旌德县收回收购5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（2025）第081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.

二〇二五年四月十三日

旌德县收回收购5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(2025)第081号

我们接受委托，对旌德县收回收购5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1.30倍。

总体评估结果如下：

一、项目基本情况

（一）区域概况

旌德县为宣城市辖县，位于安徽省东南部、宣城市西南部，东临宁国市、南接绩溪县、西至黄山市黄山区、北连泾县，地跨东经118°44′—118°15′，北纬30°29′—30°7′之间。地势西南高东北低，中部平缓，四面环山。属北亚热带湿润季风气候区，总面积907平方千米，截至2024年，旌德县辖10个镇，截至2023年末，旌德县人口14.41万。旌德西倚黄山，距黄山风景区仅60公里，是皖南国际文化旅游示范区的核心区。地处长三角腹地，东临沪苏浙，是长江经济带建设的重要辐射区。旌德境内205国道、330国道、207省道纵横交错，安旌高速开工建设，扬绩高速鸿门互通、芜黄高速相继建成通车，在全市率先实现县镇村三级新能源公交全覆盖。

旌德县近三年财政经济情况

表1-1　　单位：亿元

年份	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	63.36	66.40	69.22
地区生产总值增速(%)	4	6.7	5.5
第一产业	9.24	8.66	-
第二产业	27.42	26.97	-
第三产业	28.50	30.77	-
一般公共预算收入	6.80	6.87	6.88
一般公共预算支出	20.23	21.78	21.95
政府性基金收入	4.71	2.87	1.79
政府性基金支出	5.83	5.91	6.03

（二）实施主体情况

本项目由旌德县土地收购储备中心具体实施。旌德县土地收购储备中心是已纳入自然资源部名录管理的副科级土地储备机构，主要负责实施土地收购、储备、出让、土地开发整理复垦项目库、征地、补偿安置、土地规划、利用等工作。

实施主体情况

表 1-2

统一社会信用代码	123417307918615198
机构名称	旌德县土地收购储备中心
机构性质	事业单位
机构地址	旌德县政务新区滨河路
负责人	高庆华
登记管理机关	旌德县事业单位登记管理服务中心

（三）项目情况

1.项目基本情况

本项目拟收储土地 236.43 亩，即 15.76 公顷。涉及收回收购旌德县国有资本投资运营控股集团有限公司 2 宗存量闲置土地 121.43 亩，旌德县工业投资有限公司 1 宗存量闲置土地 20 亩，旌德县旅游发展有限公司 2 宗存量闲置土地 95 亩，均已纳入旌德县 2025 年度土地储备计划。

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）《招标拍卖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)《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）

10）《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）

11）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19647.19万元，其中，收回收购土地费用

19630.19 万元，占总投资的 99.91%；债券发行费用 17.00 万元，占总投资的 0.09%。项目投资估算表详见下表：

投资构成表

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	236.43	19630.19	99.91%
1	旌自然资规告字 2023-8 号地块	50.00	5972.28	30.40%
2	旌自然资规告字 2023-27 号地块	20.00	1567.12	7.98%
3	旌自然资规告字 2020-3 号地块	80.00	2803.74	14.27%
4	旌自然资规告字 2020-2 号地块	15.00	593.68	3.02%
5	旌自然资规告字 2022-29 号地块	71.43	8693.37	44.25%
二	债券发行费用		17.00	0.09%
三	项目总投资		19647.19	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 19647.19 万元，其中资本金 2647.19 万元，占总投资的 13.47%。资本金来源于财政预算资金。计划 2025 年发行专项债券 17000.00 万元，债券期限为 7 年期。除专项债券外，本项目没有其他融资。

2.资金使用计划

本项目债券发行费用全部由地方政府配套资本金覆盖。

资金使用计划表

表 2-2

序号	项　　目	合计	2025 年	占比
一	总投资	19647.19	19647.19	100.00%
1	项目建设投资	19630.19	19630.19	99.91%
2	债券发行费用	17.00	17.00	0.09%
二	资金筹措	19647.19	19647.19	100.00%
1	发行债券	17000.00	17000.00	86.53%

