

2022 年安徽省政府专项债券（二十六期）
棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

容诚专字[2022]230Z1758 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京



目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	专项评价报告	1-2
2	附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况	3-5
3	附件 2：项目收益及现金流入评价说明	6-30

2022 年安徽省政府专项债券（二十六期） 棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

安徽省财政厅：

我们接受安徽省财政厅委托，对 2022 年安徽省政府专项债券（二十六期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具评价报告。

我们审核的依据是《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》。相关棚户区改造单位对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的安徽省 2 个地级市共 2 个棚户区改造项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入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。


附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况

附件 2：项目收益及现金流入评价说明


(此页无正文，为安徽省财政厅专项债项目容诚专字[2022]230Z1758号的签章页)




中国·北京

中国注册会计师: 宁云 

宁云

中国注册会计师: 马静 

马静

中国注册会计师: 郭成瑶 

郭成瑶

2022年5月5日

附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况

重要提示：2022 年安徽省政府专项债券（二十六期）棚户区改造项目收益与融资资金平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本次预测以 2022 年安徽省 2 个地市棚户区改造 2 个项目，预期土地出让收入对应的政府性基金为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 年安徽省各地市、区县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等，以预测期间的经济环境最佳为估计为前提，编制 2022 年安徽省各地级市棚户区改造项目土地出让收益预测表（接近三年各地级市、区县预测 GDP 增速的 100%、90%、80%的比例作为土地价格的增幅）。

二、基本假设

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 5、土地出让价格在正常单位内变动；
- 6、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、资金平衡测算说明

1、土地出让收入

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入确认，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 年安徽省各地市、区县

GDP 增速、土地出让金收入管理规定，计算未来棚改项目土地出让收入。

2、债券还本

各棚改项目通过发行政府棚户区改造专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券本金，包括本期拟发行债券需偿还本金、以前年度已发行债券本金需在本次发行债券存续期内需偿还的本金以及预计未来发行的债券需偿还本金。

3、债券付息

各棚改项目通过发行政府棚户区改造专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券利息，包括本期拟发行债券需偿还利息、以前年度已发行债券需在本次发行债券存续期内需偿还的利息以及预计未来发行的债券需偿还的利息。其中本次拟发行债券及预计未来发行债券筹资利息根据估算确定，以前年度发行债券按发行确定的利率计算确定。

4、本息覆盖倍数=土地出让净收益/还本付息合计数

本指标用于判断项目的净收益对融资资金覆盖情况。

该指标表示净收益对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示预计未来年度土地出让收入能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目能够取得净收益与融资平衡；如果为小于 1，则表示预计未来年度土地出让收入不能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目不能取得净收益与融资平衡，需要由政府基金预算收入统筹安排。

四、债券项目基本情况

2022 年安徽省棚改专项债券发行总额为 2.02 亿元，品种为记账式固定利率附息债券。本次公开招标发行的 2022 年安徽省棚改专项债券为 10 年期，以省级为单位将政府棚户区改造项目集合发行，共 1 期债券。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

拟发行的 2022 年安徽省棚改专项债券概况

债券名称：	2022 年安徽省政府专项债券（二十六期）
-------	-----------------------

发行规模：	人民币 2.02 亿元
债券期限：	10 年期
债券利率：	固定利率
付息方式：	利息按半年计息，每年 5 月 18 日、11 月 18 日各支付一次， 债券到期后一次偿还本金

此次发行的 2022 年安徽省棚改专项债券资金纳入政府性基金预算管理，用于安徽省 2 个地级市 2 个政府棚户区改造项目。本次政府棚户区改造专项债券偿债来源全部为土地出让收入。

本次参与发行政府棚户区改造专项债券的项目基本情况及募集资金规模如下：

金额单位：人民币万元

序号	地级市	区县	项目名称	总投资额	自有本金	本次发债金额	前期已发债金额	预计发债金额
1	亳州市	涡阳县	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）	145,400.00	32,400.00	8,000.00	34,000.00	71,000.00
2	安庆市	潜山市	潜山市老城区棚户区改造项目（二期）	256,356.00	56,356.00	12,200.00	90,000.00	97,800.00
合计				401,756.00	88,756.00	20,200.00	124,000.00	168,800.00

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

一、亳州市

（一）应付本息情况

亳州市共计 1 个棚改区改造项目，计划融资总额 113,000.00 万元，本次发行棚改专项债 8,000.00 万元，2022 年 2 月发行棚改专项债 34,000.00 万元，实际发行利率为 3.05%，预计未来发行棚改专项债 71,000.00 万元，假设本次和预计融资利率为 3.17%，发行期限均为十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
亳州市 涡阳县	2022	-	8,000.00	-	8,000.00	3.17%	126.80	126.80
	2023	8,000.00	-	-	8,000.00	3.17%	253.60	253.60
	2024	8,000.00	-	-	8,000.00	3.17%	253.60	253.60
	2025	8,000.00	-	-	8,000.00	3.17%	253.60	253.60
	2026	8,000.00	-	-	8,000.00	3.17%	253.60	253.60
	2027	8,000.00	-	-	8,000.00	3.17%	253.60	253.60
	2028	8,000.00	-	-	8,000.00	3.17%	253.60	253.60
	2029	8,000.00	-	-	8,000.00	3.17%	253.60	253.60
	2030	8,000.00	-	-	8,000.00	3.17%	253.60	253.60
	2031	8,000.00	-	-	8,000.00	3.17%	253.60	253.60
	2032	8,000.00	-	8,000.00	-	3.17%	126.80	8,126.80
合计		-	8,000.00	8,000.00	-	-	2,536.00	10,536.00

2、2022 年 2 月发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
	2022	-	34,000.00	-	34,000.00	3.05%	518.50	518.50

