

宣城市本级 2025 年收购存量闲置土地储备  
项目一收益与融资自求平衡专项债券  
财务评估报告

豫兴和会咨字（2025）第 100 号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

HENAN ZHONGXING XINHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT FIRM CO.,LTD.

二〇二五年四月十六日

# 宣城市本级 2025 年收购存量闲置土地储备项目一

## 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评估报告

豫兴和会咨字(2025)第 100 号

我们接受委托，对宣城市本级 2025 年收购存量闲置土地储备项目一（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的情况进行评估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》。项目主管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。

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的该项目预期项目收益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。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

总体评估结果如下：

一、项目基本情况

（一）区域概况

宣城市，简称“宣”，古称宣州。是中国安徽省辖地级市，位于安徽省东南部，长江下游南岸，东邻浙江省杭州市、湖州市，北连马鞍山市和江苏省南京市、常州市、无锡市，西接池州市、芜湖市，南邻黄山市，总面积 12340 平方千米。截至 2024 年 3 月，宣城市辖 1 个区、4 个县，代管 2 个县级市。截至 2024 年末，宣城市常住人口 249 万人，城镇化率 64.23%。

宣城市土地总面积 1235566 公顷，林业用地面积为 727283.02 公顷，占宣城市土地总面积的 58.86%，耕地面积为 215868 公顷，占宣城市土地总面积的 17.47%；园地面积为 69634.10 公顷，占宣城市土地总面积的 5.64%；其它农用地面积为 72574.18 公顷，占宣城市土地总面积的 5.88%；居民点及工矿用地面积为 82571.90 公顷，占宣城市土地总面积的 6.68%；交通用地面积为 6338.80 公顷，占宣城市土地总面积的 0.51%；水利设施用地面积为 8664.90 公顷，占宣城市土地总面积的 0.70%；未利用土地及其他用地面积为 52631.10 公顷，占宣城市土地总面积的 4.26%。

宣城市近三年财政经济情况

表1-1

单位：亿元

类型	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	150.88	160.42	173.80
GDP 增速	3.70	5.90	5.80
第一产业	179.56	179.86	186.60
第二产业	865.15	906.43	907.50

第三产业	804.69	865.62	959.40
一般公共预算收入	188.50	197.90	198.10
一般公共预算支出	348.50	368.40	393.20
政府性基金收入	127.10	103.80	88.00
政府性基金支出	182.00	174.90	153.60

（二）实施主体情况

本项目由宣城市土地收购储备中心具体实施。宣城市土地收购储备中心是已纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，名录代码TC341800，统一社会信用代码为12341700743074369E。主要负责培育公开、公平、公正的土地市场，促进城市土地优化配置。土地收购、储备、交易。

实施主体情况

表 1-2

统一社会信用代码	12341700743074369E
机构名称	宣城市土地收购储备中心
机构性质	事业单位
机构地址	宣城市宣州区梅园路 48 号金色阳光大厦
负责人	翟叶香
登记管理机关	宣城市事业单位登记管理局

（三）项目情况

本项目拟收储土地 581.00 亩。涉及收回收购 4 宗存量闲置土地 581.00 亩，全部地块已纳入宣城市市本级 2025 年度土地储备计划。

（1）水阳江西大道以东、莲塘路以北地块

水阳江西大道以东、莲塘路以北地块共 196 亩，用地性质为住宅用地，土地使用权人为宣城昭亭置业有限公司（市国控集团下属企业）。

该地块土地成本为 70038.23 万元。经专业机构评估，该地块评估价为 48713.74 万元。根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）“对拟回收收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。”。因此该地块收地基础价应为 48713.74 万元。

经会议决策后决定，该地块回收收购价在收地基础价上下浮 2%，确定回收收购价为 47739.00 万元。

### （2）广教寺路与石涛路交叉口东北角地块

广教寺路与石涛路交叉口东北角地块共 149 亩，用地性质为住宅用地，土地使用权人为宣城城建置业有限公司（市城建集团下属企业）。

该地块土地成本为 49225.77 万元。经专业机构评估，该地块评估价为 37003.86 万元。根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）“对拟回收收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。”。因此该地块收地基础价应为 37003.86 万元。

