划局（县林业局）
统一社会信用代码	11341722MB1682621B
机构性质	机关
机构地址	安徽省宣城市郎溪县郎步街道涛峰路 117 号
负责人	吴晓
赋码机关	中共郎溪县委机构编制委员会办公室
颁发日期	2024 年 08 月 16 日

（2）实施单位

名称	郎溪县土地收购储备中心、郎溪县土地交易中心
统一社会信用代码	1234172275487031X3
宗旨和业务范围	加强国有土地资产管理、实行土地资产运营和规范化管理，组织国有土地使用权招标投标挂牌活动等。
住所	郎溪县建平镇学后村路 117 号
法定代表人	徐爱中
经费来源	财政全额拨款
开办资金	¥520 万元
举办单位	郎溪县自然资源和规划局（县林业局）
登记管理机关	中共郎溪县委机构编制委员会办公室
有效期	自 2021 年 04 月 23 日至 2026 年 04 月 23 日

2、项目名称

宣城市郎溪县 2021-47 号等三宗土地收回收购项目，简称“本项目”。

3、项目概况

本项目含 3 宗土地，根据皖（2024）郎溪县不动产权第 0000139 号、皖（2024）郎溪县不动产权第 0011077 号、皖（2023）郎溪县不动产权第 0001377 号，具体内容如下：

（1）郎溪县建平镇桑园路东侧、胥河路南侧（2021-47）

权利人	郎溪县郎川城市运营有限公司
共有情况	单独所有
坐落	郎溪县建平镇桑园路东侧、胥河南侧
不动产单元号	341821 001005 GB00202 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地、零售商业用地
面积	53159.00 m ²
抵押查封情况	未查封、无异议、无地役权、无居住权，有抵押

注：2023 年 4 月 21 日，权利人由郎溪县郎川置业发展有限公司变更为郎溪县郎川城市运营有限公司。

（2）郎溪县郎步街道栖凤园东侧（2022-48）

权利人	郎溪智盛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	郎溪县郎步街道栖凤园东侧
不动产单元号	341821 003001 GB00462 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地、零售商业用地
面积	60940.80 m ²
抵押查封情况	未查封、无异议、无地役权、无居住权、权证未变更，有抵押

（3）郎溪县郎川街道郎川大道和茅岭路交口东北角（2022-70）

权利人	安徽郎韵文化旅游有限公司
共有情况	单独所有
坐落	郎溪县郎川街道郎川大道和茅岭路交口东北角
不动产单元号	341821 002002 GB00165 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	38879.60 m ²
抵押查封情况	未抵押、未查封、无异议、无地役权、无居住权、权证未变更

北京政德会计师事务所(普通合伙)

4、列入土地储备计划情况

依据郎溪县人民政府《关于同意郎溪县2025年国有建设用地使用权储备供应年度计划的批复》（郎政复〔2025〕9号）：“原则同意你局提出的存量闲置土地清单地块（涉及11宗面积699亩）纳入2025 年

土地储备计划。根据《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）、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）等相关要求，你局要会同县财政局切实做好土地储备专项债券申报、发行和使用等具体实施工作，稳妥推进闲置存量房地产用地处置工作。”

5、项目投资估算

（1）企业土地成本

①郎溪县建平镇桑园路东侧、胥河路南侧（2021-47）

根据《国有建设用地使用权出让合同》（341821 出让【2021】-0047 号）和中央非税收入统一票据（电子）（票据号码：3418002262；3418002240），土地出让价款为 15,948.00 万元。

根据《中华人民共和国税收完税证明》（No.334185220300016616），印花税 3.987 万元，契税 478.44 万元。

本地块土地成本为 16,430.427 万元。

②郎溪县郎步街道栖凤园东侧（2022-48）

根据《国有建设用地使用权出让合同》（341821 出让【2022】-0048 号）和中央非税收入统一票据（电子）（票据号码：3418007432；3418007379），土地出让价款为 18,282.00 万元。

