泾县收回收购8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094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.

二〇二五年四月十一日

泾县收回收购8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094号

我们接受委托,对泾县收回收购8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

本项目位于宣城市泾县，为安徽省宣城市辖县，位于安徽省东南部，宣城市西部，东与宣州区、宁国市接壤；南与黄山市黄山区、旌德县毗连；西与池州青阳县交界；北与芜湖南陵县为邻，总面积2054.5平方千米，占安徽省总面积的1.47%。截至目前，泾县辖9个镇、2个乡，户籍人口33.60万人。

泾县素有“汉家旧县江左名区”之称，享有“山川清淑秀甲江南”之誉，是中国宣纸之乡，中国宣笔之乡，中国木梳之乡，是著名的革命老区，是震惊中外的“皖南事变”发生地和激战地。全县人文景观40多处，共有国家级4A景区7家，3A景区6家，非物质文化遗产保护项目66项，其中人类非遗名录1项，国家级2项、省级9项、市级19项、县级36项。

泾县近三年财政经济情况

表1-1　　单位：亿元

类型	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	150.88	160.42	173.8
GDP增速	4	7.1	7.2
第一产业增加值	22.07	21.32	22.1
第二产业增加值	64.92	64.63	69.4
第三产业增加值	68.17	74.46	82.3
一般公共预算收入	16.58	16.96	16.98
一般公共预算支出	34.34	39.56	34.4
政府性基金收入	8.74	5.59	4.68
政府性基金支出	17.94	17.28	17.31

（二）实施主体情况

本项目由泾县土地收购储备交易中心具体实施。泾县土地收购储备交易中心是已纳入自然资源部名录管理的县级土地储备机构，统一社会信用代码为12341729748906283P。主要负责土地征用和国有土地收购收回、储备、交易等工作。

实施主体情况

表1-2

统一社会信用代码	12341729748906283P
机构名称	泾县土地收购储备交易中心
机构性质	事业单位
机构地址	桃花潭东路国土局办公楼
负责人	刘四徽
登记管理机关	泾县事业单位登记管理局

（二）项目情况

本项目拟收储土地328.70亩。涉及收回收购8宗存量闲置土地328.70亩，全部地块已纳入泾县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）编制依据

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）《安徽省土地征收及补偿安置办法》；

10)《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)

11）《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）

12）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42591.05万元，其中土地收回收购成本42548.55万元，占总投资的99.90%；债券发行费用42.50万元，占总投资的0.10%。

项目投资估算表详见下表：

项目总投资表

表2-1　　单位：亩、万元

序号	名称	面积	金额	占比
一	闲置存量土地收回收购成本	328.70	42548.55	99.90%
1	泾县LC01-01-07（泾川大道东侧、听泉路	42.50	7946.03	18.66%

	南侧）地块原泾县汽车批发市场			
2	泾县 LC01-01-02（泾川大道东侧、听泉路南侧）地块原泾县汽车批发市场	25.96	4855.06	11.40%
3	象山污水厂西侧地块原泾县汽车批发市场	49.10	5193.45	12.19%
4	泾县 206 省道与水西大道交叉口东北侧（原化肥厂棚改区域）地块非遗部落	25.38	3953.27	9.28%
5	泾县 LC-04-01-05 地块（原县砖瓦厂棚改区域）商业项目	91.27	15318.24	35.97%
6	泾县琴溪镇 206 省道南侧（原琴溪中学）地块 商业金融项目	35.52	1549.91	3.64%
7	泾县榔桥镇乌溪村宣纸小镇 C 区 02 地块酒店项目	45.03	970.16	2.28%
8	原幕桥加油站区域地块商务金融项目	13.94	2762.43	6.49%
二	债券发行费用		42.50	0.10%
三	项目总投资		42591.05	100.00%