经会议决策后决定，该地块回收收购价在收地基础价上下浮 2%，确定回收收购价为 36264.00 万元。

### （3）滨湖路与桂花园路交叉口东南角地块

滨湖路与桂花园路交叉口东南角地块共 162 亩，用地性质为住宅用地，土地使用权人为宣城博厚置业有限公司（市国控集团下属企业）。

该地块土地成本为 71904.44 万元。经专业机构评估，该地块评估价为 50080.50 万元。根据《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）“对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。”。因此该地块收地基础价应为 50080.50 万元。

经会议决策后决定，该地块收回收购价在收地基础价上下浮 2%，确定收回收购价为 49079.00 万元。

#### （4）宛溪路与叠嶂路交叉口东北角地块

宛溪路与叠嶂路交叉口东北角地块共 74 亩，用地性质为住宅用地，土地使用权人为宣城市城市更新有限责任公司（市城建集团下属企业）。

该地块土地成本为 25012.44 万元。经专业机构评估，该地块评估价为 23541.12 万元。根据《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）“对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。”。因此该地块收地基础价应为 23541.12 万元。

经会议决策后决定，该地块收回收购价在收地基础价上下浮 2%，确定收回收购价为 23070.00 万元。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

#### 1、编制依据及原则

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- 2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 4) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》；
- 5) 《土地储备管理办法》；
- 6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》  
国务院 55 号令；
- 7) 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部 39 号令）；
- 8) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》国务院 590 号令；
- 9) 《安徽省土地征收及补偿安置办法》；
- 10) 《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）
- 11) 《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）
- 12) 其他有关法律法规或政策等。

#### 2、编制原则

本项目投资估算是依据土地评估报告, 人民政府关于宗地收回价的决策, 收储意向协议, 参考同类项目经济技术标准, 并结合项目自身情况, 本着“客观、公正、谨慎”原则进行测算。

## （二）项目总投资

本项目总投资 156308.10 万元，其中土地收回收购成本 156152.00 万元，占总投资的 99.90%；债券发行费用 156.10 万元，占总投资的 0.10%。项目投资估算表详见下表：

项目投资明细表

表 2-1

序号	名称	面积	金额	占比
一	闲置存量土地收回收购成本	581.00	156152.00	99.90%
1	水阳江西大道以东、莲塘路以北地块	196.00	47739.00	30.54%
2	广教寺路与石涛路交叉口东北角地块	149.00	36264.00	23.20%
3	滨湖路与桂花园路交叉口东南角地块	162.00	49079.00	31.40%
4	宛溪路与叠嶂路交叉口东北角地块	74.00	23070.00	14.76%
二	债券发行费用		156.10	0.10%
三	项目总投资		156308.10	100.00%

## （三）资金筹措方案

### 1. 资金来源

#### （1）资本金来源

本项目总投资 156308.10 万元，其中资本金 208.10 万元，占总投资的 0.13%，资本金来源于财政预算资金；计划 2025 年发行专项债券 156100.00 万元，债券期限为 7 年。除专项债券外，本项目没有其他融资。

### 2. 资金使用计划

本项目建设期利息、债券发行费用全部由资本金覆盖。



资金使用计划表

表 2-2

序号	项 目	合计	2025 年	占比
一	总投资	156308.10	156308.10	100.00%
1	项目建设投资	156152.00	156152.00	99.90%
2	债券发行费用	156.10	156.10	0.10%
二	资金筹措	156308.10	156308.10	100.00%
1	发行债券	156100.00	156100.00	99.87%
2	资本金	208.10	208.10	0.13%
2.1	用于项目建设投资	52.00	52.00	0.03%
2.2	用于债券发行费用	156.10	156.10	0.10%

3. 项目资金监管措施

按照《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等文件要求，制定资金管理办法，建立监管机制。

政府债务资金严格按照《财政总会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况加强专项债券项目收支预算执行管理，严格按照合同约定或项目进度拨付债券资金，严禁超项目实施进度拨款，严禁将债券资金滞留国库、沉淀在部门单位，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。