根据《中华人民共和国税收完税证明》（No.334185221200013658），印花税 4.5705 万元，契税 548.46 万元。

本地块土地成本为 18,835.0305 万元。

③郎溪县郎川街道郎川大道和茅岭路交口东北角（2022-70）

根据《国有建设用地使用权出让合同》（341821 出让【2022】-0070 号）和中央非税收入统一票据（电子）（票据号码：3418007244；3418007530；3418007551），土地出让价款为 13,413.00 万元。

根据《中华人民共和国税收完税证明》（No.334185230200005751），印花税 3.35325 万元，契税 402.39 万元。

本地块土地成本为 13,818.74325 万元。

综上，企业土地总成本为 49,084.20075 万元。

企业土地成本表

序号	宗地编号	面积（m ² ）	企业土地成本（万元）	企业土地成本单价（万元/m ² ）
1	2021-47	53159	16,430.42700	0.3091
2	2022-48	60940.8	18,835.03050	0.3091
3	2022-70	38879.6	13,818.74325	0.3554
合计		152979.4	49,084.20075	

（2）土地市场评估价格

安徽地源不动产咨询评估有限责任公司为在安徽省自然资源厅备案的土地估价机构，受郎溪县自然资源和规划局委托，对本项目 3 宗地进行了地价评估，并分别出具了《土地估价报告》。本项目 3 宗地的土地估价结果如下：

土地市场评估价格表

序号	宗地编号	面积（m ² ）	土地市场评估价格（万元）	土地市场评估单价（万元/m ² ）
1	2021-47	53159	15,708.48	0.2955
2	2022-48	60940.8	18,215.21	0.2989
3	2022-70	38879.6	11,488.92	0.2955
合计		152979.4	45,412.61	

（3）土地集体决策价格

依据《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），土地市场评估价格相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。

根据郎溪县人民政府专题会议纪要（第 2 号），原则同意按照市场评估价格作为收地基础价格，即 2021-47 号地块 15708.48 万元、2022-48 号地块 18215.21 万元、2022-70 号地块 11488.92 万元。经集体决策，一致同意以基础价格下调 5%作为收地价格，且取整百万元，即收地价格为 2021-47 号地块 14900 万元、2022-48 号地块 17300 万元、2022-70 号地块 10900 万元。

土地集体决策价格表

序号	宗地编号	面积（m²）	土地集体决策价格（万元）	土地集体决策单价（万元/m²）
1	2021-47	53159	14,900.00	0.2803
2	2022-48	60940.8	17,300.00	0.2839
3	2022-70	38879.6	10,900.00	0.2804
合计		152979.4	43,100.00	

（4）投资估算

根据郎溪县人民政府批准确认的“2025 年第一批土地储备专项债拟收回收购土地价格公示”，本项目投资估算如下：

项目投资估算表

序号	名称	估算价值	占比
1	郎溪县 2021-47 号地块	14,900.00	34.57%
2	郎溪县 2022-48 号地块	17,300.00	40.14%
3	郎溪县 2022-70 号地块	10,900.00	25.29%
总投资		43,100.00	100.00%

注：发行费用由财政另行支付，不计入项目总投资。

二、债券应付本息情况

本项目总投资 43,100.00 万元，拟于 2025 年申请专项债券 40,400.00 万元（本期申请专项债券 40,400.00 万元），发行期限 5 年。

从谨慎性原则考虑，假设申请使用资金的年利率为 2.50%，在项目存续期每年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。自申请使用资金开始计息之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

债券应付本息表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本年发行金额	本年偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
2025 年		40,400.00		40,400.00	2.50%	
2026 年	40,400.00			40,400.00	2.50%	1,010.00
2027 年	40,400.00			40,400.00	2.50%	1,010.00
2028 年	40,400.00			40,400.00	2.50%	1,010.00
2029 年	40,400.00			40,400.00	2.50%	1,010.00
2030 年	40,400.00		40,400.00	0.00	2.50%	1,010.00
合计		40,400.00	40,400.00			5,050.00

综上，本项目专项债券本金 40,400.00 万元，利息 5,050.00 万元，本息合计 45,450.00 万元。

三、评估依据和假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内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、相关法律法规无重大变化；

4、项目实施单位提供的各项指标能够顺利执行；

5、无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

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估报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