（三）资金筹措方案

1.资金来源

本项目总投资 42591.05 万元，其中资本金 91.05 万元，占总投资的 0.21%，资本金来源于财政预算资金；计划 2025 年发行专项债券 42500.00 万元，债券期限为 7 年。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**	**42591.05**	**42591.05**	**100.00%**
1	项目建设投资	42548.55	42548.55	99.90%
2	债券发行费用	42.50	42.50	0.10%
二	资金筹措	**42591.05**	**42591.05**	**100.00%**
1	**发行债券**	**42500.00**	**42500.00**	**99.79%**
2	**资本金**	**91.05**	**91.05**	**0.21%**
2.1	用于项目建设投资	48.55	48.55	0.11%
2.2	用于债券发行费用	42.50	42.50	0.10%

3.项目资金监管措施

按照《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等文件要求，制定资金管理办法，建立监管机制。

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

本项目可出让用地 328.70 亩，拟出让土地未来规划为商服用地。

（2）项目收入的分类

本项目出让收入为政府性基金收入，共 83916.67 万元。

（3）项目收入预测

本项目土地出让收入参照近三年泾县同类型土地出让价格进行测算，泾县 2022-2024 年商服用地出让价格平均值分别 196.66 万元/亩。

泾县 2022-2024 经营性用地出让详情况如下。

泾县 2022-2024 经营性用地出让情况表

表 3-1

序号	受让人	坐落地址	供地方式	土地面积（亩）	用地性质	出让金（万元）	均价（万元/亩）
1	泾县绿宝置业有限公司	泾县桃花潭东路与泾川大道交叉口西南角 LC-03-07 地块一	挂牌	10.04	零售商业	2008.5	200.05
2	泾县青弋江建设有限公司	泾县 LC-04-01-05 地块（原县砖瓦厂棚改区域）	拍卖	91.27	旅馆用地	21905	240.00
3	泾县建设投资集团有限公司	泾县汀溪乡红星村省道 208 东北侧地块一	挂牌	6.97	公用设施营业网点用地	1045	149.93
商服用地平均价格							**196.66**

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：

[公告结束]安徽省泾县国有建设用地（2022-08、09、10号地块）使用权公开出让公告

【信息来源：宣城市公共资源交易中心】发布时间：2022-03-22 08:00　浏览：31 次　【字体：大 中 小】　[打印]

交易公告 2022-03-22　交易公告变更　挂牌信息　成交结果公告 2022-04-26　项目异常

安徽省泾县国有建设用地使用权公开出让公告

泾自然资规告字［2022］第2号

经泾县人民政府批准，泾县自然资源和规划局公开出让三宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、公开出让地块的基本情况和规划指标概况

地块编号	地块名称	土地面积（㎡）	土地用途	规划指标要求			出让年限（年）	起始价（万元）	每次增价幅度（万元）	竞买保证金（万元）
				容积率	建筑密度	绿地率				
2022-08	泾县桃花潭东路与泾川大道交叉口西南角LC-03-07地块一	6694.38	零售商业	≤1.6	≤55%	≥5%	40	2008	50	1210

【批复】关于泾县LC-04-01-05地块（原县砖瓦厂棚改区域）国有建设用地使用权公开出让方案的批复

发布时间：2023-11-30 17:31　来源：泾县人民政府（办公室）　浏览次数：287　字体：[大 中 小]　文本下载

附件

泾县LC-04-01-05地块（原县砖瓦厂棚改区域）国有建设用地使用权公开出让方案

一、公开出让地块的基本情况和规划指标概况

地块编号	地块名称	土地面积(㎡)	土地用途	规划指标要求				出让年限(年)	起始价(万元)	每次增价幅度(万元)	竞买保证金(万元)	备注
				容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高（米）					
2023-48	泾县LC-04-01-05地块（原县砖瓦厂棚改区域）	60847	旅馆用地	≤2.0	≤45%	≥15%	35	40年	21905	100	4381	

附件

泾县汀溪乡红星村省道208东北侧地块一国有建设用地使用权公开出让方案

一、公开出让地块的基本情况和规划指标概况

地块编号	地块名称	土地面积(㎡)	土地用途	规划指标要求				出让年限(年)	起始价(万元)	每次增价幅度(万元)	竞买保证金(万元)
				容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度				
2023-41	泾县汀溪乡红星村省道208东北侧地块一	4644	公用设施营业网点用地	≤1.0	≤40%	≥10%	≤12米	40	1045	50	627

