

阜阳市城南新区 2025CNC19 地块土地
储备项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

安徽兴财安诚会计师事务所（普通合伙）

2025 年 04 月 10 日



阜阳市城南新区 2025CNC19 地块土地储备项目收益与融资自求平衡财务评估报告

皖兴财咨询字（2025）第 007 号

阜阳市国土资源储备发展中心：

我们接受阜阳市国土资源储备发展中心委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对阜阳市城南新区 2025CNC19 地块项目相关的项目（以下简称“本项目”或者“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。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目组织实施机构

项目主管单位为：阜阳市自然资源和规划局；项目实施单位为：阜阳市国土资源储备发展中心；资产持有单位为：阜阳市国土资源储备发展中心。

（二）项目概况

本项目包含 1 宗地块，相关信息如下：

序号	地块名称	位置	面积(单 位：亩)
1	城南新区 2025CNC19 地块	保丰河南侧、竹园路北侧、紫云路东侧、七渔河路西侧	116.55
合计		-	116.55

（二）项目审批情况

本项目相关批复取得情况见下表：

序号	报批手续	获批时间	备注
1	《关于阜阳市 2015 年第 8 批次城市建设用地的批复》 (皖政地〔2016〕342 号)	2016 年 3 月 22 日	
2	《关于阜阳市 2015 年第 40 批次城市建设用地的批复》 (皖政地〔2016〕52 号)	2016 年 5 月 19 日	
3	地块标识码 34122025R002326、34122025R002319		

二、应付本息情况

本项目总投资额为 14546.20 万元，项目资本金为 546.20 万元，剩余 14000.00 万元（占项目总投资的 96.25%）拟通过发行专项债券的方式筹措，其中：

- 1、本项目以前年度融资债券 0 万元。
- 2、本项目本年债券计划融资 14000.00 万元，按期限 5 年，发行利率 3.00%(实际利率以最终发行成功的利率为准)进行测算。
- 3、本项目以后年度计划融资 0 万元。

以上债券均为每年支付一次利息，债券到期偿还本金，应还本付息情况如下：

项目融资利息测算表

单位：万元

年份	期初本金	本期新增本金	期末本金	利率	本期应付利息	本期应付本金	本期应付本息合计
2025 年	0.00	14000.00	14000.00	3.00%	210.00		210.00
2026 年	14000.00		14000.00	3.00%	420.00		420.00
2027 年	14000.00		14000.00	3.00%	420.00		420.00
2028 年	14000.00		14000.00	3.00%	420.00		420.00
2029 年	14000.00		14000.00	3.00%	420.00		420.00
2030 年	14000.00		0.00	3.00%	210.00	14000.00	14210.00
合计					2100.00	14000.00	16100.00

本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

2024 年 10 月 12 日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，财政部指出，考虑到各地闲置未开发的土地相对较多，将支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，确有需要地区也可以用于新增的土地储备项目。

2024 年 10 月 17 日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，财政部指出，在具体操作上，关于专项债用于土地储备，主要是支持各地结合实际情况，与存量土地的业主企业合理确定收购价格，妥善处理回收存量土地涉及的债权债务关系，合理确定专项债券项目内容和地块范围，及时安排债券发行和支出，提高土地资源的利用效率和债券资金的使用效益。

2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布了《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)通知，要求地方积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展。

根据以上依据开展本轮土地储备项目。

（二）项目收益及现金流入预测假设

本项目主要基于以下基本假设：

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. 发行人预测的运营收入能够顺利执行；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响。

（三）项目收入测算

1. 拟出让土地位置面积

项目收入主要来源于项目收购后重新出让收入，拟出让面积为 116.55 亩，土地性质为住宅用地。拟出让地块位于阜阳市保丰河南侧、竹园路北侧、紫云路东侧、七渔河路西侧。

