

滁州市明光市 2026 年回收收购 3 宗存量闲置
土地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 017 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.

二〇二六年三月十一日

**滁州市明光市 2026 年回收收购 3 宗存量闲置土地项目
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 017 号

我们接受委托，对滁州市明光市 2026 年回收收购 3 宗存量闲置土地项目（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 1.25 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

滁州市明光市 2026 年收回收购 3 宗存量闲置土地项目。

2、项目单位

（1）主管部门

明光市土地收购储备中心。

（二）资金来源

1、投资估算

（1）项目总投资

本项目总投资 28771.46 万元。

2、资金筹措方案

（1）资金来源

本项目总投资 28771.46 万元，其中资本金 8271.46 万元，占总投资的 28.75%，资本金来源于财政预算资金。

（三）债券融资计划

计划 2026 年发行专项债券 20500.00 万元，债券期限为 5 年期，发债年利率按 2.20% 估算（实际利率以最终发行利率为准）。除专项债券外，本项目没有其他融资。

发行期限：债券期限 5 年期。

（四）债券还本付息计划

项目拟使用专项债券 20500.00 万元，其中 2026 年发行 20500.00 万元。假设债券利率 2.2%，期限 5 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 14.811793 公顷，拟出让面积为 14.811793 公顷（222.18 亩）用于本项目还本付息，其中 2 宗土地性质为城镇住宅用地，1 宗土地性质为城镇住宅用地、其他商服用地。计划 2030 年出让 92.45 亩，2031 年出让 129.73 亩。

2、收入测算

①土地出让价格预测

根据明光市 2023 年-2025 年经营性用地供应台账，并结合明光市自然资源和规划局出具的情况说明，近三年内（2023 年、2025 年）明光市无纯住宅用途地块出让，出让地块均为商业、住宅混合用途。因此，本次预测参考的“住宅”用地价格系以 2024 年纯住宅用地成交价格为依据，三年平均成交价格为 139.45 万元/亩；“商住”用地价格采用 2023 年及 2025 年商住混合用地成交价格，三年平均成交价格为 130.36 万元/亩。具体情况如下所示：

情况说明

受市场环境影响，明光市 2023 年、2025 年住宅用地出让均为商业、住宅混合用途性质，未出让纯住宅用途的单一性质地块。

特此说明。

明光市自然资源和规划局
2026 年 3 月 9 日



2023-2025 年明光市县住宅用地供应台账								
序号	单位名称	土地坐落	用地面积 (平方米)	土地用途	出让价 款 (万元)	供地时间	用地面积 (亩)	单价 (万元/ 亩)
1	明光跃龙投资控股集团有限公司	吴继光路与明德路交口东南角	37942.64	住宅	7900	2024.11.4	56.91	138.82
2	明光跃龙投资控股集团有限公司	洪武大道西侧、环湖大道南侧	48543.67	住宅	10200	2024.11.4	72.82	140.07
平均成交单价 (万元/亩)								139.45
2023-2025 年明光市县商住用地供应台账								
序号	单位名称	土地坐落	用地面积 (平方米)	土地用途	出让价 款 (万元)	供地时间	用地面积 (亩)	单价 (万元/ 亩)
1	明光同兴投资发展有限公司	和平路与永嘉路交口东南角	30636.61	城镇住宅、 商业	4600	2022.09	45.95	100.11
2	明光同兴投资发展有限公司	淮河大道与集贤西路交口东南角	46137.72	城镇住宅、 商业	7000	2022.09	69.21	101.14
3	邵作成 (明光市龙远置业有限公司)	明光大道与花园路交口东北角	37732.81	商业、住宅	13010	2023.9.15	56.6	229.86
4	明光同兴投资发展有限公司	道涵大道与岐阳大道交口东南角	66830.34	商业、住宅	12575	2023.12.26	100.25	125.44
5	明光同兴投资发展有限公司	明光大道与岐阳大道交口西北角	53134.02	商业、住宅	10470	2023.12.26	79.7	131.37
6	明光市龙远置业有限公司	池河大道与抹山大道交口东南角	53994.04	商住	9800	2024.1.8	80.99	121.00
7	明光云森康乐佳置业有限公司	城南大道与抹山大道交口西北角	63731.26	商住	10600	2024.11.4	95.6	110.88
8	明光跃龙投资控股集团有限公司	洪武大道与道涵大道交口西侧	61631.62	商住	12900	2024.11.4	92.45	139.53
9	明光市江宸房地产开发有限公司	明酒大道与中心路交口西北角	22233.51	住宅、商业	3800	2025.12.30	33.35	113.94
平均成交单价 (万元/亩)								130.36

