# 宣城市郎溪县2026年存量闲置土地收回收购项目收益与融资资金自求平衡

# 专项评价报告

大信皖咨字[2026]第00005号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP ANHUI BRANCH.

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：皖261LEH2WZZ

大信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠路399号院士大厦15楼

WUYIGE certified public accountants LLP anhui branch.
15F Yuanshi Building,399 haitang road,High-tech District hefei Anhui

电话 Telephone：+86（551）63855675
传真 Fax：+86（551）63850985
网址 Internet： www.daxincpa.com.cn

# 宣城市郎溪县2026年存量闲置土地收回收购项目收益与融资资金自求平衡

# 专项评价报告

大信皖咨字[2026]第00005号

我们接受委托，对宣城市郎溪县2026年存量闲置土地收回收购项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关项目实施主体对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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的宣城市郎溪县2026年存量闲置土地收回收购项目，预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

大信会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
安徽省合肥市高新区海棠路399号院士大厦15楼

WUYIGE certified public accountants LLP anhui branch.
15F Yuanshi Building,399 haitang road,High-tech District hefei Anhui

电话 Telephone：+86（551）63855675
传真 Fax：+86（551）63850985
网址 Internet：www.daxincpa.com.cn

（此页无正文，为大信皖咨字[2026]第00005号报告签章页）

大信会计师事务所（特殊普通合伙）
安徽分所

中 国 · 合 肥

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年三月六日

附件：

# 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对宣城市郎溪县2026年存量闲置土地收回收购项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

## 一、项目概况及投融资计划

（一）项目概况

1、项目类型

存量闲置土地项目

2、地块概况

（1）郎溪县2022-68号地块位于郎川街道汽贸城南侧宁芜路胥河路交口东南角（新里村地块）；

（2）郎溪县2023-65号地块位于郎川街道金桥学校北侧香山路和天子湖路交口东南角；

（3）郎溪县2023-64号地块位于郎川街道紫晶一品北侧香山路和天子湖路交口西南角；

（4）郎溪县2022-70号地块位于郎川街道郎川大道和茅岭路交口东北角（高湾七号地块）；

（5）郎溪县2022-69号地块位于郎川街道胥河路和建平大道交口西南（高湾四号地块）。

项目开始实施日期为2026年6月，预计于2026年12月前完成收储，2031年12月前完成出让。

3、项目实施单位基本情况

项目实施单位为郎溪县土地收购储备中心（以下简称“土储中心”），单位地址为安徽省郎溪县建平镇学后村路117号，主要职能：加强国有土地资产管理、实行土地资产运营和规范化管理，组织国有土地使用权招标拍卖挂牌活动等。

（二）资金来源

本项目所需资金 73,200.00 万元，来源为土地储备专项债券 56,800.00 万元，财政配套资金 16,400.00。

（三）债券融资计划

土地储备专项债券拟一次发行 56,800.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率 2.07%，债券发行费用为发行面值的 1‰，债券发行费用由财政资金另行支付，不计入项目总投资。资金偿付方式为债券每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。 预计债券于 2026 年发行。

（四）债券还本付息计划

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 | | 56,800.00 | 56,800.00 | | | 5,878.80 | 62,678.80 |
| 2026 年 | | 56,800.00 | | 56,800.00 | 2.07% | | |
| 2027 年 | 56,800.00 | | | 56,800.00 | 2.07% | 1,175.76 | 1,175.76 |
| 2028 年 | 56,800.00 | | | 56,800.00 | 2.07% | 1,175.76 | 1,175.76 |
| 2029 年 | 56,800.00 | | | 56,800.00 | 2.07% | 1,175.76 | 1,175.76 |
| 2030 年 | 56,800.00 | | | 56,800.00 | 2.07% | 1,175.76 | 1,175.76 |
| 2031 年 | 56,800.00 | | 56,800.00 | | 2.07% | 1,175.76 | 57,975.76 |

## 二、项目收入与支出预测评价

（一）基本假设条件及依据

本次项目收益测算基于以下重要假设：

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4、预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