2. 拟出让土地计划

计划 2030 年一次性出让土地 116.55 亩。

3. 土地出让收益

(1) 土地出让价格预测

本项目地块位于保丰河南侧、竹园路北侧、紫云路东侧、七渔河路西侧。根据土地

价格预测数据，阜阳市城南新区 2025CNC19 地块土地储备项目对应的土地出让收入为 52856.59 万元。

具体如下表。

阜阳市城南新区 2025CNC19 地块土地储备项目收入测算表

年份	土地出让面积（亩）	单价（万元/亩）	土地出让收入（万元）
2025	/	374.00	/
2026	/	388.70	/
2027	/	403.98	/
2028	/	419.86	/
2029	/	436.36	/
2030	116.55	453.51	52856.59
合计			52856.59

根据项目邻近范围近年出让地块地价情况，阜国土（拍）告字〔2024〕8号成交公告、阜国土（拍）告字〔2024〕10号成交公告、阜国土（拍）告字〔2025〕2号成交公告中邻近土地成交价格，成交地价分别 374 万元/亩、445 万元/亩、406 万元/亩，谨慎考虑本地块 2025 年预测市场地价按照近年邻近地区最低价取值为 374 万元/亩。此次预测按阜阳市最近三年全市生产总值(GDP)平均增速进行测算，经查询阜阳市颍州区政府公开信息，阜阳市颍州区 2021 年-2023 年全区生产总值(GDP)增速分别为 9.30%、0.60%、1.90%，拟定市场地价增速为 GDP 平均增速 3.93%。

（四）项目成本

债券存续期内，本项目土地出让成本考虑省级统筹用于乡村振兴资金，市级统筹根据 2016 年 8 月 22 日阜阳市人民政府办公室发布的阜阳市人民政府办公室关于进一步规范阜阳城区土地出让收入征缴和管理工作的通知，严格按规定计提各项资金。

计提各项资金一览表		
序号	计提名称	计提标准
省级		
1	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	2%土地出让收入
市级	《阜阳市国土资源储备发展中心办公室关于进一步规范阜阳城区土地出让收入征缴和管理工作的通知》	
1	国有土地收益基金	土地出让金×4%
2	教育资金	土地出让金×2%
3	土地出让业务费	土地出让金×1%
4	农业土地开发资金	土地出让面积(m²)×41×20%,其中市级 85%, 省级 15%
5	农田水利建设资金	土地出让金×2%,其中 市级 50%,省级 30%, 中央 20%
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	土地出让面积(m²)×25 元/m²
7	保障性住房建设资金	土地出让面(m²)*41*10%
8	乡村振兴资金	土地出让收入×2%
9	债券发行费用	期初本金×0.01%

土地出让成本费用估算表

单位：万元

序号	成本类型	数额（万元）
1	土地出让业务支出	264.28
2	国有土地收益基金	2114.26
3	教育资金	1057.13
4	土地出让业务费	528.57
5	农业土地开发资金	63.71
6	农田水利建设资金	1057.13
7	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	194.25
8	保障性住房建设资金	31.86
9	乡村振兴资金	1057.13
10	债券发行费用	14.00
合计		6382.32

（五）项目收益

经测算，本项目预期收益为 46471.27 万元。项目预期收益测算详见下表。

项目预期收益测算表

单位：万元

年度	项目收入	项目成本	项目收益
2025 年	0.00	14.00	-14.00
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00
2030 年	52856.59	6368.32	46488.27
合计	52856.59	6382.32	46474.27

（五）偿债计划

本项目依据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）和《加强地方政府专项债券资金使用管理》（财预〔2019〕179号）等相关文件规定，结合国务院常务会议精神，充分考虑项目融资平衡方案和区域财政收支情况等综合考虑，在债券资金管理、使用和偿还等方面作出了明确规定，制定了切实可行的项目偿债计划，确保按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金。

本项目自求平衡专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入等。将统一缴存到财政非税收入收缴专户，及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还自求平衡专项债券本息。如偿还出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

偿债风险点经系统分析，主要为工期拖延风险、工程事故的风险、设计风险、经营风险与财务风险等，方案中已拟定相应风险应对措施。

具体的分年偿债计划如下：

1、建设期 2025 年利息为 210.00 万元，由本项目建设期利息予以抵扣。

2、2026 年-2029 年每年产生的利息为 420.00 万元，利息由财政资金偿还，待土地出让后使用土地出让金收益完成支付。

3、2030 年产生的利息为 210.00 万元，偿还本金 14000.00 万元，合计本息偿还 14210.00 万元，由土地出让金收益完成支付。

综上，债券存续期内共需偿还利息 2100.00 万元，偿还本金 14000.00 万元，偿还本息合计 16100.00 万元。预计债券存续期内项目可实现用于还本付息的收益为 46474.27 万元，足以覆盖本息和，因此本项目偿债计划具有较强可行性