土地估价结果一览表

估价机构：安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司 估价报告编号：皖中立公鉴（2026）土估字第341100-xx1号
估价日期：2026年2月26日 估价目的：为委托方确定该宗地收储价值提供参考依据 估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	评估设定土地剩余使用权年限(年)	评估设定土地开发程度	评估土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)	备注
				证载或规划	实际	设定	规划	实际	设定							
明光跃龙投资控股集团有限公司	341182002023GB00115	明光市吴铺路与明德路口东南角地块	皖（2025）明光市不动产权第0014852号	二类城镇住宅用地	/	城镇住宅用地	1.0-1.4	/	1.4	宗地红线外“六通”及宗地红线内场地平整	宗地红线外“六通”及宗地红线内场地平整	城镇住宅用地68.81年	37942.6	2191（折合146.07万元/亩）	8313.23	“六通”指通路、供电、通下水、通燃气、通讯

- 一、上述土地估价结果的限定条件
- 1、土地权利限制：该国有已出让土地无他项权利存在。
 - 2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表
 - 3、规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》（明自然资规合（2024）026号）、《不动产权证书》（皖（2025）明光市不动产权第0014852号）为依据
 - 4、影响土地价格的其他限定条件：无
- 二、其他需要说明的事项：
- 1、评估价格仅作为委托方确定该宗地收储价值提供参考依据。
 - 2、待估宗地基础设施条件具体见下表。

待估宗地基础设施条件表									
估价期日土地使用者	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	供热状况	通讯状况	其他基础设施状况
明光跃龙投资控股集团有限公司	红线内场地平整	吴铺路为混合型主干道，明德路为混合型次干道	市政供电	市政供水	市政排水	市政供气	市政供热	接入明光市市政通讯网络电话网	

安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司
二〇二六年二月二十七号

土地估价结果一览表

估价机构：安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司 估价报告编号：皖中立公鉴（2026）土估字第B011号
估价日期：2026年2月26日 估价目的：为委托方确定该宗地收储价值提供参考依据 估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	评估设定土地剩余使用权年限(年)	评估设定土地开发程度	评估土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)	备注
				证载或规划	实际	设定	规划	实际	设定							
明光跃龙投资控股集团有限公司	341182002020GB00116	明光市洪武大道与通涵大道交口西南侧地块	皖（2025）明光市不动产权第0014857号	城镇住宅用地其他商服用地	/	城镇住宅用地其他商服用地	1.0-1.2	/	1.2	宗地红线外“五通”及宗地红线内场地平整	宗地红线外“五通”及宗地红线内场地平整	城镇住宅用地68.82年、其他商服用地38.82年	61631.62	2203（折合146.87万元/亩）	13577.45	“五通”指通路、供电、通下水、通下水、通讯

- 一、上述土地估价结果的限定条件
- 1、土地权利限制：该国有已出让土地无他项权利存在。
 - 2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表
 - 3、规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》（明自然资规合（2024）027号）、《不动产权证书》（皖（2025）明光市不动产权第0014857号）为依据
 - 4、影响土地价格的其他限定条件：无
- 二、其他需要说明的事项：
- 1、评估价格仅作为委托方确定该宗地收储价值提供参考依据。
 - 2、待估宗地基础设施条件具体见下表。

待估宗地基础设施条件表									
估价期日土地使用者	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	供热状况	通讯状况	其他基础设施状况
明光跃龙投资控股集团有限公司	红线内场地平整	临源合型主干道	市政供电	市政供水	市政排水	市政供气	市政供热	接入明光市市政通讯网络电话网	