5、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

（二）收入及成本测算依据

根据本项目的建设内容，项目收入主要来源于项目实施后形成土地出让收入，预计土地出让价格时，以近期出让的同类型同性质用地项目以及位于出让地块周边的类似项目出让价格为基础，同时根据郎溪县近五年 GDP 增长率均值以及考虑现行土地市场情况，综合作出预测。

本项目土地出让成本为政策性资金，主要包括农田水利建设资金、教育资金、土地收益基金、农业土地开发资金、廉租房保障资金、乡村振兴资金，费用的计提具体情况如下：

1、农田水利建设资金：按土地出让金收入 10%；

2、教育资金：按土地出让金收入 10%；

3、土地收益基金：一级住宅按照 115 元/㎡计提，二级住宅按照 83.5 元/㎡计提，三级住宅按照 46 元/㎡计提；

4、农业土地开发资金：按土地出让面积计算，以每平方米 8.2 元为基数，再乘以 15%（即用于农业土地开发的比例）；

5、廉租房保障资金：按土地出让净收益 10%计算；

6、乡村振兴资金：按土地出让收入 2%计算。

（三）项目收益预测

宣城市郎溪县新增土地项目参照郎溪县近期出让和集体土地入市，综合考虑土地价值、近期同类型项目、区域的价格。同时，郎溪县 2021 年 GDP 增长率 11.11%，2022 年 GDP 增长率 4.20%，2023 年 GDP 增长率 7.10%，2024 年 GDP 增长率 6.20%，2025 年 GDP 增长率 6.50%，五年年平均增长率为 7.02%。故本项目土地增长率取 7.00%计算。经测算，宣城市郎溪县存量闲置土地处置项目土地出让总收入为 83,240.92 万元。

本项目土地出让成本为政策性资金，主要包括农田水利建设资金、教育资金、土地收益基金、农业土地开发资金、廉租房保障资金、乡村振兴资金经测算，宣城市郎溪县存量闲置

土地处置项目土地出让总成本为6,158.92万元。

综合考虑本项目预计收入及土地出让成本，可用于资金平衡的土地收益为77,082.00万元。

项目收益情况表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地出让收入（100%GDP增长率） | | 22,156.70 | 19,899.11 | 17,028.73 | 12,480.35 | 11,676.03 |
| 土地出让支出（100%GDP增长率） | | 1,633.34 | 1,472.88 | 1,260.42 | 931.69 | 860.59 |
| 其中：农田水利建设资金 | | 443.13 | 397.98 | 340.57 | 249.61 | 233.52 |
| 教育资金 | | 443.13 | 397.98 | 340.57 | 249.61 | 233.52 |
| 土地收益基金 | | 185.01 | 91.54 | 78.33 | 104.21 | 53.71 |
| 农业土地开发资金 | | 8.49 | 7.62 | 6.53 | 4.78 | 4.47 |
| 廉租房保障资金 | | 110.44 | 179.77 | 153.84 | 73.87 | 101.85 |
| 乡村振兴资金 | | 443.13 | 397.98 | 340.57 | 249.61 | 233.52 |
| 土地出让净收益（100%GDP增长率） | | 20,523.37 | 18,426.23 | 15,768.31 | 11,548.66 | 10,815.43 |

（四）项目现金流预测

根据项目筹资活动资金流量进行测算，编制年度现金流量明细表如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 发债资金流入 | 土地收储支出流出 | 土地出让收入流入 | 土地出让支出流出 | 偿还利息流出 | 偿还债券本金流出 | 本期净现金流量 | 累计净现金流量 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年度 | 56,800.00 | 56,800.00 | | | | | | |
| 2027年度 | | | 22,156.70 | 1,633.34 | 1,175.76 | | 19,347.60 | 19,347.60 |
| 2028年度 | | | 19,899.11 | 1,472.88 | 1,175.76 | | 17,250.47 | 36,598.07 |
| 2029年度 | | | 17,028.73 | 1,260.42 | 1,175.76 | | 14,592.55 | 51,190.62 |
| 2030年度 | | | 12,480.35 | 931.69 | 1,175.76 | | 10,372.90 | 61,563.52 |
| 2031年度 | | | 11,676.03 | 860.59 | 1,175.76 | 56,800.00 | -47,160.32 | 14,403.20 |
| 合计 | 56,800.00 | 56,800.00 | 83,240.92 | 6,158.92 | 5,878.80 | 56,800.00 | 14,403.20 | |