2	资本金	2647.19	2647.19	13.47%
2.1	用于项目建设投资	2630.19	2630.19	13.39%
2.2	用于债券发行费用	17.00	17.00	0.09%

3.项目资金监管措施

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.项目收益情况预估

（1）项目收入可行性

本项目拟收购旌自然资规告字 2023-8 号地块存量闲置土地、旌自然资规告字 2023-27 号地块存量闲置土地、旌自然资规告字 2020-3 号地块存量闲置土地、旌自然资规告字 2020-2 号地块存量闲置土地、

旌自然资规告字2022-29号地块存量闲置土地。其中旌自然资规告字2023-8号地块位于旌德县旌阳镇北门社区，用途为商住用地，面积50亩；旌自然资规告字2023-27号地块位于旌德县庙首镇庙首社区、东山村，用途为住宅用地，面积为20亩；旌自然资规告字2020-3号地块位于旌德县白地镇白地村，用途为商服用地，面积为80亩；旌自然资规告字2020-2号地块位于旌德县白地镇白地村，用途为商服用地，面积为15亩；旌自然资规告字2022-29号地块位于旌德县旌阳镇新桥社区，用途为商住用地，面积为71.43亩。

（2）项目收入的分类

本项目土地出让收入为政府性基金收入，本项目收入31808.61万元。

（3）项目收入预测

本项目土地出让价格参考旌德县2021-2024年同类型土地出让价格保守测算。2021-2024年旌德县商业用地、住宅用地出让情况如下。

旌德县2021-2024年商业用地出让情况

表3-1

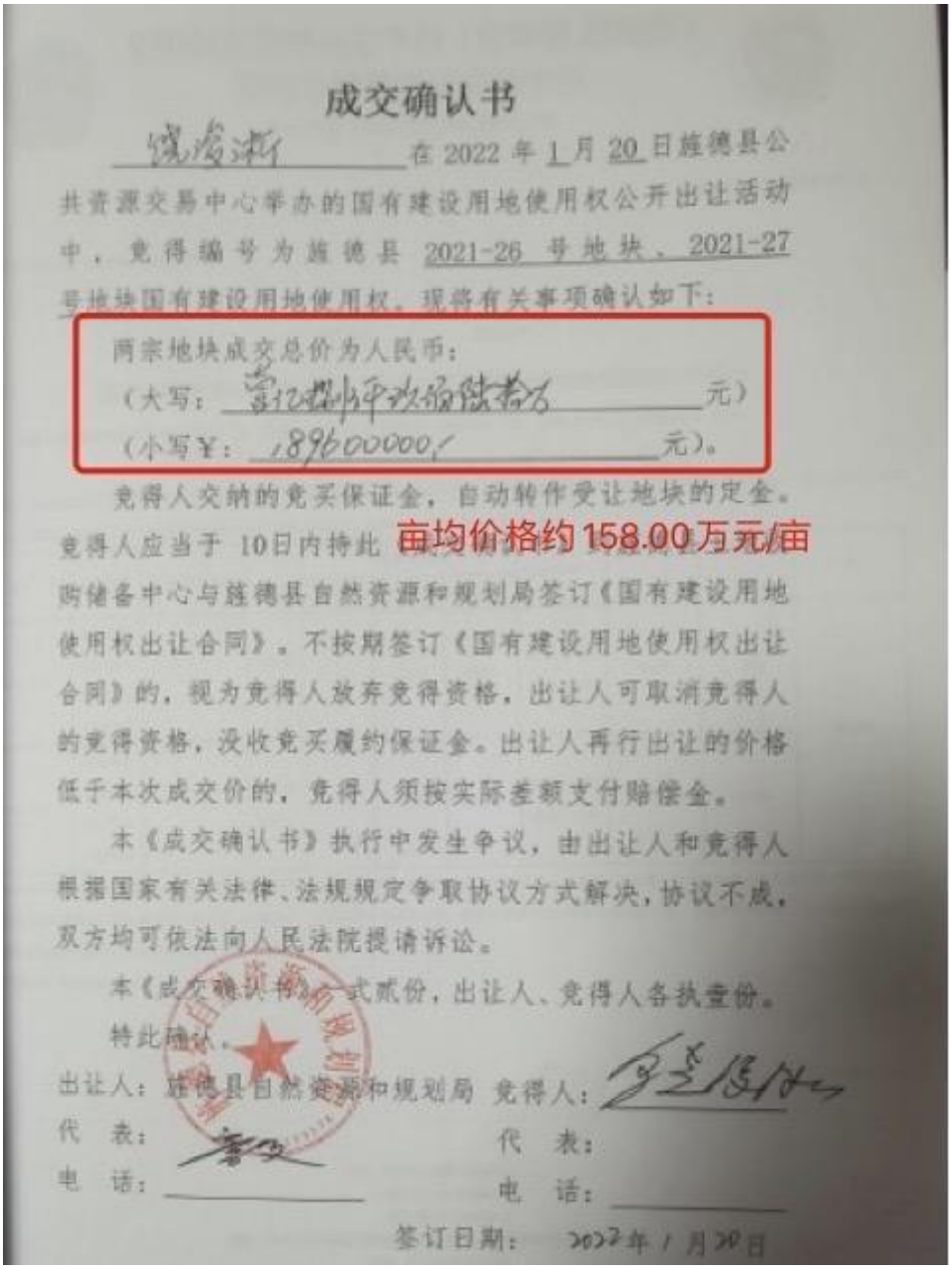
序号	宗地编号	竞得者	宗地位置	面积(亩)	出让金额	用地性质	出让方式	亩单价（万元）
1	(2021)27	旌德县宏承置业有限公司	城东区	80.00	12640.00	商住	拍卖	158.00
2	(2022)31	旌德县国有资本投资运营控股集团有限公司	旌阳镇新桥社区	80.14	9700.00	商业	挂牌	121.04
平均价								139.52