1、与项目实施单位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。

2、收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对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。

3、安排专业人员进行评估，起草财务评估报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施单位就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评估报告。

五、评估分析

1、项目资金筹措

本项目总投资 43,100.00 万元，资金来源于财政资金、专项债券资金。2025 年拟申请专项债券 40,400.00 万元，配套投入财政资金 2,700.00 万元。

因此，财政资金 2,700.00 万元，占项目总投资的 6.26%；拟申请专项债券 40,400.00 万元，占项目总投资的 93.74%。项目资金筹措计划如下：

项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目类别	合计	2025 年	比例
1	总投资	43,100.00	43,100.00	100%
2	资金筹措	43,100.00	43,100.00	100%
2.1	财政资金	2,700.00	2,700.00	6.26%
2.2	专项债券资金	40,400.00	40,400.00	93.74%

2、项目收益及现金净流入预测

（1）收入来源和基本假设

本项目收入主要来源于土地出让收入。

经查询郎溪县国有土地使用权供应结果，2023-2024 年郎溪县住宅、商住用地出让情况如下：

宗地编号	2024-60(挂)	2023-66(拍)	2023-22(拍)	2023-64(拍)	2023-65(拍)
交易状态	已经成交	已经成交	已经成交	已经成交	已经成交
宗地名称	2024-60 号住宅用地	2023-66 号住宅用地	2023-22 号商住用地	2023-64 号商住用地	2023-65 号商住用地
行政区	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县
位置	郎步街道格墩	郎川街道马棚	郎步街道全民健身中心西侧	郎川街道香山名苑北侧	郎川街道金桥学校北侧
面积	66062.6 平方米	22546 平方米	40192 平方米	53049 平方米	61991 平方米
土地来源	农转征用地、增减挂钩用地	国有存量建设用地、增减挂钩用地	农转征用地、增减挂钩用地	农转征用地、增减挂钩用地	农转征用地、增减挂钩用地
土地用途	住宅用地	住宅用地	商住用地	商住用地	商住用地
供地方式	挂牌	拍卖	拍卖	拍卖	拍卖
土地开发程度	现状	现状	现状	现状	现状
土地级别	十四等	十四等	十四等	十四等	十四等
容积率	1.0<容积率≤1.6	≤1.3	≤1.4	≤1.6	≤1.6
成交单价	3000(元/平方米)	3000(元/平方米)	3000(元/平方米)	3000(元/平方米)	3000(元/平方米)

成交总价格	19819（万元）	6764（万元）	12058（万元）	15915（万元）	18597（万元）
竞得人	郎溪智盛置业有限公司	安徽郎韵文化旅游有限公司	郎溪县郎川城市运营有限公司	安徽郎韵文化旅游有限公司	郎溪经济开发区兴业房地产开发有限公司
土地使用年限	住宅用地 70 年、商服用地 40 年	70 年	40/70 年	40/70 年	40/70 年
成交日期	2024 年 10 月 31 日	2023 年 11 月 24 日	2023 年 11 月 24 日	2023 年 11 月 24 日	2023 年 11 月 24 日

2024年10号公告成交信息

发布时间：2024-10-31 16:35 来源：县自然资源和规划局（县林业局） 浏览次数： 415 字体：[大 中 小] 图文本下载

土 地 交 易 信 息 公 示			
2024-53(挂)	2024-55(挂)	2024-59(挂)	2024-60(挂)
已经成交	已经成交	已经成交	已经成交
2024-53号工业用地	2024-55号工业用地	2024-59号工业用地	2024-60号住宅用地
五城市->郎溪县	五城市->郎溪县	五城市->郎溪县	五城市->郎溪县
十字园区	十字园区	十字园区	邮步街道格墩
45316平方米	13659平方米	14666平方米	66062.6平方米
农转征用地、增减挂钩用地	国有存量建设用地、增减挂钩用地	国有存量建设用地、增减挂钩用地	农转征用地、增减挂钩用地
工业用地	工业用地	工业用地	住宅用地
挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
现状	现状	现状	现状
十四等	十四等	十四等	十四等
≥1.2	≥1.2	≥1.2	1.0<容积率≤1.6
195(元/平方米)	150(元/平方米)	150(元/平方米)	3000(元/平方米)
884(万元)	280(万元)	2200(万元)	19819(万元)
郎溪县新城投资有限公司	安徽中浩铝业公司	安徽瑞康机械零部件有限公司	郎溪智盛置业有限公司
50年	50年	50年	住宅用地70年、商服用地40年
2024年10月30日	2024年10月30日	2024年10月30日	2024年10月31日