上述数据表明，在债券存续期间，项目年度累计净现金流量均为净流入，项目收益产生净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## 三、项目收益与融资自求平衡性评价

项目债券存续期内可偿债收益预计为77,082.00万元，债券本息总额为62,678.80万元，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。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 规划收储面积（公顷） | 土地规划性质 | 项目资金总需求 | 预计地块出让净流入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 宣城市郎溪县2026年存量闲置土地收回收购项目 | 25.9318 | 城镇住宅用地、零售商业用地 | 73,200.00 | 77,082.00 | 56,800.00 | 5,878.80 | 1.23 |

## 四、项目收益抗压能力测试

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，即项目收入下降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

单位：万元

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率 | | |
|---|---|---|---|
| | 收入下降10% | 收入下降5% | 基准值 |
| 项目收益总额 | 69,373.80 | 73,227.90 | 77,082.00 |
| 偿债本息合计 | 62,678.80 | 62,678.80 | 62,678.80 |
| 专项债券本息保障倍数 | 1.11 | 1.17 | 1.23 |

经测算，在收入分布下降5%、10%的情况下，覆盖倍数仍有1.17、1.11，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。

## 五、评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的宣城市郎溪县 2026 年存量闲置土地收回收购项目，项目债券存续期内可偿债收益预计为 77,082.00 万元，债券本息总额为 62,678.80 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。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

统一社会信用代码
91340111MA2MT8L635(1-1)

# 营业执照

（副 本）

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　大信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　朱伟光

经营范围　在总所范围内经营（依法须经审批的项目，经相关部门批准后依批准内容开展经营活动）**

成立日期　2016年02月02日

营业期限　/长期

营业场所　安徽省合肥市高新区海棠路399号生产研发楼（院士大厦）15楼

登记机关　合肥市市场监督管理局

2021 年 05 月 20 日

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

负 责 人：朱伟光

经营场所：安徽省合肥市高新区海棠路399号生产研发楼（院士大厦）15楼

分所执业证书编号：110101413401

批准执业文号：财会〔2016〕1125号

批准执业日期：2016年7月28日

证书序号：5003454

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：安徽省财政厅

二〇二一 年 六 月 三 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 朱伟光

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1984-10-20

工作单位 Working unit 大信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

身份证号码 Identity card No. 342224198410201752



证书编号：No. of Certificate 340100470018

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

发证日期：Date of Issuance 2009-06-25 年/y 月/m 日/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.

朱伟光 340100470018

安徽省注册会计师协会 AICPA 行业会员管理专用章

2017 年/y 2 月/m 28 日/d

姓　　名 陈智辉
Full name

性　　别 男
Sex

出生日期 1988-11-22
Date of birth

工作单位 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
Working unit

身份证号码 342921198811220011X
Identity card No.



证书编号：110100320160
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：2018-03-21
Date of Issuance　　年/y　月/m　日/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.

陈智辉 110100320160

年/y　月/m　日/d

## 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

容诚安徽 会计师事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

2023年 10月 13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信安徽 会计师事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

2023年 10月 13日

# 年检历史查询

## 年检凭证

中国注册会计师协会

**朱伟光**

会员编号 340100470018




| 最后年检时间 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2025年05月 | 通过 |

### 历年记录

**2024年**

2024-04-30

通过

**2023年**

2023-05-19

通过

**2022年**

2022-06-08

通过

# 年检历史查询

## 年检凭证

中国注册会计师协会

**陈智辉**

会员编号 110100320160




| 最后年检时间 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2025年05月 | 通过 |

### 历年记录

**2024年**

2024-04-19

通过

**2023年**

2023-05-10

通过

**2022年**

2022-06-05

通过