主管部门和项目单位将加强项目前期准备，避免“钱等项目”造成债券资金闲置，在确保资金使用合法合规、工程质量安全的前提下，加快项目建设和资金使用进度。

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

### （1）制定项目资金计划并严格执行

根据项目进度要求，编制详细的月、季度、年度资金使用计划，并根据项目具体进展情况，及时对计划进行调整。

项目实施过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

### （2）加强项目合同管理

项目的业主单位应当严格把好合同签订关，在签订合同后做好合同的存档管理工作。

### （3）定期对项目资金使用情况进行分析

项目业主应当定期召开项目资金使用情况分析会，对项目的收入、支出情况进行认真分析，及时发现项目实施中存在的问题，并提出解决方案。

对于项目分项投资超出预算的部分，要有严格的审批程序，对于付款进度要有考核评估，切实提高资金使用效率。

### （4）严格资金管理

业主单位应当建立严格的资金集中管理制度，资金使用应当受到严格的监控，杜绝用于项目总投资内容之外的项目，更不能挪用。

对于资金使用中出现的违法违纪行为，主管单位和业主单位应当第一时间纠正，并追究相关人员的责任。

## 三、评估要素

2017年6月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自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“该通知”）提出，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）。

### （一）预期收入

#### 1. 项目收入

##### （一）项目预期收益

#### 1. 项目收入情况预估

##### （1）项目收入可行性

本项目可出让用地 581.00 亩，均为住宅用地。

##### （2）项目收入的分类

本项目出让收入为政府性基金收入，共 245497.74 万元。

##### （3）项目收入预测

本项目土地出让收入参照 2022-2024 年宣城市本级住宅用地土地交易情况进行测算，宣城市本级近三年住宅用地出让价格平均值为 330.00 万元/亩。

2022-2024 年宣城市本级住宅用地土地交易情况详情况如下。

2022-2024 年宣城市本级住宅用地土地交易情况一览表

表 3-1

序号	地块编号	地块名称	用地性质	出让面积		交易日期	成交价	
				亩	平方米		总价(万元)	单价(万元/亩)
1	2209	锦绣路与兴隆路交叉口西北角地块	二类城镇住宅用地	111.15	74103.00	2022 年	33346.35	300.00
2	2211	水阳江西大道与双塔路交叉口东北角地块	二类城镇住宅用地	46.01	30673.00	2022 年	14124.92	307.00
3	2219	松林路与经三路交叉口东南角地块	二类城镇住宅用地	146.12	97413.00	2022 年	46466.00	318.00
4	2203-1	宣酒大道以南、景临路以东 D-2 地块	二类城镇住宅用地	127.98	85317.00	2022 年	29178.41	228.00
5	2206-1	广教寺路与石涛路交叉口东北角地块	二类城镇住宅用地	149.17	99446.00	2022 年	49225.77	330.00
6	2218	宛溪路与叠嶂路交叉口东北角地块	二类城镇住宅用地	73.57	49044.00	2022 年	25012.44	340.00
7	2220	玉山路与水阳江大道交叉口东北及东南角地块	二类城镇住宅用地	103.31	68870.00	2022 年	39255.90	380.00
8	2303	鸿越大道以南、景德路以东地块	二类城镇住宅用地	110.09	73392.00	2023 年	39081.24	355.00
9	2314	安定路与烟雨路交叉口东南角地块	二类城镇住宅用地	94.57	63050.00	2023 年	33101.25	350.00
10	2307	阳德西路与龙川路交叉口东北角地块	二类城镇住宅用地	54.26	36175.00	2023 年	18720.56	345.00
11	2312	惠济路与龙川路交叉口东南角地块	二类城镇住宅用地	18.72	12479.00	2023 年	5840.17	312.00
12	2315	水阳江西大道以东、莲塘路以北地块	二类城镇住宅用地	195.64	130425.00	2023 年	70038.23	358.00