旌德县2021-2024年住宅用地出让情况

表3-2

序号	宗地编号	竞得者	宗地位置	面积(亩)	出让金额	用地性质	出让方式	亩单价（万元）
1	(2023)42	旌德县旅游发展有限公司	旌阳镇瑞市社区瑞玲山庄东侧	42.63	5114.00	居住用地	挂牌	119.96
2	(2023)39	旌德县梓山城乡建设投资有限公司	旌德县宏地望府小区北侧	49.72	6236.00	居住用地	挂牌	125.42
平均价								122.69

上表参考的泾县商服用地具体交易结果佐证材料如下所示：



成交确认书

[illegible]在2022年1月20日旌德县公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权公开出让活动中，竞得编号为旌德县2021-26号地块、2021-27号地块国有建设用地使用权。现将有关事项确认如下：

两宗地块成交总价为人民币：

（大写：壹亿捌仟玖佰陆拾万[illegible]元）

（小写¥：189600000.00元）。

竞得人交纳的竞买保证金，自动转作受让地块的定金。

宗均价格约158.00万元/亩

竞得人应当于10日内持此[illegible]与旌德县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。不按期签订《国有建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，出让人可取消竞得人的竞得资格，没收竞买履约保证金。出让人再行出让的价格低于本次成交价的，竞得人须按实际差额支付赔偿金。

本《成交确认书》执行中发生争议，由出让人和竞得人根据国家有关法律、法规规定争取协议方式解决，协议不成，双方均可依法向人民法院提请诉讼。

本《成交确认书》一式贰份，出让人、竞得人各执壹份。

特此确认。

出让人：旌德县自然资源和规划局　竞得人：[illegible]

代　表：[illegible]　代　表：

电　话：[illegible]　电　话：[illegible]

