

宁国市城南、城东片区土地储备
(回收存量闲置土地) 项目
政府专项债券项目
财务评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00094 号

北京政德会计师事务所(普通合伙)

二〇二五年五月八日

财务评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00094 号

我们接受委托，对宁国市城南、城东片区土地储备（回收存量闲置土地）项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具项目财务评估报告。

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。

本总体评估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，在项目实施主体对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评估结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目名称

宁国市城南、城东片区土地储备（回收存量闲置土地）项目，以下简称“本项目”。

（二）参与主体

本项目主管部门为宁国市自然资源和规划局。

本项目实施主体为宁国市土地收购储备中心。

（三）项目基本情况

本项目拟收购存量闲置国有建设用地 6 宗，拟收储面积共计 18.0357 公顷，相关权利人分别为宁国市建川置业有限公司、宁国市国新城镇化建设有限公司、宁国市国有资产投资运营有限公司、安徽省宁国建设投资集团有限公司，全部为企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。

拟收储地块基本情况见下表：

序号	地块名称	土地位置	拟收储面积 (公顷)	土地用途	地块权属
1	安徽省宁国众益新型城镇化建设有限公司存量土地收回项目	南山街道凤形路西侧	6.8440	城镇住宅用地、零售商业用地	宁国市建川置业有限公司
2	安徽省宁国众益新型城镇化建设有限公司存量土地收回项目	南山街道凤形路西侧	5.2962	城镇住宅用地、零售商业用地	宁国市建川置业有限公司
3	安徽省宁国众益新型城镇化建设有限公司存量土地收回项目	南山街道凤形路西侧	3.1710	城镇住宅用地、零售商业用地	宁国市建川置业有限公司
4	宁国市国新城镇化建设有限公司房地产存量土地收回项目	河沥溪街道胡乐路以南	1.6311	批发市场用地	宁国市国新城镇化建设有限公司
5	宁国市国有资产投资运营有限公司房地产项目	金桥路南侧	0.6357	商务金融用地	宁国市国有资产投资运营有限公司
6	安徽省宁国经济技术开发区建设投资有限公司存量土地收回项目	南山街道染坊路以南	0.4577	城镇住宅用地、零售商业用地	安徽省宁国建设投资有限公司
合计			18.0357	/	/

（四）项目立项批复情况

根据《宁国市人民政府关于同意将处置存量闲置土地清单地块纳入储备计划的批复》（宁政秘〔2025〕29 号），本项目包含的 6 宗地块已全部纳入宁国市 2025 年度土地收储计划；

（五）项目投资概况

项目包含 6 宗存量闲置地块总投资估算 41769.62 万元，全部为闲置存量土地收储费用（债券发行费用由财政另行安排，未计入项目总投资），计划全部于 2025 年投入。

各地块市场价格评估、企业成本、基础价格以及下调幅度等情况详见下表：

序号	地块名称	拟收储面积 （公顷）	评估 总价 （万元）	企业 成本 （万元）	基础 价格 （万元）	下 调 幅 度	项目总 投资（预 计收储 费用）
1	安徽省宁国众益新型城镇化建设有限公司存量土地收回项目	6.8440	17411.34	25384.01	17411.34	5%	16540.77
2	安徽省宁国众益新型城镇化建设有限公司存量土地收回项目	5.2962	13473.74	19648.14	13473.74		12800.05
3	安徽省宁国众益新型城镇化建设有限公司存量土地收回项目	3.1710	7632.77	11764.04	7632.77		7251.13
4	宁国市国新城镇化建设有限公司房地产项目	1.6311	3169.60	9631.26	3169.60		3011.12
5	宁国市国有资产投资运营有限公司房地产项目	0.6357	1315.28	2778.11	1315.28		1249.52
6	安徽省宁国经济技术开发区建设	0.4577	965.29	1351.31	965.29		917.03

	投资有限公司存量土地收回项目						
	合计	18.0357	43968.02	70556.86	43968.02	/	41769.62

二、评估依据和假设

（一）评估依据及一般假设

- 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.债券存续期内，实施主体制定的土地出让计划，可用于债券偿还的净收益等能够顺利执行；
- 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。