2023年12号公告成交信息

发布时间：2023-11-24 11:45 来源：县自然资源和规划局（县林业局） 浏览次数：442 字体：[大 中 小] 图文本下载

土地交易信息公示				
宗地编号	2023-22(抽)	2023-64(抽)	2023-65(抽)	2023-66(抽)
交易状态	已经成交	已经成交	已经成交	已经成交
宗地名称	2023-22号商住用地	2023-64号商住用地	2023-65号商住用地	2023-66号住宅用地
行政区	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县
位置	和步街道全民健身中心西侧	郎川街道泰山名苑北侧	郎川街道金桥学校北侧	郎川街道马棚
面积	40192平方米	53049平方米	61991平方米	22546平方米
土地来源	农转征用地、增减挂钩用地	农转征用地、增减挂钩用地	农转征用地、增减挂钩用地	国有存量建设用地、增减挂钩用地
土地用途	商住用地	商住用地	商住用地	住宅用地
供地方式	拍卖	拍卖	拍卖	拍卖
土地开发程度	现状	现状	现状	现状
土地级别	十四等	十四等	十四等	十四等
容积率	≤1.4	≤1.6	≤1.6	≤1.3
成交单价	3000(元/平方米)	3000(元/平方米)	3000(元/平方米)	3000(元/平方米)
成交总价	12058(万元)	15915(万元)	18597(万元)	6764(万元)
竞得人	郎溪县郎川城市运营有限公司	安徽郎韵文化旅游有限公司	郎溪经济开发区兴业房地产开发有限公司	安徽郎韵文化旅游有限公司
土地使用年限	40/70年	40/70年	40/70年	70年
成交日期	2023年11月24日	2023年11月24日	2023年11月24日	2023年11月24日

郎溪县近五年 GDP 的增长率分别为 13.52%、5.62%、2.44%、8.01%，平均增长率 7.40%。以郎溪县 2024 年住宅、商住用地成交单价 3000 元/m²为基础，从谨慎性原则考虑，按照 7%的增速预估以后年度的土地出让单价。

本项目土地收储后规划用途为城镇住宅用地、零售商业用地，计划于 2027 年出让 2021-47 地块（53159 m²），2029 年出让 2022-48 地块（60940.8 m²），2030 年出让 2022-70 地块（38879.6 m²）。

根据以上预测信息，预测期内年度收入情况如下：

项目收入预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1.土地出让收入	-	19,536.62	-	25,641.79	17,504.34	62,682.75
单价（元/m²）	3,434.70	3,675.13	3,932.39	4,207.66	4,502.19	
数量（m²）		53,159.00		60,940.80	38,879.60	
收入合计	-	19,536.62	-	25,641.79	17,504.34	62,682.75

（2）成本和基本假设

本项目成本主要为土地出让相关专项资金计提。

根据财政部、安徽省、宣城市、郎溪县有关部门颁布的相关文件确定扣减项目为农田水利建设资金、教育资金、土地收益基金、农业土地开发资金、廉租房保障资金、乡村振兴资金。具体测算依据如下：

（1）农田水利建设资金：依据《安徽省人民政府关于统一从土地出让收益中提取农田水利建设、教育资金的通知》（皖政秘〔2011〕392 号）：“农田水利建设资金的计提口径和比例，严格按照国家规定执行，从土地出让收益中按 10%比例提取。年终清算时，严格核定扣除的相关收支项目，根据核定结果计算各专项资金全年应计提数。若全年应计提数小于土地出让收入 2%计提数，则按土地出让收入计提到 2%。”本项目农田水利建设资金按土地出让收入 2%计提。