数据来源：泾县自然资源规划局、泾县人民政府官网

基于以上土地出让价格，本项目商服用地出让价格拟定196.66万元/亩（等于近三年商服用地的平均出让价格）。

2022年泾县GDP增速4.00%，2023年泾县GDP增速7.00%，2024年泾县GDP增速7.20%，故2022-2024年泾县近三年GDP增速均值为6.07%。基于谨慎性原则，本项目运营期内商服用地出让价格按照每年增长5.0%测算（低于泾县近三年GDP增速均值）。

基于对泾县近年商服用地交易数据的实证分析，结合区域土地市场供

需动态研判，发现单次出让328.70亩商服用地易存在市场容量超载风险，基于谨慎性原则，经综合评估区域产业承载能力及用地需求周期特征，本项目采取分阶段供应策略：本项目在2026年出让计划为13.94亩，2027年出让计划为25.38亩，2031年出让计划为25.96亩，2032年出让计划为263.42亩。

运营期首年（2026年）土地出让收入（万元）

=出让面积*单价

=13.94*196.66

≈2741.44万元

经测算，运营期内本项目土地出让收入共计83916.67万元。

项目收入预测表

表3-2　　单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	**土地出让收入**	83916.67	2741.44	5240.72	0	0	0	6515.44	69419.07
1	商服用地出让收入（万元）	83916.67	2741.44	5240.72	0	0	0	6515.44	69419.07
	商服用地出让单价（万元/亩）		196.66	206.49	216.81	227.65	239.03	250.98	263.53
	价格涨幅（%）			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	商服用地出让面积（亩）	328.7	13.94	25.38				25.96	263.42

（二）项目成本

（1）财务费用

本项目专项债券融资本金42500.00万元，2025年计划全部发行债券42500.00万元，债券年利率按2.5%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7437.50万元，其中计入经营期财务费用的利息为7437.50万元。

项目债券还本付息表

表 3-2　　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	年初债券融资本金累计		0.00	42500.00	42500.00	42500.00	42500.00	42500.00	42500.00	42500.00
2	新增债券融资	42500.00	42500.00							
3	应计债券利息	7437.50	0.00	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50
3.1	建设期利息	0.00	0.00							
3.2	财务费用	7437.50		1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50
4	债券还本付息	49937.50	0.00	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	43562.50
4.1	债券还本	42500.00								42500.00
4.2	债券利息支付	7437.50	0.00	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50
5	年末债券融资本金累计		42500.00	42500.00	42500.00	42500.00	42500.00	42500.00	42500.00	0.00

（2）土地出让计提的各项基金

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。计算公式为：土地出让面积（平方米）*土地出让平均收益标准（泾县为12等，对应30元/平方米）*20%。

3）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。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。

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。

5）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。

6）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%。

7）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)分年度稳步提高士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%。

计提基金测算表

表 3-2　　单位：万元

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**	**18943.82**	**538.23**	**1061.44**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**1462.88**	**15923.62**
1.1	国有土地收益基金	3361.86	109.82	209.94	0.00	0.00	0.00	261.02	2781.08
1.2	农业土地开发资金	131.48	5.58	10.15	0.00	0.00	0.00	10.38	105.37
1.3	保障性住房建设资金	4202.33	137.27	262.43	0.00	0.00	0.00	326.28	3476.35
1.4	土地出让业务费	1680.93	54.91	104.97	0.00	0.00	0.00	130.51	1390.54
1.5	农田水利建设基金	3964.32	87.87	184.49	0.00	0.00	0.00	302.09	3389.87
1.6	教育基金	3964.32	87.87	184.49	0.00	0.00	0.00	302.09	3389.87
1.7	省级统筹 2% （用于农业农村）	1680.93	54.91	104.97	0.00	0.00	0.00	130.51	1390.54