（二）项目基本假设

- 1.根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；
- 2.土地出让前需偿还的债券利息由财政先行垫付。

三、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估并出具财务评估报告。整个评估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，并制定出本次评估工作计划。

2.收集本次评估所需文件资料。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估结果交换意见，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。

四、 评估分析

（一）债券应付本息及其他财务费用情况

1.债券发行计划

本项目拟通过发行政府专项债券筹集资金共计 41700 万元，全部申请于 2025 年本批次发行。具体发行计划如下：

序号	发行年度	发行额度（万元）	发行期限	发行利率	发行情况
1	2025	41700	7年	2.50%	拟发行

2.债券还本付息情况

2025 年拟发行专项债券 41700 万元(全部申请于本批次发行)，发行期限 7 年。参考 2025 年安徽省政府债券发行结果，从谨慎性原则考虑，假设拟申请债券的发行利率为 2.50%，利息按每年支付一次，到期一次性偿还本金及当期利息。自申请使用资金开始计息之日起存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期发 行金额	本期偿 还本金	期末本 金余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年	0	41700	0	41700	0	0
2026 年	41700	0	0	41700	1042.5	1042.5
2027 年	41700	0	0	41700	1042.5	1042.5
2028 年	41700	0	0	41700	1042.5	1042.5
2029 年	41700	0	0	41700	1042.5	1042.5
2030 年	41700	0	0	41700	1042.5	1042.5
2031 年	41700	0	0	41700	1042.5	1042.5
2032 年	41700	0	41700	0	1042.5	42742.5
合计	/	41700	41700	/	7297.5	48997.5

3.项目总体债务还本付息情况

综上所述，本项目应偿还债券本金和利息共计 48997.5 万元，包括债券本金 41700 万元，债券利息 7297.5 万元。

(二) 项目收益及现金净流入预测

本项目以土地出让收入作为专项债还本付息资金来源。关于收入、支出预测数据及评价如下

1.收入预测评价

本项目收入为土地出让收入。

①土地市场情况

根据宣城市公共资源交易中心公示的宁国市国有建设用地使用权公开出让公告，2022年-2024年宁国市共出让居住用地22宗。选取近三年与本项目内地块条件（土地用途、位置、容积率等条件）相同或类似的7宗土地成交价格情况作为参考价格，主要成交信息整理如

下：

序号	地块位置	地块面积（公顷）	土地性质	容积率	成交总价（万元）	成交单价（万元/亩）	平均成交单价（万元/亩）	备注
1	宁国市国泰路北侧、新安路西侧	2.73849	住宅兼容商业用地	1.0-1.5	9447.79	230.43	200	作为南山街道凤形路西侧3宗地块参考价格
2	宁国市宁城南路北侧	6.99916	住宅兼容商业用地	1.0-1.8	20997.48	199.98		
3	西津街道燕津路西侧、双河路南侧	6.91675	城镇住宅兼容商业用地	1.0-2.0	19712.74	189.91	180	作为染坊路以南地块参考价格
4	西津街道潘村竹林路北侧、燕津路西侧	1.05135	城镇住宅兼容商业设施用地	1.0-2.0	2838.65	179.66		
5	南山街道宁墩路北侧	0.726656	商服用地	1.0-1.3	1743.97	160.00	150	作为胡乐路以南、金桥路南侧2宗地块参考价格
6	西津街道万家路东侧、燕津路西侧	5.85509	商业用地	1.0-1.2	13173.95	150.05		
7	宁国市金桥路北侧	1.90411	商务金融	1.0-1.8	4284.25	149.80		

②土地出让收入预测

本次预测参照本项目内地块周边类似土地的成交价格作为参考价格，对6宗地块的基期（2025年5月）土地价格进行预测。

根据2025年宁国市政府工作报告，2025年宁国市的地区生产总值（GDP）增长目标为6.5%；根据宁国市统计局公布的数据，2022年全市生产总值（GDP）同比增速为6.0%，2023年同比增长7.0%，2024