13	2316	创业路与文景路交叉口西北角地块	二类城镇住宅用地	132.63	88419.00	2023 年	47481.00	358.00
14	2321	薰化路与滨湖路交叉口东南角地块	二类城镇住宅用地	76.76	51173.00	2024 年	32853.07	428.00
15	2401	鸿越大道与锦绣路交叉口西南角地块	二类城镇住宅用地	234.47	156316.00	2024 年	60494.29	258.00
16	2305	响山路与萱花巷交叉口西北角地块	二类城镇住宅用地	30.68	20456.00	2024 年	10432.56	340.00
17	2317	广教寺路与双塔路交叉口东北角地块	二类城镇住宅用地	103.51	69007.00	2024 年	31674.21	306.00
18	2405	滨湖路与桂花园路交叉口西南角地块	二类城镇住宅用地	173.47	115643.72	2024 年	62968.01	363.00
19	2406	有容路与集贤路交叉口东南角地块	二类城镇住宅用地	62.17	41445.04	2024 年	18277.26	294.00

基于宣城市本级近三年住宅用地出让价格平均值 330.00 万元/亩，本项目住宅用地出让价格拟定 330.00 万元/亩（等于近三年住宅用地的平均出让价格）。

2022 年宣城市 GDP 增速 3.70%，2023 年宣城市 GDP 增速 5.90%，2024 年宣城市 GDP 增速 5.80%，故 2022-2024 年宣城市近三年 GDP 增速均值为 5.13%。基于谨慎性原则，本项目运营期内住宅用地出让价格按照每年增长 5.00%测算（低于近三年的平均增速）。

本项目可出让用地 581.00 亩，均为住宅用地。在 2026 年出让计划为 74.00 亩，2031 年出让计划为 149.00 亩，2032 年出让计划为 358.00 亩。

运营期首年（2026 年）土地出让收入（万元）

=出让面积\*单价

=74.00\*330.00

≈24420.00 万元

经测算，运营期内本项目土地出让收入共计 245497.74 万元。

# 项目收入预测表

表 3-2

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	土地出让收入	245497.74	24420.00	0	0	0	0	62755.82	158321.92
1	住宅用地出让收入（万元）	245497.74	24420.00	0	0	0	0	62755.82	158321.92
	出让单价（万元/亩）		330.00	346.50	363.83	382.02	401.12	421.18	442.24
	价格涨幅（%）		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	住宅用地出让面积（亩）	581	74.00		0			149	358

## （二）项目成本

### （1）财务费用

本项目专项债券融资本金 156100.00 万元，2025 年计划全部发行债券 156100.00 万元，债券年利率按 2.5% 测算，债券期限为 7 年。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

应付债券利息共 27317.50 万元，其中计入经营期财务费用的利息为 27317.50 万元。



# 项目债券还本付息表

表 3-3

单位：万元

序号	项 目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	156100.00	156100.00	156100.00	156100.00	156100.00	156100.00	156100.00
2	新增债券融资	156100.00	156100.00							
3	应计债券利息	27317.50	0.00	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50
3.1	建设期利息	0.00	0.00							
3.2	财务费用	27317.50		3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50
4	债券还本付息	183417.50	0.00	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	160002.50
4.1	债券还本	156100.00								156100.00
4.2	债券利息支付	27317.50	0.00	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50
5	年末债券融资本金累计		156100.00	156100.00	156100.00	156100.00	156100.00	156100.00	156100.00	0.00

## （2）土地出让计提的各项基金

按照中央、省、市有关政策规定，宣城市本级土地出让计提的各项基金在原计提 12 项资金基础上只计提 3 项，另根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，计算乡村振兴土地省统筹资金，具体包括：

### 1) 农业土地开发资金

文件依据：根据省财政厅 国土资源厅《转发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）》（财综〔2004〕666 号）和省财政厅国土资源厅 中国人民银行合肥中心支行《转发财政部 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）》（财综〔2007〕808 号）文件规定：农业土地开发资金收入，从招标、拍卖、挂牌和协议出让的国有土地使用权所取得的第一笔价款中一次性全额计提。宣城市计算公式为：农业土地开发资金=土地出让面积（平方米）×6.15（元/平方米）。

### 2) 土地出让业务费

根据省财政厅 国土资源厅 中国人民银行合肥中心支行《转发财政部 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〔2007〕808 号）文件精神，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。按招标、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的 2%比例执行。