签订日期：2022年1月20日

国有土地使用权挂牌出让成交确认书

出让人：旌德县自然资源和规划局

地　址：旌德县旌阳镇滨河路

竞得人：[illegible]

地　址：[illegible]

竞买号：166号

出让人于2022年9月30日至2022年10月20日（挂牌延长至2022年10月31日）公开挂牌出让国有土地使用权，地块编号为2022-31号地块。

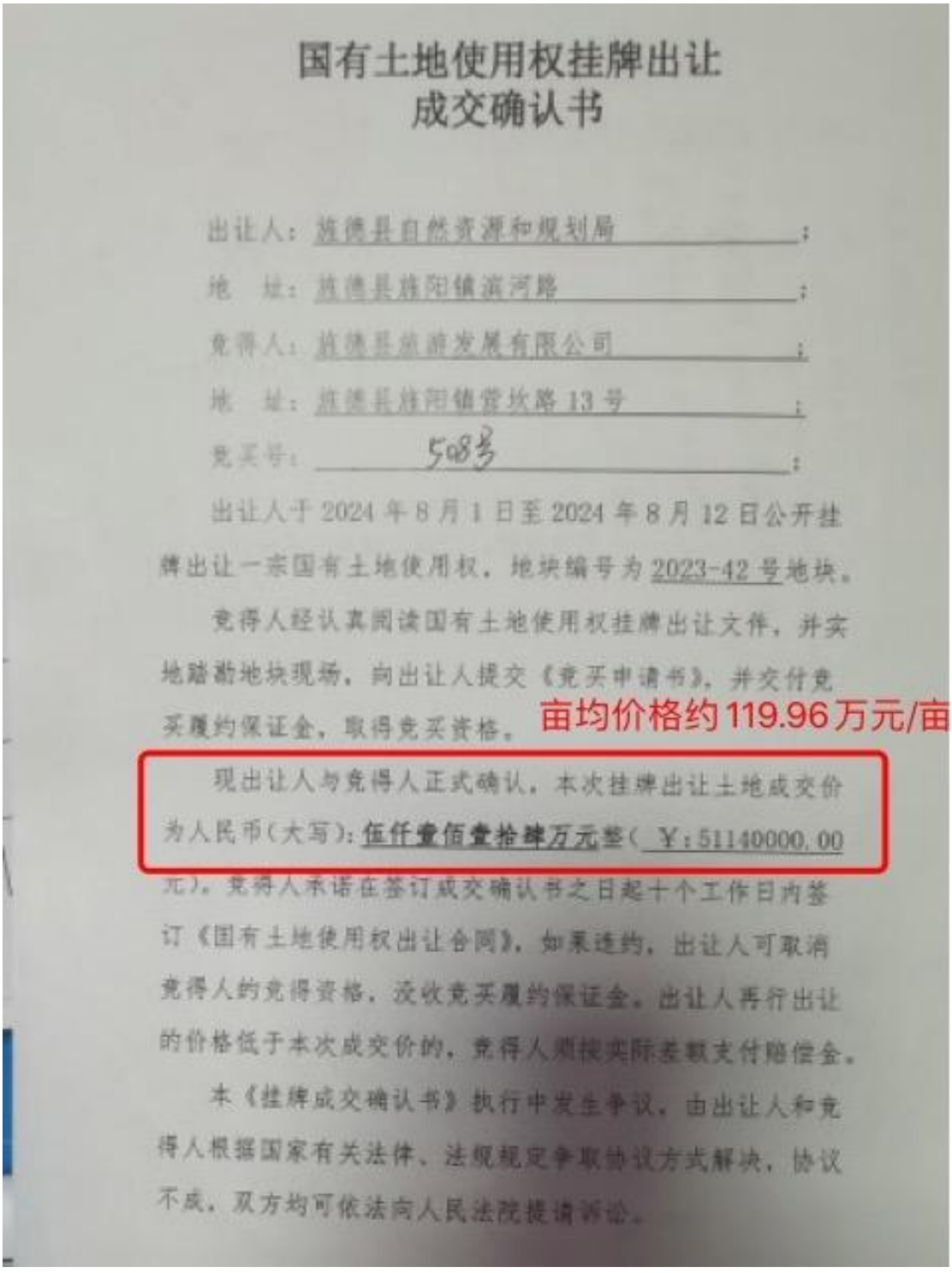
竞得人经认真阅读国有土地使用权挂牌出让文件，并实地踏勘地块现场，向出让人提交《竞买申请书》，并交付竞买履约保证金，取得竞买资格。