年同比增长6.8%，据此测算近三年全市生产总值（GDP）同比增速的平均值为6.60%。根据2025年宁国市的全市生产总值（GDP）预期增速，结合宁国市近三年GDP同比增速及宁国市近年来经济发展稳中向好、结构优化、创新驱动的显著趋势，按照6.5%的年增长率对土地出让时间的土地出让单价进行预测。

根据项目内地块所在区域及土地市场情况分析，本项目内地块计划在2031年、2032年出让，按照宁国市GDP预期增速预测土地出让时间的出让价格，预计本项目内地块可实现土地出让收入共计79739.79万元。

序号	地块位置	土地用途	预计出让时间	预计出让面积（亩）	预计出让单价（万元/亩）	预计出让收入（万元）-
1	南山街道凤形路西侧	商住用地	2032 年	102.66	310.80	31906.45
2	南山街道凤形路西侧	商住用地	2032 年	79.44	310.80	24689.74
3	南山街道凤形路西侧	商住用地	2031 年	47.57	291.83	13882.28
4	胡乐路以南	商业用地	2031 年	24.47	218.87	5355.78
5	金桥路南侧	商业用地	2031 年	9.60	218.87	2101.16
6	染坊路以南	商住用地	2031 年	6.87	262.65	1804.38
	合计	/	/	270.61	/	79739.79

2.项目成本预测

本项目成本为土地出让计提的政策性成本，根据财政部、安徽省、宁国市有关部门颁布的相关文件确定计提的政策性成本项目包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、省级统筹乡

乡村振兴资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金以及土地出让业务费。具体测算依据及计提标准如下：

（1）农业土地开发资金。根据《宁国市人民政府办公室 关于加强土地出让金收支管理的通知》（宁政办〔2012〕142 号），以土地出让面积为基数，按 8.2 元/平方米的标准计提。

（2）农田水利建设资金。根据《宁国市人民政府办公室 关于加强土地出让金收支管理的通知》（宁政办〔2012〕142 号），按土地出让收益的 10%提取。

（3）教育资金。根据《宁国市人民政府办公室 关于加强土地出让金收支管理的通知》（宁政办〔2012〕142 号），按土地出让收益的 10%提取。

（4）省级统筹乡村振兴资金。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》（皖财农〔2022〕939 号），按 2%比例统筹土地出让收入专项用于支持乡村振兴的资金。

（5）国有土地收益基金。按土地出让收入的 4%提取。

（6）保障性住房建设资金。根据《宁国市人民政府办公室 关于加强土地出让金收支管理的通知》（宁政办〔2012〕142 号），按土地出让收益的 10%提取。

（7）土地出让金业务费。根据《宁国市人民政府办公室 关于加强土地出让金收支管理的通知》（宁政办〔2012〕142 号），以土地出让金的 2%计提土地出让金业务费。

据上，项目土地出让成本共 17918.13 万元，具体如下表：

序号	土地出让政策性成本（应计提资金）	金额（万元）
1	农业土地开发资金	147.89
2	农田水利建设资金	3797.02
3	教育资金	3797.02
4	省级统筹乡村振兴资金	1594.80
5	国有土地收益基金	3189.59
6	保障性住房建设资金	3797.02
7	土地出让金业务费	1594.80
合计		17918.13

3.相关税费

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）等相关规定，土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。因此，本项目免征增值税。

4.项目收益与融资平衡情况

本项目债券存续期内预计可实现土地出让收入 79739.79 万元，扣除土地出让有关的政策基金计提成本共计 17918.13 万元，则可偿债净收益为 61821.66 万元，需偿还债券本息共计 48997.50 万元（包括债券本金 41700 万元，债券利息 7297.5 万元），则债券存续期内项目可偿债净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍。

项目收益与融资平衡情况测算表

单位：万元

序号	项目	合计	年份							
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	土地出让收入	79739.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23143.60	56596.19
2	土地出让计提的政策性成本	17918.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5114.27	12803.86
3	可偿债净收益（1-2）	61821.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18029.33	43792.33
4	偿还债券本息	48997.50	0.00	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50	42742.50
4.1	偿还债券本金	41700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41700.00
4.2	支付债券付息	7297.50	0.00	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50
5	本息覆盖倍数（3÷4）	1.26								

