

宣城市市本级 2026 年收购 7 宗存量闲置土地储  
备项目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（2026）第 019 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.

二〇二六年三月三十日

**宣城市市本级 2026 年收购 7 宗存量闲置土地储备项目  
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(2026)第 019 号

我们接受委托，对宣城市市本级 2026 年收购 7 宗存量闲置土地储备项目（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项目收益与融资自求平衡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、项目概况及投融资计划

### （一）项目概述

#### 1、项目名称

宣城市市本级 2026 年收购 7 宗存量闲置土地储备项目。

#### 2、项目单位

##### （1）主管部门

宣城市自然资源和规划局。

### （二）资金来源

#### 1、投资估算

##### （1）项目总投资

本项目总投资为 178413.40 万元。

#### 2、资金筹措方案

##### （1）资金来源

本项目总投资为 178413.40 万元。其中，资本金为 31013.40 万元，占项目总投资的 17.38%。

### （三）债券融资计划

按照拟定的资金筹措方案，计划 2026 年发行 147400.00 万元，发债利率按 2.30% 计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

发行期限：债券期限 7 年期。

### （四）债券还本付息计划

项目拟使用专项债券 147400.00 万元，其中 2026 年发行 147400.00 万元。假设债券利率 2.30%，期限 7 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

## 二、项目收入与支出预测评价

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）基本假设条件及依据

#### 1、土地出让收入分析

##### （1）分年度土地供应计划

项目收入主要来源于土地收储后的土地出让收入，可收储土地 44.4683 公顷，拟出让面积为 44.4683 公顷（667.0245 亩）用于本项目还本付息，其中 6 宗土地性质为住宅用地，1 宗土地性质为商业用地。计划 2027 年出让 110.088 亩，2033 年出让 556.9365 亩。

#### 2、收入测算

##### ①土地出让价格预测

本项目土地出让收入参照 2023-2025 年宣城市本级住宅用地、商业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 341.32 万元/亩，近三年商业用地出让价格平均值为 106.41 万元/亩。

具体如下所示：

2023-2025 年宣城市本级住宅用地土地交易情况一览表								
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	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
2	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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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
8	2506	烟雨路与宛陵东路交叉口东南角地块	二类城镇住宅用地	164.24	109490.00	2025 年	47700.00	290.44
9	2507	安定路与惠济路交叉口西南角地块	二类城镇住宅用地	86.21	57473.00	2025 年	25120.00	291.38
10	2508	薰化路与柏枧山路交叉口东北角地块	二类城镇住宅用地	48.89	32595.30	2025 年	13660.00	279.39
平均成交单价（万元/亩）								341.32
2023-2025 年宣城市本级商业用地土地交易情况一览表								
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	2313	广教寺路与寻胜路交叉口西南角地块	商业用地	5.93	3950.00	2023 年	918.38	155.00
2	2308	青弋江西大道与西敬河交叉口东南角地块	商业用地	32.90	21930.00	2023 年	2302.65	70.00
3	2310	阳德西路与龙川路交叉口西南角地块	商业用地	87.53	58352.00	2023 年	20131.44	230.00
4	2318	叠翠西路以南、惠泉路以东地块	商业用地	97.47	64980.00	2024 年	6920.37	71.00

5	2319	叠翠西路以南、昭亭北路以西地块	商业用地	20.44	13628.00	2024 年	1451.38	71.00
6	2320	昌言路以北、昭亭北路以西地块	商业用地	15.09	10060.00	2024 年	1071.39	71.00
7	2503	清流路与春华路交叉口西南角地块	商业用地	41.00	27335.95	2025 年	2760.00	67.31
8	2403	薰化路与圣俞路交叉口西南角地块	商业用地	81.71	54472.23	2025 年	9478.17	116.00
平均成交单价（万元/亩）								106.41