亩均价格约121.04万元/亩

现出让人与竞得人正式确认，本次挂牌出让土地成交价为人民币（大写）玖仟贰佰万元整（Y：9200000.00）。

竞得人承诺在签订成交确认书之日起十个工作日内签订《国有土地使用权出让合同》，如果违约，出让人可取消竞得人的竞得资格，没收竞买履约保证金。出让人再行出让的价格低于本次成交价的，竞得人须按实际差额支付赔偿金。

本《挂牌成交确认书》执行中发生争议，由出让人和竞得人根据国家有关法律、法规规定争取协议方式解决。协议



国有土地使用权挂牌出让
成交确认书

出让人：旌德县自然资源和规划局；

地　址：旌德县旌阳镇滨河路；

竞得人：旌德县旅游发展有限公司；

地　址：旌德县旌阳镇营坎路13号；

竞买号：508号；

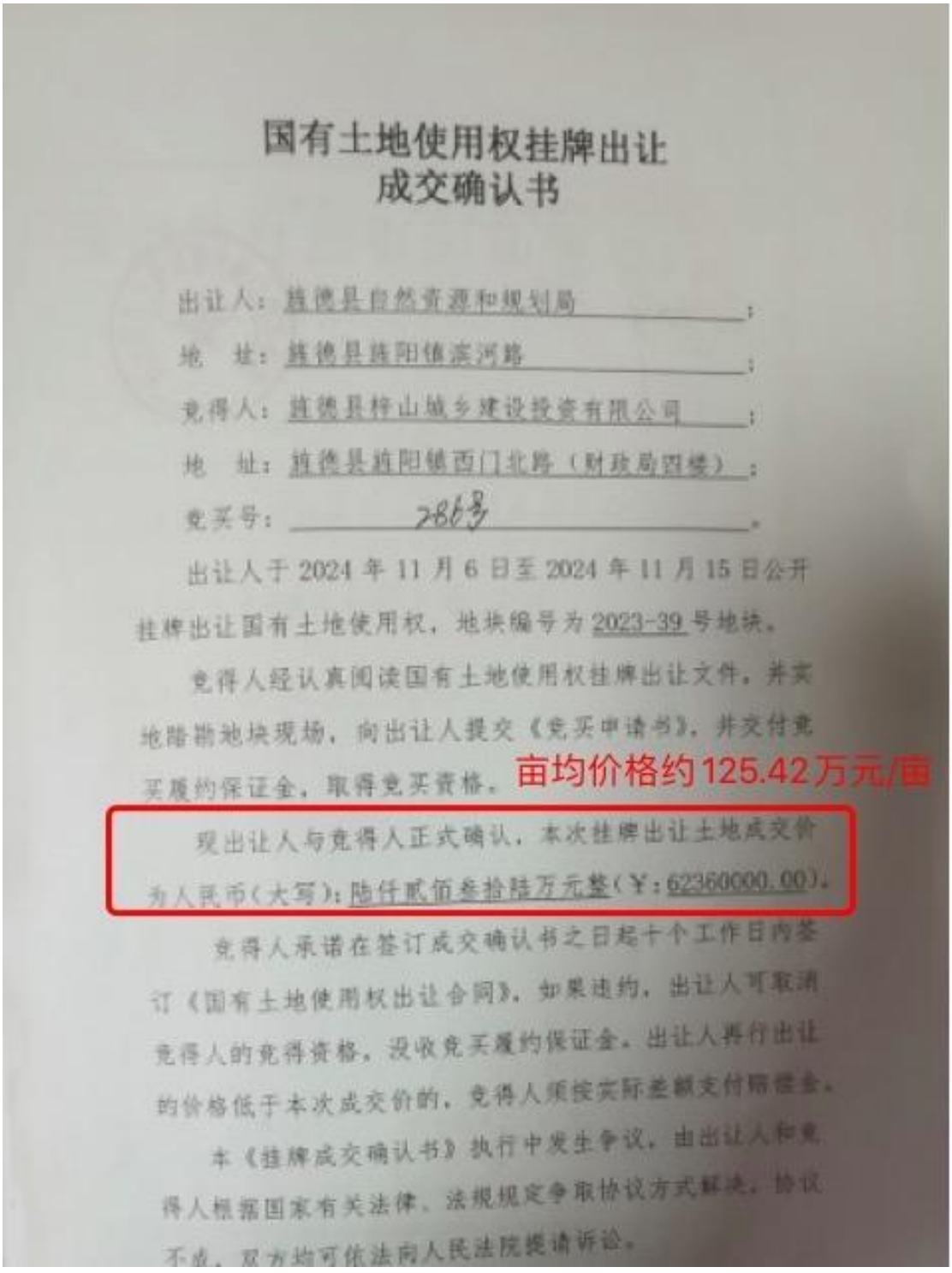
出让人于2024年8月1日至2024年8月12日公开挂牌出让一宗国有土地使用权，地块编号为2023-42号地块。