安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司
二〇二六年二月二十八日

土地估价结果一览表

估价机构：安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司 估价报告编号：皖中立公鉴（2026）土估字第341100-xx3号
估价日期：2026年2月26日 估价目的：为委托方确定该宗地收储价值提供参考依据 估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	评估设定土地剩余使用权年限(年)	评估设定土地开发程度	评估土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总价(万元)	备注
				证载或规划	实际	设定	规划	实际	设定							
明光跃龙投资控股集团有限公司	341182002020GB00115	明光市洪武大道西侧、环湖大道南侧地块	皖（2025）明光市不动产权第0014853号	二类城镇住宅用地	/	城镇住宅用地	1.0-1.2	/	1.2	宗地红线外“六通”及宗地红线内场地平整	宗地红线外“六通”及宗地红线内场地平整	城镇住宅用地68.81年	48543.67	2211（折合147.40万元/亩）	10733.01	“六通”指通路、供电、通下水、通下水、通燃气、通讯

- 一、上述土地估价结果的限定条件
- 1、土地权利限制：该国有已出让土地无他项权利存在。
 - 2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表
 - 3、规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》（明自然资规合（2024）028号）、《不动产权证书》（皖（2025）明光市不动产权第0014853号）为依据
 - 4、影响土地价格的其他限定条件：无
- 二、其他需要说明的事项：
- 1、评估价格仅作为委托方确定该宗地收储价值提供参考依据。
 - 2、待估宗地基础设施条件具体见下表。

待估宗地基础设施条件表									
估价期日土地使用者	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	供热状况	通讯状况	其他基础设施状况
明光跃龙投资控股集团有限公司	红线内场地平整	洪武大道为混合型主干道，环湖大道为混合型次干道	市政供电	市政供水	市政排水	市政供气	市政供热	接入明光市市政通讯网络电话网	

安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司
二〇二六年二月二十七号

数据来源：土地估价结果一览表

综合考虑近三年全市住宅用地(139.45 万元/亩)和商住用地(130.36 万元/亩)的平均成交价反映了整体市场的一般水平，而本项目的三宗地块（(2024)17、(2024)18、(2024)19 号）均位于洪武大道、环湖大道等核心地段，具备更优越的区位条件和更高的开发价值。评估价综合了地块自身的规划指标（如容积率、周边配套）及潜在的开发价值，能够更真实、准确地反映在当前市场条件下该特定地块的实际资产价值。

综上，基于严谨性与合理性原则，本项目土地出让单价参考各地块评估价作为项目收入测算的依据。

参考明光市经济发展情况，2023 年至 2025 年明光市地区生产总值（GDP）增速分别为 6.90%、5.70%和 5.80%，三年平均增速为 6.13%。基于谨慎性原则，本项目运营期内土地出让价格按照每三年增长 6.00%测算（低于近三年的平均增速）。

经测算，本项目运营期内土地出让收入为 34553.73 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
一	土地出让收入	34553. 73	0. 00	0. 00	0. 00	14392. 62	20161. 11
1	(2024)17 用地出让收入（万元）	8811. 38	0	0	0	0	8811. 38
	用地出让单价（万元/亩）		146. 07	146. 07	146. 07	154. 83	154. 83
	价格涨幅（%）					6. 00%	
	出让面积（亩）	56. 91					56. 91
2	(2024)18 用地出让收入（万元）	14392. 62	0	0	0	14392. 62	0
	用地出让单价（万元/亩）		146. 87	146. 87	146. 87	155. 68	155. 68
	价格涨幅（%）		0	0	0	6. 00%	0
	用地出让面积（亩）	92. 45		0		92. 45	0
3	(2024)19 用地出让收入（万元）	11349. 73	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	11349. 73
	用地出让单价（万元/亩）		147. 04	147. 04	147. 04	155. 86	155. 86
	价格涨幅（%）		0. 00%	0. 00%	0. 00%	6. 00%	0. 00%
	用地出让面积（亩）	72. 82					72. 82