（2）教育资金：依据《安徽省人民政府关于统一从土地出让收益中提取农田水利建设、教育资金的通知》（皖政秘〔2011〕392 号）：“教育资金的计提口径和比例，严格按照国家规定执行，从土地出让收益中按 10%比例提取。年终清算时，严格核定扣除的相关收支项目，根据核定结果计算各专项资金全年应计提数。若全年应计提数小于土地出让收入 2%计提数，则按土地出让收入计提到 2%。”本项目教育资金按土地出让收入 2%计提。

（3）土地收益基金：依据《郎溪县人民政府关于同意调整郎溪县土地收益等级范围和缴纳标准的批复》（郎政复〔2023〕1 号），土地收益按实际转让的土地面积与缴纳标准的乘积计算应交数额；一

级住宅土地收益缴纳标准为 115 元/m²，二级住宅土地收益缴纳标准为 83.5 元/m²，三级住宅土地收益缴纳标准为 46 元/m²。2021-47 地块面积 53159 m²，为三级住宅；2022-48 地块面积 60940.8 m²，为一级住宅；2022-70 地块面积 38879.6 m²，为二级住宅。

（4）农业土地开发资金：依据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号），农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）。本项目土地出让平均纯收益征收标准按 8.2 元/平方米，土地出让金用于农业土地开发的比例按 15%计算。

（5）廉租房保障资金：依据财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法》的通知（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金；宣城市人民政府《关于印发宣城市市区廉租住房保障办法的通知》（宣政〔2008〕81 号），土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例，不得低于 10%。本项目廉租房保障资金按土地出让净收益 10%计算。

（6）乡村振兴资金：依据安徽省财政厅关于印发《省级统筹市县 2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法》的通知（皖财农〔2022〕939 号），省财政按 2%比例统筹市县土地出让收入专项用于支持乡村振兴的资金。本项目乡村振兴资金按土地出让收入 2%计算。

注：土地出让（净）收益=土地出让收入-预计开发成本

根据以上预测信息，预测期内年度总成本费用情况如下：

项目成本预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1.农田水利建设资金		390.73	-	512.84	350.09	1,253.66
2.教育资金		390.73	-	512.84	350.09	1,253.66
3.土地收益基金		244.53		700.82	324.64	1,270.00
4.农业土地开发资金	-	6.54	-	7.50	4.78	18.82
5.廉租房保障资金	-	463.66	-	834.18	660.43	1,958.28
6.乡村振兴资金	-	390.73	-	512.84	350.09	1,253.66
成本合计	-	1,886.93	-	3,081.00	2,040.12	7,008.05
7.债券利息	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	5,050.00
8.债券发行费用	44.44					44.44
总成本费用合计	1,054.44	2,896.93	1,010.00	4,091.00	3,050.12	12,102.49

（3）现金净流入预测

根据上述项目总投资、收入、成本情况、偿债资金来源，本项目现金净流入预测如下：

项目现金流量预测表

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	现金流入				
1	其他资金流入	2,700.00			
2	债券资金流入	40,400.00			
3	土地出让收入	-	-	19,536.62	-
	现金流入小计	43,100.00	-	19,536.62	-
二	现金流出				
1	土地收购支出	43,100.00			
2	专项资金计提		-	1,886.93	-
3	发行费用	44.44			
4	债券利息		1,010.00	1,010.00	1,010.00
5	债券本金				
	现金流出小计	43,144.44	1,010.00	2,896.93	1,010.00
三	净现金流量	-44.44	-1,010.00	16,639.69	-1,010.00
四	累计净现金流量	-44.44	-1,054.44	15,585.25	14,575.25

续上表：

序号	项目	2029 年	2030 年	合计
一	现金流入			

1	其他资金流入			2,700.00
2	债券资金流入			40,400.00
3	土地出让收入	25,641.79	17,504.34	62,682.75
	现金流入小计	25,641.79	17,504.34	105,782.75
二	现金流出			-
1	土地收购支出			43,100.00
2	专项资金计提	3,081.00	2,040.12	7,008.05
3	发行费用			44.44
4	债券利息	1,010.00	1,010.00	5,050.00
5	债券本金		40,400.00	40,400.00
	现金流出小计	4,091.00	43,450.12	95,602.49
三	净现金流量	21,550.79	-25,945.78	10,180.26
四	累计净现金流量	36,126.04	10,180.26	