基于宣城市本级近三年住宅用地出让价格平均值为 341.32 万元/亩，近三年商业用地出让价格平均值为 106.41 万元/亩，本项目住宅用地 2026 年出让价格拟定 341.32 万元/亩、商业用地 2026 年出让价格拟定 106.00 万元/亩，2026 年出让价格均低于评估价格上浮 30%的单价。

评估价和出让价对比明细表

单位：万元

序号	名称	评估价格	出让面积	评估单价	2026 年出让价格
1	锦绣路与兴隆路交叉口西北角地块	29492.99	111.1545	265.33	341.32
2	柏枧山路与桂花园路交叉口东南角地块	35674.65	118.9155	300.00	341.32
3	惠济路以南、龙川路以东地块	5474.54	18.7185	292.47	341.32
4	滨湖路与桂花园路交叉口东南角地块	39705.56	130.1820	305.00	341.32
5	鸿越大道与景德路交叉口东南角地块	29503.58	110.0880	268.00	341.32
6	鳌峰东路与瑞草魁街交叉口西北角地块	2600.80	31.8465	81.67	106.00
7	松林路与经三路交叉口东南角地块	39452.27	146.1195	270.00	341.32

2023 年宣城市 GDP 增速 5.90%，2024 年宣城市 GDP 增速 5.80%，2025 年宣城市 GDP 增速 6.00%，故 2023-2025 年宣城市近三年 GDP 增速均值为 5.90%。基于谨慎性原则，本项目运营期内土地出让价格在 2030 年增长 5.00%测算（低于近三年的平均增速）。

根据 2023 年-2025 年宣城市本级土地交易情况，近三年土地出让情况为，2023 年共计土地交易 785.9055 亩、2024 年共计土地交易 814.0705 亩、2025 年共计土地交易 566.7893 亩，平均每年土地交易 722.2551 亩。



基于对宣城市本级近三年房地产用地出让交易数据的实证分析,结合区域土地市场供需动态研判,本项目拟出让用地 667.02 亩,在 2027 年出让计划为 110.088 亩,2033 年出让计划为 556.9365 亩,不易存在市场容量超载风险。

运营期首年(2027 年)土地出让收入(万元)

=出让面积\*单价

=110.0880 \*341.32

≈37575.24 万元

经测算,运营期内本项目土地出让收入共计 229306.77 万元。

## 土地出让收入预测表

表 2-1

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	总收入（万元）	229306.77	37575.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	191731.53
一	土地出让收入	229306.77	37575.24	0	0	0	0	0	191731.53
1	住宅用地出让收入（万元）	225762.25	37575.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	188187.01
	出让单价（万元/亩）		341.32	341.32	341.32	358.39	358.39	358.39	358.39
	价格涨幅（%）					5.00%			
	住宅用地出让面积（亩）	635.178	110.0880						525.09
2	商业用地出让收入（万元）	3544.52	0.00	0	0	0	0	0	3544.52
	出让单价（万元/亩）		106.00	106.00	106.00	111.30	111.30	111.30	111.30
	价格涨幅（%）					5.00%			
	商业用地出让面积（亩）	31.8465							31.8465

## 2、土地出让成本费用分析

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) 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。

### 2) 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）。

### 3) 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。

### 4) 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。

经测算，本项目运营期内土地出让成本为 18618.02 万元。

## 土地出让成本测算表

表 2-2

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	土地出让成本	18618.02	3051.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15566.87
1.1	国有土地收益基金	9172.27	1503.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7669.26
1.2	农业土地开发资金	273.49	45.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	228.35
1.3	乡村振兴土地省统筹	4586.13	751.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3834.63
1.4	土地出让业务费	4586.13	751.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3834.63

## （二）项目收益预测

按照《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税〔2011〕70号）规定，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除：

- 1、企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件；
- 2、财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求；
- 3、企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。