竞得人经认真阅读国有土地使用权挂牌出让文件，并实地踏勘地块现场，向出让人提交《竞买申请书》，并交付竞买履约保证金，取得竞买资格。

亩均价格约119.96万元/亩

现出让人与竞得人正式确认，本次挂牌出让土地成交价为人民币（大写）：伍仟壹佰壹拾肆万元整（￥：51140000.00元）。竞得人承诺在签订成交确认书之日起十个工作日内签订《国有土地使用权出让合同》，如果违约，出让人可取消竞得人的竞得资格，没收竞买履约保证金。出让人再行出让的价格低于本次成交价的，竞得人须按实际差额支付赔偿金。

本《挂牌成交确认书》执行中发生争议，由出让人和竞得人根据国家有关法律、法规规定争取协议方式解决，协议不成，双方均可依法向人民法院提请诉讼。



国有土地使用权挂牌出让
成交确认书

出让人：旌德县自然资源和规划局；

地　址：旌德县旌阳镇滨河路；

竞得人：旌德县梓山城乡建设投资有限公司；

地　址：旌德县旌阳镇西门北路（财政局四楼）；

竞买号：2869。

出让人于2024年11月6日至2024年11月15日公开挂牌出让国有土地使用权，地块编号为2023-39号地块。

竞得人经认真阅读国有土地使用权挂牌出让文件，并实地踏勘地块现场，向出让人提交《竞买申请书》，并交付竞买履约保证金，取得竞买资格。

现出让人与竞得人正式确认，本次挂牌出让土地成交价为人民币（大写）：陆仟贰佰叁拾陆万元整（¥：62360000.00）。

竞得人承诺在签订成交确认书之日起十个工作日内签订《国有土地使用权出让合同》，如果违约，出让人可取消竞得人的竞得资格，没收竞买履约保证金。出让人再行出让的价格低于本次成交价的，竞得人须按实际差额支付赔偿金。

本《挂牌成交确认书》执行中发生争议，由出让人和竞得人根据国家有关法律、法规规定争取协议方式解决，协议不成，双方均可依法向人民法院提请诉讼。

亩均价格约125.42万元/亩

数据来源：旌德县自然资源和规划局

基于以上土地出让价格，本项目运营期首年（2026 年）商业用地价格拟定为 139.52 万元/亩，住宅用地价格拟定为 122.69 万元/亩，基于谨慎性原则，不考虑价格涨幅。运营期首年（2026 年）出让计划为商业用地 15 亩，住宅用地 20 亩，第七年（2032 年）出让计划为住宅用地 50 亩，商业用地 151.43 亩。