六、评估结论

1、项目净收益覆盖债券还本付息情况

本项目总投资 43,100.00 万元，申请使用专项债券 40,400.00 万元，剩余 2,700.00 万元来源于财政资金。本项目债券存续期内预计项目净收益为 55,674.70 万元，需偿还债券本金 40,400.00 万元，债券利息及发行费 5,094.44 万元；债券存续期内项目净收益对债券本息覆盖倍数为 1.22 倍。

项目收益与资金平衡表

单位：万元/倍

项目	年份	2025	2026	2027	2028
收入	土地出让收入		-	19,536.62	-
扣除项	专项资金计提		-	1,886.93	-
收益	可用于资金平衡的项目相关收益（A）		-	17,649.69	-
专项债 支付本 息情况	应付利息及发行费	44.44	1,010.00	1,010.00	1,010.00
	应付本金				
	应付本息合计（B）	44.44	1,010.00	1,010.00	1,010.00
本息覆盖倍数（A/B）		1.22			

续上表：

项目	年份	2029 年	2030 年	合计
收入	土地出让收入	25,641.79	17,504.34	62,682.75
扣除项	专项资金计提	3,081.00	2,040.12	7,008.05

收益	可用于资金平衡的项目相关 收益 (A)	22,560.79	15,464.22	55,674.70
专项债支 付本息情 况	应付利息及发行费	1,010.00	1,010.00	5,094.44
	应付本金		40,400.00	40,400.00
	应付本息合计 (B)	1,010.00	41,410.00	45,494.44
本息覆盖倍数 (A/B)		1.22		

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以较优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利推进。同时，债券存续期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

2、本息覆盖倍数的压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入、成本增长率波动进行压力测试，详见下表：

压力测试表

单位：万元/倍

压力测试	压力测试变化比率				
收入成本增长率变动率	-10%	-5%	0%	5%	10%
偿债资金合计 (A)	50,409.35	53,042.01	55,674.70	58,307.37	60,940.05
经营净收益	50,409.35	53,042.01	55,674.70	58,307.37	60,940.05
债券本息额 (B)	45,494.44	45,494.44	45,494.44	45,494.44	45,494.44
债券本金	40,400.00	40,400.00	40,400.00	40,400.00	40,400.00
债券利息	5,094.44	5,094.44	5,094.44	5,094.44	5,094.44
债券本息覆盖率 (A/B)	1.11	1.17	1.22	1.28	1.34

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

本项目是回收存量闲置土地项目，项目的推进需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的推进。项目资金供给的中断或延误也会给项目推进带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