该项目的土地出让收益，是财政部门拨付用于还本付息的专项用途财政性资金，不计税金。

项目运营期（2027年至2033年）内可用于资金平衡的土地出让收益为210688.75万元。

项目可偿债收益估算表

表 2-3

单位：万元

项目	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
合计	229306.77	18618.02	210688.75
2027 年	37575.24	3051.15	34524.09
2028 年	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	0.00	0.00
2031 年	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	0.00	0.00
2033 年	191731.53	15566.87	176164.66

### 三、项目收益与融资自求平衡性评价

#### 1、专项债还本付息情况

项目拟使用专项债券 147400.00 万元,其中 2026 年发行 147400.00 万元。假设债券利率 2.30%,期限 7 年,在债券存续期内每年支付一次债券利息,到期后一次性还本/进入运营期后分年还本。分年度还本付息明细如下。

项目专项债券应付本息情况表

表 3-1

单位:万元

项目	期初 本金	本期 新增	本期 偿还	期末 本金	发行 利率	应付 利息	应付 本息
合计		147400.00	147400.00			23731.40	171131.40
2026 年	0.00	147400.00	0.00	147400.00	2.30%	0.00	0.00
2027 年	147400.00	0.00	0.00	147400.00	2.30%	3390.20	3390.20
2028 年	147400.00	0.00	0.00	147400.00	2.30%	3390.20	3390.20
2029 年	147400.00	0.00	0.00	147400.00	2.30%	3390.20	3390.20
2030 年	147400.00	0.00	0.00	147400.00	2.30%	3390.20	3390.20
2031 年	147400.00	0.00	0.00	147400.00	2.30%	3390.20	3390.20
2032 年	147400.00	0.00	0.00	147400.00	2.30%	3390.20	3390.20
2033 年	147400.00	0.00	147400.00	0.00	2.30%	3390.20	150790.20

## 2、项目收益覆盖还本付息

项目收益覆盖还本付息测算表

表 3-2

单位：万元

项目	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
合计	147400.00	23731.40	171131.40	229306.77	18618.02	210688.75
2027 年	0.00	3390.20	3390.20	37575.24	3051.15	34524.09
2028 年	0.00	3390.20	3390.20	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	3390.20	3390.20	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	3390.20	3390.20	0.00	0.00	0.00
2031 年	0.00	3390.20	3390.20	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	3390.20	3390.20	0.00	0.00	0.00
2033 年	147400.00	3390.20	150790.20	191731.53	15566.87	176164.66
专项债券本息保障倍数	1.23					

项目债券存续期内可偿债收益预计为 210688.75 万元，债券本息总额为 171131.40 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.23，能够合理保障专项债券资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

### 四、项目收益抗压能力测试

#### 1、敏感性分析

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收入减少 5%、10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目具有较强的抗风险能力。



## 项目收益与融资敏感性测算表

表 4-1

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	收入-10%	收入-5%	0%
项目收益总额	187758.07	199223.41	210688.75
偿债本息合计	171131.40	171131.40	171131.40
专项债券本息保障倍数	1.10	1.16	1.23

### 2、其他事项说明

项目存续期间，宣城市土地收购储备中心可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。如果遇到项目运营发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，项目实施单位将通过追加自有资金保证专项债券还本付息的资金需求。

## 五、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。

## 六、附件

(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：



二〇二六年三月三十日



# 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

国家企业信用信息公示系统网址：  
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：

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6月9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》。



行政审批专用章

2025年6月19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

王全江

会员编号 110001547478

最后年检时间

2025年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-06-18

通过

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-22

通过



姓名	尉伟
Sex	女
Date of birth	1985-05-10
Working unit	河南中兴信和会计师事务所有限公司
Identity card No.	411523198505106026



### 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

证书编号:  
No. of Certificate

410100840003

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



cmis.cicpa.org.cn



## 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

**2025年07月**

年检结果

**年检通过**

#### 历年记录

**2024年**

2024-06-18

通过

**2023年**

2023-07-20

通过

**2022年**

2022-09-22

通过