运营期首年（2026 年）土地出让收入（万元）

=住宅用地出让面积*单价+商业用地出让面积*单价

=20*122.69+15*139.52

≈4546.60 万元

项目收入预测表

表 3-3

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	总收入（万元）	31808.61	4546.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27262.01
一	土地出让收入	31808.61	4546.6	0	0	0	0	0	27262.01
1	住宅用地出让收入（万元）	8588.30	2453.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6134.50
	住宅用地出让单价（万元/亩）		122.69	122.69	122.69	122.69	122.69	122.69	122.69
	住宅用地出让面积（亩）	70.00	20.00						50.00
2	商务用地出让收入（万元）	23220.31	2092.8	0	0	0	0	0	21127.51
	商务用地出让单价（万元/亩）		139.52	139.52	139.52	139.52	139.52	139.52	139.52
	商务用地出让面积（亩）	166.43	15.00	0	0	0	0	0	151.43

（二）项目成本

（1）财务费用

本项目债券融资本金17000.00万元，其中2025年计划发行债券17000.00万元，债券年利率按3.80%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4522.00万元，其中计入运营期财务费用的利息为4522.00万元。

财务费用估算表

表 3-4

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	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00
2	新增债券融资	17000.00	17000.00							
3	应计债券利息	4522.00	0.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00
3.1	建设期利息	0.00	0.00							
3.2	财务费用	4522.00		646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00
4	债券还本付息	21522.00	0.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	17646.00
4.1	债券还本	17000.00								17000.00
4.2	债券利息支付	4522.00	0.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00
5	年末债券融资本金累计		17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	0.00

单位：万元

（2）省级统筹 2%（专项用于支持乡村振兴）

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份 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。

（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）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。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（旌德县为 14 等，对应 20 元/平方米）*20%。

（5）保障性住房建设资金

根据《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》（已经 2013 年 8 月 29 日省人民政府第 11 次常务会议通过，自 2013 年 11 月 1 日起实行）文件要求：政府投资保障性住房的资金，土地出让收益按规定比例提取。本项目保障性住房建设资金计算公式为：土地出让面积（平方米）*土地出让平均收益标准（按照 41 元/平方米测算）*10%。

（6）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 1%比例执行。

（7）农田水利建设基金

根据省财政厅 水利厅《转发财政部 水利部关于从士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。

（8）教育基金

根据省财政厅 教育厅《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主地出让收入2%，则按土地出让收入计提到2%。

土地出让总成本费用

表 3-5

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	3785.40	542.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3242.81
1.1	省级统筹 2% （用于农业农村）	636.17	90.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	545.24
1.2	国有土地收益基金	1272.34	181.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1090.48
1.3	农业土地开发资金	63.04	9.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53.71
1.4	社会保障专项基金	394.05	58.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	335.72
1.5	保障性住房建设资金	646.25	95.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	550.58
1.6	土地出让业务费	318.09	45.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	272.62
1.7	农田水利建设基金	227.73	30.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	197.23
1.8	教育基金	227.73	30.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	197.23

单位：万元

（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）项目收益

经测算，本项目运营期预期收入31808.61万元，项目运营支出3785.40万元，可用于专项债券还本付息的项目收益28023.21万元。

（五）融资收益平衡情况

1.偿债计划

根据债券发行特点，每年债券发行时间通常要在本年1月1日之后，因此，本项目按接近债券发行情况进行模拟测算，2025年6月1日后发行的7年期债券，债券到期日在2032年。