（六）压力测试

按项目经营收益 100%的情况下，项目预期收益为 46474.27 万元，项目债务本息覆盖倍数为 2.89；按预计项目收益下降 5%情况下，此时项目预期收益为 44150.56 万元，项目债务本息覆盖倍数为 2.74；按预计项目收益下降 10%情况下，此时项目预期收益为 41826.84

万元，项目债务本息覆盖倍数为 2.60，详见下表。

压力测试表

单位：万元

项目收益下降	项目收益	还本付息	本息覆盖倍数
0%	46474.27	16100.00	2.89
5%	44150.56	16100.00	2.74
10%	41826.84	16100.00	2.60

（七）其他事项说明

经上述测算，阜阳市保丰河南侧、竹园路北侧、紫云路东侧、七渔河路西侧地块项目预期收益与相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的阜阳市保丰河南侧、竹园路北侧、紫云路东侧、七渔河路西侧地块项目预期对应土地挂牌出让价格分别以阜阳市 2025 年 GDP 增速孰低值的比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、风险分析

（一） 预期不确定风险。

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

五、评估结论

（一）结论意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为阜阳市保丰河南侧、竹园路北侧、紫云路东侧、七渔河路西侧地块项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

（二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

安徽兴财安城会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025年04月10日

营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340103MAEODGJFOG(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 安徽兴财安诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 洪家旺

出资额 伍佰万圆整

成立日期 2024年09月18日

主要经营场所

安徽省合肥市庐阳区三孝口街道阜南路47号建委综合楼二楼西207室

经营范围

许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；市场调查（不含涉外调查）；企业管理咨询；财政专项资金项目预算绩效评价服务；工程造价咨询业务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）

登记机关

2024年09月18日

证书序号: 0022917

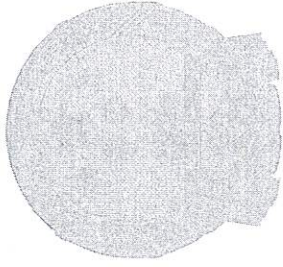
说明

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：安徽省财政厅

二〇二四年十月二十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称：安徽兴财安诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：洪家旺

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市庐阳区阜南路47号

建委综合楼二楼西207室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34010284

批准执业文号：皖财会〔2024〕1046号

批准执业日期：2024年10月24日



洪家旺
男
1972-09-17
安徽宣宁会计师事务所
(普通合伙)
342524197209170319



协会代管事项

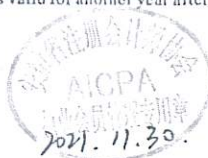
- 一、注册会计师执业 2024.10.31 向受托方出示本证书。
- 二、以解按规 2024.10.31 入使用，不得转让、涂改、
- 三、书缴还主管 2024.10.31 书缴还主管
- 四、本证书如遗失，即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 341401210005
No. of Certificate
批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2006-05-25
Date of Issuance

2015 年 2 月 28 日
by fm jd

年度检验登记 Annual Renewal Registration

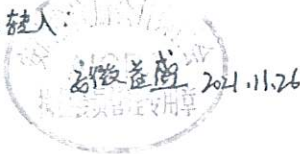
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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.

同益转入



2016 年 2 月 28 日
by fm jd

2017 年 2 月 28 日
by fm jd

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

洪家旺

会员编号 341401210005

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-19

通过

2022年

2022-07-22

通过

2014年

2014-03-27

通过



姓名	彭龙
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1988-06-26
Date of birth	
工作单位	安徽同兴村会计师事务所（普通合伙）
Working unit	
身份证号码	342401198806260819
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: 340102840001
No. of Certificate

批准注册协会 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024-12-31 月 日
Date of Issuance y m d

年 月 日
y m d