### 3) 国有土地收益基金

文件依据：根据省政府办公厅《转发国务院关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（皖政办〔2007〕18 号）和省财政厅国土资源厅 中国人民银行合肥中心支行《转发财政部 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〔2007〕808号）文件规定：国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入4-8%计提。按招标、拍卖、挂牌和协议出让的国有土地使用权取得的出让收入的4%比例执行。

#### 4) 乡村振兴土地省统筹

土地出让收入的2%。适用于2022年以后出让土地。全部交省财政。

# 计提基金测算表

表 3-4

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让成本	19878.04	1983.94	0.00	0.00	0.00	0.00	5081.56	12812.54
1.1	国有土地收益基金	9819.91	976.80	0.00	0.00	0.00	0.00	2510.23	6332.88
1.2	农业土地开发资金	238.21	30.34	0.00	0.00	0.00	0.00	61.09	146.78
1.3	乡村振兴土地省统筹	4909.96	488.40	0.00	0.00	0.00	0.00	1255.12	3166.44
1.4	业务费	4909.96	488.40	0.00	0.00	0.00	0.00	1255.12	3166.44

### （三）相关税费

按照税法相关规定，本项目收入属于土地出让交易部分的税费，承受单位和个人为纳税人，出让方不纳税。

### （四）项目损益

经测算，本项目运营期预期收入 245497.74 万元，项目运营支出 19878.04 万元，可用于专项债券还本付息的项目收益为 225619.70 万元。

### （五）融资收益平衡情况

本项目中，2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 156100.00 万元，将于 2032 年到期还本。付息方式为每年付息一次，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 3-5单位：万元

年份	新增债券融资	债券利息支付	债券还本	债券还本付息	经营活动净现金流量
2025 年	156100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	3902.50	0.00	3902.50	22436.06
2027 年	0.00	3902.50	0.00	3902.50	0.00
2028 年	0.00	3902.50	0.00	3902.50	0.00
2029 年	0.00	3902.50	0.00	3902.50	0.00
2030 年	0.00	3902.50	0.00	3902.50	0.00
2031 年	0.00	3902.50	0.00	3902.50	57674.26
2032 年	0.00	3902.50	156100.00	160002.50	145509.38
合计	156100.00	27317.50	156100.00	183417.50	225619.70
1	项目预期收入				245497.74
2	项目运营支出				19878.04
3	项目收益				225619.70
4	本息覆盖倍数				1.23

2. 敏感性分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，收入的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营期收入进行敏感性分析。

## 项目收入敏感性分析表

表 3-6

单位：万元

序号	项目	收入比预测 下降 10%	收入比预测 下降 5%	预测收入	收入比预测 上 5%	收入比预测上 升 10%
1	收入	220947.97	233222.85	245497.74	257772.63	270047.51
2	成本	19878.04	19878.04	19878.04	19878.04	19878.04
3	收益	201069.93	213344.81	225619.70	237894.59	250169.47
4	债券本息支付	183417.50	183417.50	183417.50	183417.50	183417.50
5	收益本息覆盖倍数	1.10	1.16	1.23	1.30	1.36

项目收入下降 5.00%时，本息覆盖倍数为 1.16 倍；当项目收入下降 10.00%时，本息覆盖倍数为 1.10 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

### 3. 资金平衡表

计算期内累计资金流入 401805.84 万元，累计资金流出 359603.64 万元，累计现金结余 42202.20 万元。本项目全部 156100.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 42202.20 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益为 225619.70 万元，债券本息和为 183417.50 万元，收益可完全覆盖本息，本息覆盖倍数为 1.23 倍，具有良好的偿债能力。