偿债计划表

表 3-6　　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	17000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	646.00	0.00	646.00	4004.01
2027 年	0.00	646.00	0.00	646.00	0.00
2028 年	0.00	646.00	0.00	646.00	0.00
2029 年	0.00	646.00	0.00	646.00	0.00
2030 年	0.00	646.00	0.00	646.00	0.00
2031 年	0.00	646.00	0.00	646.00	0.00
2032 年	0.00	646.00	17000.00	17646.00	24019.20
合计	17000.00	4522.00	17000.00	21522.00	28023.21
1	项目预期收入				31808.61
2	项目运营支出				3785.40
3	项目收益				28023.21
4	本息覆盖倍数				1.30

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

项目收益敏感性分析表

表 3-7　　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	经营收入（万元）	28627.75	30218.18	31808.61	33399.04	34989.47
2	成本（经营成本+税金及附加+增值税+所得税）	3785.40	3785.40	3785.40	3785.40	3785.40
3	经营活动现金净流量（万元）=经营收入-成本	24842.35	26432.78	28023.21	29613.64	31204.07

4	债券还本付息额(万元)	21522.00	21522.00	21522.00	21522.00	21522.00
5	经营活动现金净流量对本息覆盖倍数	1.15	1.23	1.30	1.38	1.45

当项目收入下降5.00%时，本息覆盖倍数为1.23倍；当项目收入下降10.00%时，本息覆盖倍数为1.15倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3.资金平衡

计算期内累计资金流入51455.80万元,累计资金流出44954.59万元，累计现金结余6501.21万元。本项目全部17000.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有6501.21万元的累计现金结余。

资金测算平衡表

3-8　　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	28023.21		4004.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24019.20
1.1	现金流入	31808.61		4546.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27262.01
1.1.1	专项收入	0.00								
1.1.2	增值税销项税额	0.00								
1.1.3	土地出让收入	31808.61		4546.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27262.01
1.2	现金流出	3785.40		542.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3242.81
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	3785.40		542.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3242.81
2	投资活动净现金流量	-19630.19	-19630.19							
2.1	现金流入	0.00								
2.2	现金流出	19630.19	19630.19							
2.2.1	建设投资	19630.19	19630.19							
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	-1891.81	19630.19	-646.00	-646.00	-646.00	-646.00	-646.00	-646.00	-17646.00
3.1	现金流入	19647.19	19647.19							
3.1.1	项目资本金投入	2647.19	2647.19							
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	17000.00	17000.00							
3.1.5	短期借款	0.00								
3.2	现金流出	21539.00	17.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	17646.00
3.2.1	债券利息支付	4522.00	0.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00
3.2.2	债券发行费用	17.00	17.00							
3.2.3	偿还债券本金	17000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17000.00
4	净现金流量	6501.21	0.00	3358.01	-646.00	-646.00	-646.00	-646.00	-646.00	6373.20
5	累计盈余资金		0.00	3358.01	2712.01	2066.01	1420.01	774.01	128.01	6501.21

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“旌德县收回收购5宗存量闲置土地项目”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　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二五年四月十三日

统一社会信用代码
91410100559624535D

营业执照

（副 本）(1-2)

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；验证企业资本，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）。

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　郑东新区市场监督管理局

2025 年 02 月 24 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/y 05 月/m 17 日/d

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 CPAs

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/y 8 月/m 11 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南中兴信和 事务所 CPAs

河南省注册会计师协会 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年/y 8 月/m 11 日/d

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.

王全江 110001547478

年/y 月/m 日/d

9

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	年检结果
2024年06月	年检通过

历年记录

2023年

通过

2023-07-20

2022年

通过

2022-09-22

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 尉伟

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-05-10

工作单位 Working unit 河南中兴信和会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 411523198505106026



河南中兴信和会计师事务所有限公司 4101000242656

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/y 10 月/m 27 日/d
Date of Issuance

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/y 7 月/m 日/d

12:18

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 410100[illegible]0003

最后年检时间	年检结果
2024年06月	年检通过

历年记录

2023年

通过

2023-07-20

2022年

通过

2022-09-22