2、土地出让成本费用分析

根据滁州市财政局（市政府国有资产监督管理委员会）印发的《关于从土地出让收入中计提各项基金（资金）有关事项的通知》，如下：

滁州市财政局（市政府国有资产监督管理委员会）

czj.chuzhou.gov.cn

请输入需要搜索的关键词

网站首页

信息发布

政府信息公开

互动交流

办事服务

政府信息公开

您当前的位置：首页 > 信息公开 > 滁州市财政局（市政府国有资产监督管理委员会） > 政策法规 > 其他政策文件

索引号：	003205298/201111-21001	信息分类：	其他政策文件
文号：	财综[2011	成文日期：	无
发布机构：	滁州市财政局（市政府国有资产监督管理委员会）	发布日期：	2011-11-30
有效期：	有效	信息来源：	

关于从土地出让收入中计提各项基金（资金）有关事项的通知

发布时间：2011-11-30 00:00 阅读人次：33 次

字号：大 中 小 打印 分享到：

琅琊区财政局、南谯区财政局、开发区财政局及市直相关单位：

一、农业土地开发资金

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。计算公式为：市本级农业土地开发资金=土地出让面积（平方米）×41（元/平方米）×20%，其中15%上缴省级国库，85%缴入市级国库。

二、国有土地收益基金

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。市本级国有土地收益基金的计提，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。

三、被征地农民保障资金

根据《滁州市关于进一步完善被征地农民社会保障制度的实施意见》（滁政[2010]117号）文件规定：被征地农民保障资金从缴入国库的土地出让收入中计提。市本级被征地农民保障资金的计提，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2%比例执行。

四、保障性住房建设资金

根据《安徽省人民政府关于加快保障性住房建设促进房地产市场平稳健康发展的通知》（皖政[2010]60号）和市政府第25次常务会议纪要要求：从缴入国库的土地出让收入中计提保障性住房建设资金。市本级保障性住房建设资金的计提，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5%比例执行。

五、农田水利建设资金

根据省财政厅 水利厅《转发财政部 水利部关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知（财综[2011]48号）》（财综[2011]1962）号文件规定：从2011年7月1日起，按照当年缴入国库招标、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，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。若全年应计提数小于土地出让收入2%，则按土地出让收入计提到2%，其中30%缴入省级国库，70%缴入地方国库。市本级按上述规定计提时间和比例执行。

六、教育资金

根据省财政厅 教育厅《转发财政部 教育部关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知（财综[2011]62号）》（财综[2011]1963）号文件规定：从2011年1月1日起，按照当年缴入国库招标、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，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。若全年应计提数小于土地出让收入2%，则按土地出让收入计提到2%。市本级按上述规定计提时间和比例执行。

七、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。市本级土地出让业务费的计提，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。

自本文件下发之日起，原市财政局财综[2011]154号文同时停止执行。

1) 国有土地收益基金

故市本级国有土地收益基金的计提，按国有土地使用权取得的出让收入的4%比例计提。

2) 农业土地开发资金

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。计算公式为：农业土地开发资金=土地出让面积（平方米）*土地出让平均收益标准（明光市为13等，对应25元/平方米）*20%。

3) 被征地农民保障资金

市本级被征地农民保障资金的计提,以国有土地使用权取得的出让收入的 2%比例计提。

4) 保障性住房建设资金

市本级保障性住房建设资金的计提,按国有土地使用权取得的出让收入的 5%比例计提。

5) 土地出让业务费

市本级土地出让业务费的计提,按国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例计提。

6) 省级统筹乡村振兴资金

此外,本项目根据省农业农村厅《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的实施方案》文件要求:总体目标和分年度目标。“十四五”期间,全省及各市、县(市、区,下同)分年度稳步提高土地出让收入用于农业农村比例 2022-2025 年实现土地出让收入用于农业农村的资金占比分别不低于 9.4%、9.6%、9.8%、10%,且保持正增长。到“十四五”期末,以省及各市、县为单位核算,土地出让收益用于农业农村比例达到 50%以上。建立市县留用为主、中央和省级适当统筹的资金调剂机制。土地出让收入用于农业农村的资金主要由市、县政府安排使用,市级资金重点向县级倾斜,赋予县级政府合理使用资金自主权。落实中央财政继续按现行规定统筹农田水利建设资金的 20%、新增建设用地土地有偿使用费的 30%政策。省财政继续按现行规定统筹农田水利建设资金的 30%、新增建设用地土地有偿使用费的 20%。在现有统筹政策的基础上省财政从 2021 年起再按 2%比例统筹市、县土地出让收入,专项用于支持乡村振兴。