5. 项目现金流预测

根据上述项目总投资、项目收入、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

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、现金流入	121509.41	41769.62	0.00	0.00	0.00
1、预算安排	69.62	69.62	0.00	0.00	0.00
2、债券资金流入	41700.00	41700.00	0.00	0.00	0.00
3、项目收入	79739.79	0.00	0.00	0.00	0.00
二、现金流出	108685.25	41769.62	1042.50	1042.50	1042.50
1、土地收储费用	41769.62	41769.62	0.00	0.00	0.00
2、土地出让金计提资金	17918.13	0.00	0.00	0.00	0.00
3、相关税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、债券利息	7297.50	0.00	1042.50	1042.50	1042.50
5、债券本金	41700.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、净现金流量	12824.16	0.00	-1042.50	-1042.50	-1042.50
四、累计净现金流量	/	0.00	-1042.50	-2085.00	-3127.50

续表：

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、现金流入	0.00	0.00	23143.60	56596.19
1、预算安排	0.00	0.00	0.00	0.00
2、债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
3、项目收入	0.00	0.00	23143.60	56596.19
二、现金流出	1042.50	1042.50	6156.77	55546.36
1、土地收储费用	0.00	0.00	0.00	0.00
2、土地出让金计提资金	0.00	0.00	5114.27	12803.86

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
3、相关税费	0.00	0.00	0.00	0.00
4、债券利息	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50
5、债券本金	0.00	0.00	0.00	41700.00
三、净现金流量	-1042.50	-1042.50	16986.83	1049.83
四、累计净现金流量	-4170.00	-5212.50	11774.33	12824.16

6.本息覆盖倍数的压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对收入、债券存续期内土地出让净收益、债券还本付息额、债券本息覆盖倍数进行压力测试，当收入变动±10%时，相关指标变动情况详见下表：

压力测试因素	变动情况				
收入波动范围	-10%	-5%	0%	5%	10%
土地出让净收益	56877.80	59349.73	61821.66	64293.60	66765.53
债券还本付息额	48997.5	48997.5	48997.5	48997.5	48997.5
债券本息覆盖倍数	1.16	1.21	1.26	1.31	1.36

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，压力测试下收入减少 10%时，本息覆盖倍数仍大于 1.1，从财务角度上分析投资具备可行性。

7.资金的稳定性

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，本期专项债存续期项目累计净现金流为 12824.16 万元，项目资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

五、评估结论

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，认为本项目可以较低的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，土地出让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。

六、相关风险提示

（一）影响项目风险因素

1. 项目合规性风险

项目可能存在不符合国土空间规划要求，或未取得必要的审批文件等问题，会对项目实施产生一定的不确定性。

2. 财务和市场风险

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。

3.公共政策风险

本项目总投资 41769.62 万元，2025 年拟申请发行专项债券共计 41700 万元，根据建设进度计划全部申请于本次发行。若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。

4.土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益的实现。

5.偿付风险

风险表现：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目实际收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目成本为政策资金成本，若相关规定条件调整，实际支出增加也降低偿债能力。

（二）潜在风险应对措施

针对上述风险，制定科学、可行的操作措施。

1. 项目合规性风险控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项、用地、规划等审批手续。

2. 财务和市场风险控制措施：项目主管部门代表政府加强对项目实施过程中的监督管理，合理统筹项目资金。密切关注项目自身收益情况，加大对该项目的支持力度，增加项目未来收益，进而保障项目

专项债券本息的到期兑付。

3.公共政策风险控制措施：如遇国家政策调整，宁国市自然资源和规划局将根据调整后的国家政策，积极统筹安排，确保项目按期完成收购，适时出让。

4.土地市场风险控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度，提高土地的市场适应性。

5.偿付风险控制措施：加强项目资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金实现较晚或暂时难以实现，不能足额偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，若政府预算基金收入或专项收入超出预期，可选择提前还款，以减轻偿债压力。