## 资金测算平衡表

表 3-7

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	225619.70		22436.06	0.00	0.00	0.00	0.00	57674.26	145509.38
1.1	现金流入	245497.74		24420.00	0.00	0.00	0.00	0.00	62755.82	158321.92
1.1.1	专项收入	0.00								
1.1.3	增值税销项税额	0.00								
1.1.4	土地出让收入	245497.74		24420.00	0.00	0.00	0.00	0.00	62755.82	158321.92
1.2	现金流出	19878.04		1983.94	0.00	0.00	0.00	0.00	5081.56	12812.54
1.2.1	运营成本	0.00								
1.2.2	增值税进项税额	0.00								
1.2.3	税金及附加	0.00								
1.2.4	增值税	0.00								
1.2.5	所得税	0.00								
1.2.6	土地出让计提的各项基金	19878.04		1983.94	0.00	0.00	0.00	0.00	5081.56	12812.54
2	投资活动净现金流量	-156152.00	-156152.00							
2.1	现金流入	0.00								
2.2	现金流出	156152.00	156152.00							



2.2.1	建设投资	156152.00	156152.00							
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	0.00								
2.2.4	其他流出	0.00								
3	筹资活动净现金流量	-27265.50	156152.00	-3902.50	-3902.50	-3902.50	-3902.50	-3902.50	-3902.50	-160002.50
3.1	现金流入	156308.10	156308.10							
3.1.1	项目资本金投入	208.10	208.10							
3.1.2	建设投资借款	0.00								
3.1.3	流动资金借款	0.00								
3.1.4	债券	156100.00	156100.00							
3.1.5	短期借款	0.00								
3.2	现金流出	183573.60	156.10	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	160002.50
3.2.1	债券利息支付	27317.50	0.00	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50	3902.50
3.2.2	债券发行费用	156.10	156.10							
3.2.3	偿还债券本金	156100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	156100.00
4	净现金流量	42202.20	0.00	18533.56	-3902.50	-3902.50	-3902.50	-3902.50	53771.76	-14493.12
5	累计盈余资金		0.00	18533.56	14631.06	10728.56	6826.06	2923.56	56695.32	42202.20

#### 四、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该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，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。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自求平衡的条件，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

#### 五、其他说明

（一）本报告是基于“宣城市本级 2025 年收购存量闲置土地储备项目一”收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

(此页无正文)

河南中兴信和会计师事务所有限公司

中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年四月十六日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91410100559624535D



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 河南中兴信和会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2010年07月20日

法定代表人 辛润克

住所 郑州市郑东新区商都路8号东6单元  
13层1301号

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；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（以上范围，凭有效执业证核定的范围经营）。



登记机关

2025 年 02 月 24 日

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：河南中兴信和会计师事务所有限公司

首席合伙人：辛润克

主任会计师：辛润克

经营场所：郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010084

批准执业文号：豫财会〔2010〕45号

批准执业日期：2010年06月09日

证书序号：0009613

## 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：

河南省财政厅

二〇一八年八月二十一日

中华人民共和国财政部制



证书编号:  
No. of Certificate

110001547478

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2017 年 05 月 17 日  
/y /m /d

王全江

男

1978-09-08

利安达会计师事务所(特殊普通  
合伙)河南分所

320328197809080014

姓名 Fullname  
性别 Sex  
出生日期 Date of birth  
工作单位 Working unit  
身份证号码 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

利安达河南分所 事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2018 年 8 月 11 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

河南中兴信和 事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2018 年 8 月 11 日  
/y /m /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.



王全江 110001547478

年 月 日  
/y /m /d

12:18

🔔 🎧 🔋 6 5G 5G 80



## 年检历史查询

### 年检凭证



中国注册会计师协会

**王全江**

会员编号 110001547478

最后年检时间

**2024年06月**

年检结果

**年检通过**

#### 历年记录

**2023年**

2023-07-20

通过

**2022年**

2022-09-22

通过



姓名	尉伟
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1985-05-10
Date of birth	
工作单位	河南中兴信和会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	411523198505106026
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.



尉伟 410100840003

2023年7月 日

证书编号: 410100840003  
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021年10月27日  
Date of Issuance /y /m /d



12:18

🔔 🎧 🔋 5G 5G 80



## 年检历史查询

### 年检凭证



中国注册会计师协会

**尉伟**

会员编号 410100840003

最后年检时间

**2024年06月**

年检结果

**年检通过**

#### 历年记录

**2023年**

2023-07-20

通过

**2022年**

2022-09-22

通过