（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83916.67万元，项目运营支出18943.82万元，可用于专项债券还本付息的项目收益为64972.85万元。

（五）融资收益平衡情况

1.偿债计划表

本项目中，2025年计划申请使用7年期专项债券42500.00万元，将于2032年到期还本。付息方式为每年付息一次，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 3-3　　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	42500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	1062.50	0.00	1062.50	2204.51
2027 年	0.00	1062.50	0.00	1062.50	4181.84
2028 年	0.00	1062.50	0.00	1062.50	0.00
2029 年	0.00	1062.50	0.00	1062.50	0.00
2030 年	0.00	1062.50	0.00	1062.50	0.00
2031 年	0.00	1062.50	0.00	1062.50	5055.85
2032 年	0.00	1062.50	42500.00	43562.50	53530.65
合计	42500.00	7437.50	42500.00	49937.50	64972.85
1	项目预期收入				83916.67
2	项目运营支出				18943.82
3	项目收益				64972.85
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，对经营期收入进行预测，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 3-4　　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	收入	75525.00	79720.84	83916.67	88112.50	92308.34
2	成本	18943.82	18943.82	18943.82	18943.82	18943.82
3	收益	56581.18	60777.02	64972.85	69168.68	73364.52
4	债券本息支付	49937.50	49937.50	49937.50	49937.50	49937.50
5	收益本息覆盖倍数	1.13	1.22	1.30	1.39	1.47

当项目收入下降5.00%时，本息覆盖倍数为1.22倍；当项目收入下降10.00%时，本息覆盖倍数为1.13倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3.资金平衡表

计算期内累计资金流入126507.72万元，累计资金流出111472.37万元,累计现金结余15035.35万元。本项目全部42500.00万元专项债到期时,在偿还当年到期的债券本息后,将仍有15035.35万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益为64972.85万元，债券本息和为49937.50万元，收益可完全覆盖本息，本息覆盖倍数为1.30倍，具有良好的偿债能力。

资金测算平衡表

表 3-5

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（1.1-1.2）	64972.85		2204.51	4181.84	0.00	0.00	0.00	5055.85	53530.65
1.1	现金流入	83916.67		2741.44	5240.72	0.00	0.00	0.00	6515.44	69419.07
1.1.1	专项收入	0.00								
1.1.3	增值税销项税额	0.00								
1.1.4	土地出让收入	83916.67		2741.44	5240.72	0.00	0.00	0.00	6515.44	69419.07
1.2	现金流出	18943.82		536.93	1058.88	0.00	0.00	0.00	1459.59	15888.42
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	18943.82		536.93	1058.88	0.00	0.00	0.00	1459.59	15888.42
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-42548.55	-42548.55							
2.1	现金流入	0.00								
2.2	现金流出	42548.55	42548.55							
2.2.1	建设投资	42548.55	42548.55							
2.2.2	维持运营投资	0.00								

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
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（3.1-3.2）	-7388.95	42548.55	-1062.50	-1062.50	-1062.50	-1062.50	-1062.50	-1062.50	-43562.50
3.1	现金流入	42591.05	42591.05							
3.1.1	项目资本金投入	91.05	91.05							
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	42500.00	42500.00							
3.1.5	短期借款	0.00								
3.2	现金流出	49980.00	42.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	43562.50
3.2.1	债券利息支付	7437.50	0.00	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50
3.2.2	债券发行费用	42.50	42.50							
3.2.3	偿还债券本金	42500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42500.00
4	净现金流量（1+2+3）	15035.35	0.00	1142.01	3119.34	-1062.50	-1062.50	-1062.50	3993.35	9968.15
5	累计盈余资金		0.00	1142.01	4261.35	3198.85	2136.35	1073.85	5067.20	15035.35

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“泾县收回收购8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：

二〇二五年四月十一日

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）。

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

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



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

4

河南中兴信和会计师事务所有限公司 4101000242656

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/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

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

12:18

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
80
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
2024年06月
年检结果
年检通过
历年记录
2023年
通过
2023-07-20
2022年
通过
2022-09-22