中国·北京

中国注册会计师：何凌
321080540042

中国注册会计师：李焕霞
编号：140200810064

2025 年 5 月 8 日

统一社会信用代码
91110107MA01J6FL5E

北京政德会计师事务所（普通合伙）
普通合伙企业

营业执照
(副本) (1-1)

扫描二维码，了解更多
“国家企业信用信息公示系统”
信息，如：经营范围、
备案、许可、处罚、
股东信息

名称 北京政德会计师事务所（普通合伙）
类型 普通合伙企业
法定代表人 仇凌

成立日期 2019年04月01日
合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日
主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

经营范围
许可项目：代理记账业务。（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：财务咨询；税务服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关
2022年06月13日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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

北京政德会计师事务所(普通合伙)



经营范围
许可项目：代理记账业务。（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：财务咨询；税务服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京政德会计师事务所(普通合伙)

北京政德会计师事务所(普通合伙)

北京政德会计师事务所(普通合伙)



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）

首席合伙人：仇凌

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

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。

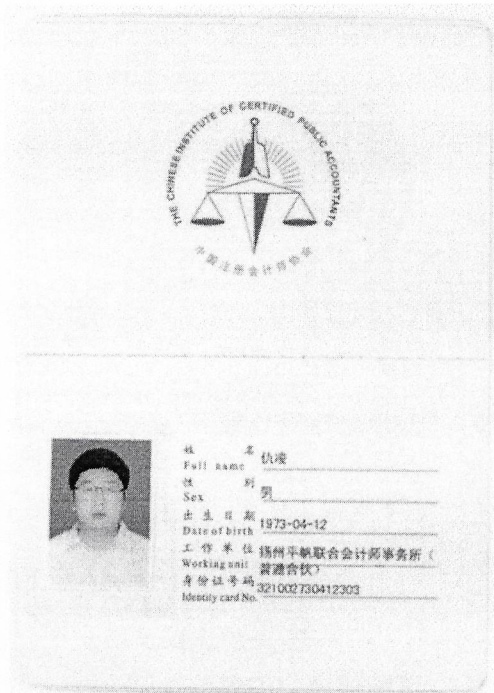
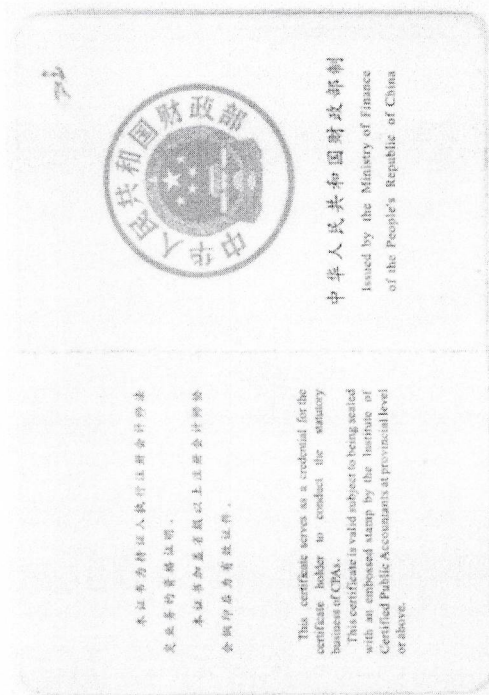
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

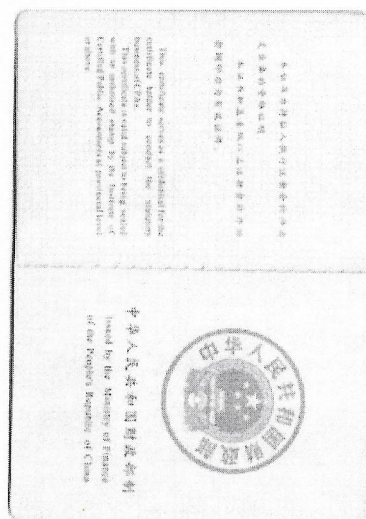
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

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
2023-08-29

通过

2022年
2022-08-26

通过

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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

通过

2022年
2022-08-11

通过

2014年
2014-03-21

通过