（此页无正文）



中国注册会计师：

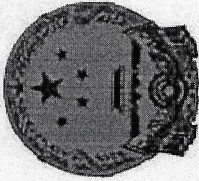


中国注册会计师：



中国·北京

2025 年 4 月 10 日



会计师事务所 执业证书

名称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

主任会计师：仇凌

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

说明

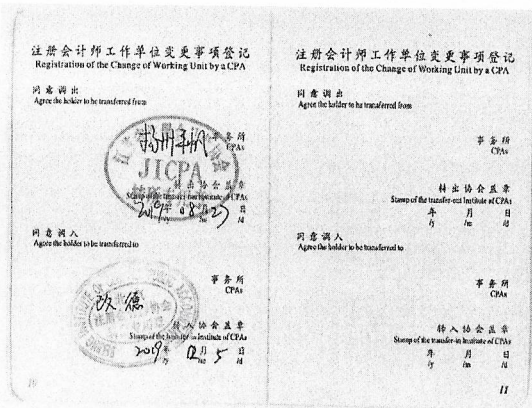
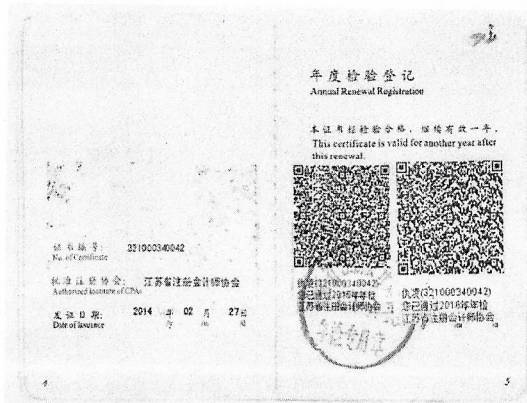
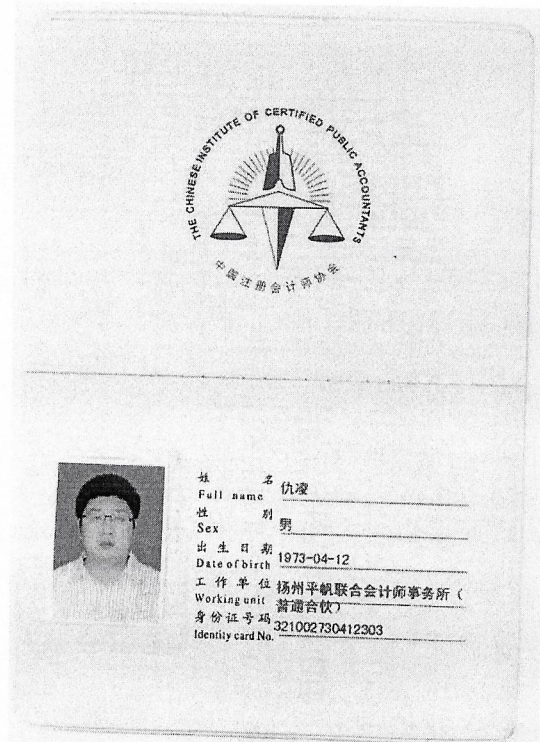
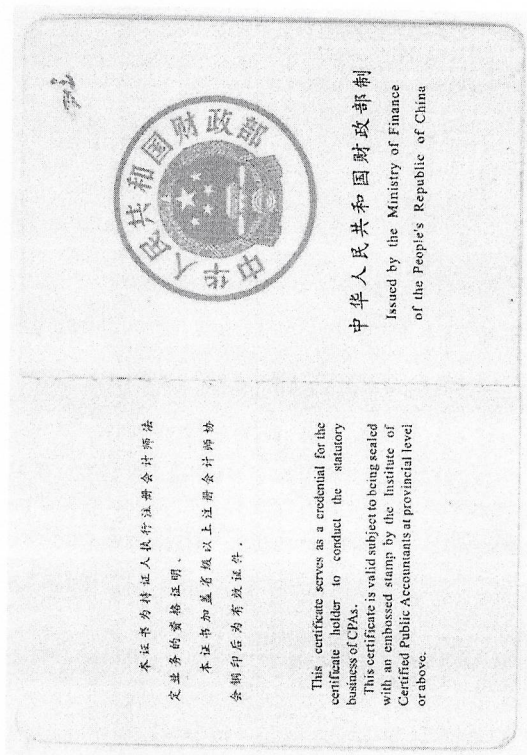
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

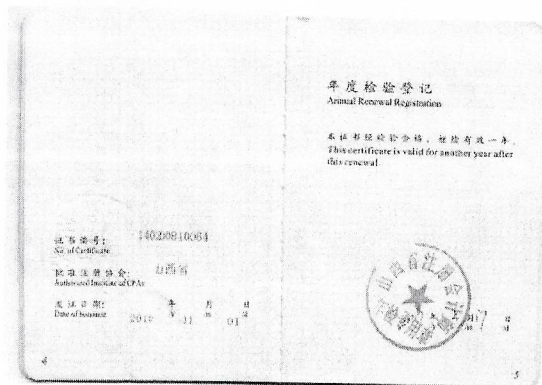


发证机关：北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年	通过
2023-08-29	
2022年	通过
2022-08-26	

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

2022年

2022-08-11

2014年

2014-03-21

通过

通过

通过

北京政德会计师事务所(普通合伙)