7) 农田水利建设资金

按照国有土地使用权取得的土地出让收入,扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后,作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径,严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。若全年应计提数小于土地出让收入 2%,则按土地出让收入计提到 2%,其中 30%缴入省级国库,70%缴入地方国库。

8) 教育资金

按照当年缴入国库招标、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,扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后,作为计提教育资金的土地出让收益口径,严格按照 10%的比例计提教育资金。若全年应计提数小于土地出让收入 2%,则按土地出让收入计提到 2%。

经测算,本项目运营期内土地出让成本为 6122.32 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
1	土地出让成本	6122.32	0.00	0.00	0.00	2552.54	3569.78
1.1	国有土地收益基金	1382.14	0.00	0.00	0.00	575.70	806.44
1.2	农业土地开发资金	74.06	0.00	0.00	0.00	30.82	43.24
1.3	被征地农民保障资金	691.07	0.00	0.00	0.00	287.85	403.22
1.4	保障性住房建设资金	1727.69	0.00	0.00	0.00	719.63	1008.06
1.5	土地出让业务费	691.07	0.00	0.00	0.00	287.85	403.22
1.6	省级统筹乡村振兴资金	691.07	0.00	0.00	0.00	287.85	403.22
1.7	农田水利建设资金	432.61	0.00	0.00	0.00	181.42	251.19
1.8	教育资金	432.61	0.00	0.00	0.00	181.42	251.19

（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2031年）内可用于资金平衡的土地出让收益为28431.41万元。

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	34553.73	6122.32	28431.41
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	14392.62	2552.54	11840.08
2031 年	20161.11	3569.78	16591.33

三、项目收益与融资自求平衡性评价

1、专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券 20500.00 万元,其中 2026 年发行 20500.00 万元。假设债券利率 2.2%, 期限 5 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, 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		20500.00	20500.00			2255.00	22755.00
2026 年	0.00	20500.00	0.00	20500.00	2.20%	0.00	0.00
2027 年	20500.00	0.00	0.00	20500.00	2.20%	451.00	451.00
2028 年	20500.00	0.00	0.00	20500.00	2.20%	451.00	451.00
2029 年	20500.00	0.00	0.00	20500.00	2.20%	451.00	451.00
2030 年	20500.00	0.00	0.00	20500.00	2.20%	451.00	451.00
2031 年	20500.00	0.00	20500.00	0.00	2.20%	451.00	20951.00

2、项目收益覆盖还本付息

项目收益覆盖还本付息测算表项目

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	20500.00	2255.00	22755.00	34553.73	6122.32	28431.41
2026 年	0.00	0.00	0.00			
2027 年	0.00	451.00	451.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	451.00	451.00	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	451.00	451.00	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	451.00	451.00	14392.62	2552.54	11840.08
2031 年	20500.00	451.00	20951.00	20161.11	3569.78	16591.33
专项债券本息保障倍数	1.25					

项目债券存续期内可偿债收益预计为 28431.41 万元，债券本息总额为 22755.00 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.25，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	24976.04	26703.72	28431.41
偿债本息合计	22755.00	22755.00	22755.00
专项债券本息保障倍数	1.10	1.17	1.25

2、其他事项说明

项目存续期间，本项目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: 王全江



中国注册会计师: 尉伟



二〇二六年三月十一日



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

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 辛润克

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验资，办理企业合并、分立、清算等业务的审计业务，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）。

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2010年07月20日

住所 郑州市郑东新区商都路8号东6单元
13层1301号



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



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

姓名:
Full name

王全江

性别:
Sex

男

出生日期:
Date of birth

1978-09-08

工作单位:
Working unit

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

身份证号码:
Identity card No.

320326197809080014

4

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

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

10

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.

河南省注册会计师协会
年检专用章

王全江 110001547478

2025 年 7 月 日

5



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
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

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

2025 年 7 月 日
/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