亳州市 涡阳县	2023	34,000.00	-	-	34,000.00	3.05%	1,037.00	1,037.00
	2024	34,000.00	-	-	34,000.00	3.05%	1,037.00	1,037.00
	2025	34,000.00	-	-	34,000.00	3.05%	1,037.00	1,037.00
	2026	34,000.00	-	-	34,000.00	3.05%	1,037.00	1,037.00
	2027	34,000.00	-	-	34,000.00	3.05%	1,037.00	1,037.00
	2028	34,000.00	-	-	34,000.00	3.05%	1,037.00	1,037.00
	2029	34,000.00	-	-	34,000.00	3.05%	1,037.00	1,037.00
	2030	34,000.00	-	-	34,000.00	3.05%	1,037.00	1,037.00
	2031	34,000.00	-	-	34,000.00	3.05%	1,037.00	1,037.00
	2032	34,000.00	-	34,000.00	-	3.05%	518.50	34,518.50
合计		-	34,000.00	34,000.00	-	-	10,370.00	44,370.00

3、预计未来发行专项债应付本息情况

涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期），预计 2022 年后续批次发行棚改专项债 72,000.00 万元，假设融资利率为 3.17%，发行期限为十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
亳州市 涡阳县	2022	-	71,000.00	-	71,000.00	3.17%	-	-
	2023	71,000.00	-	-	71,000.00	3.17%	2,250.70	2,250.70
	2024	71,000.00	-	-	71,000.00	3.17%	2,250.70	2,250.70
	2025	71,000.00	-	-	71,000.00	3.17%	2,250.70	2,250.70
	2026	71,000.00	-	-	71,000.00	3.17%	2,250.70	2,250.70
	2027	71,000.00	-	-	71,000.00	3.17%	2,250.70	2,250.70
	2028	71,000.00	-	-	71,000.00	3.17%	2,250.70	2,250.70
	2029	71,000.00	-	-	71,000.00	3.17%	2,250.70	2,250.70
	2030	71,000.00	-	-	71,000.00	3.17%	2,250.70	2,250.70
	2031	71,000.00	-	-	71,000.00	3.17%	2,250.70	2,250.70
	2032	71,000.00	-	71,000.00	-	3.17%	2,250.70	73,250.70
合计		-	71,000.00	71,000.00	-	-	22,507.00	93,507.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由亳州市涡阳县人民政府拿出 3 个可出让地块对本期债券的募集资金投资项目进行资金平衡。刘楼社区刘楼、张庄、周庄等周边地块（二期）平衡涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）。

经查询亳州市涡阳县自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

预计增速以亳州市涡阳县 2019-2021 年地区生产总值(GDP)三年平均增速与 2022 年预计增速孰低作为计算土地价格的生长的基础。

亳州市涡阳县 2019-2021 年三年平均增速与 2022 年预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2019 年 GDP 增速	2020 年 GDP 增速	2021 年 GDP 增速	三年平均 增速	2022 年政府 工作报告预 计 GDP 增速	2022 年预计 GDP 增速
1	涡阳县	9.50%	4.70%	4.70%	6.30%	9.00%	6.30%

2、出让产生的净现金流入

假设涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期），自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，计划 2032 年出让土地 100%。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年亳州市涡阳县 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的生长，以土地挂牌交易当年的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表中数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位:人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 2022 年 GDP 增速的 100%	按 2022 年 GDP 增速的 90%	按 2022 年 GDP 增速的 80%
----	----	----	----	-----------------------------	----------------------------	----------------------------

1	亳州市	涡阳县	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）	215,896.39	203,421.94	191,598.70
合计				215,896.39	203,421.94	191,598.70

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（本息覆盖倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金和财政收入支付。本次发债亳州市涡阳县自行平衡项目覆盖情况：按 2022 年亳州市涡阳县 GDP 增速的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.45；按 2022 年亳州市涡阳县 GDP 增速的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.37；按 2022 年亳州市涡阳县 GDP 增速的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.29。

表 1，按照 2022 年亳州市涡阳县 GDP 增速的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位:人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	645.30	645.30	-	645.30	645.30
2023 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2024 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2025 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2026 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2027 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2028 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2029 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2030 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2031 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2032 年	113,000.00	2,896.00	115,896.00	215,896.39	-	215,896.39
合计	113,000.00	35,413.00	148,413.00	215,896.39	32,517.00	248,413.39

本息覆盖倍数	1.45
--------	------

表 2, 按照 2022 年亳州市涡阳县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位:人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设 本金/财政 收入	小计
2022 年	-	645.30	645.30	-	645.30	645.30
2023 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2024 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2025 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2026 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2027 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2028 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2029 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2030 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2031 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2032 年	113,000.00	2,896.00	115,896.00	203,421.94	-	203,421.94
合计	113,000.00	35,413.00	148,413.00	203,421.94	32,517.00	235,938.94
本息覆盖倍数	1.37					

表 3, 按照 2022 年亳州市涡阳县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位:人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设 本金/财政 收入	小计
2022 年	-	645.30	645.30	-	645.30	645.30
2023 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2024 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2025 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30

2026 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2027 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2028 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2029 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2030 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2031 年	-	3,541.30	3,541.30	-	3,541.30	3,541.30
2032 年	113,000.00	2,896.00	115,896.00	191,598.70	-	191,598.70
合计	113,000.00	35,413.00	148,413.00	191,598.70	32,517.00	224,115.70
本息覆盖倍数	1.29					

（三）项目概况

本项目含 3 个地块，即天静宫临涡社区等周边片区（二期），刘楼社区刘楼、张庄、周庄等周边地块（二期），马棚、桑楼社区周边地块（二期）。

1）天静宫临涡社区等周边片区，共计改造套数 654 套（户），实物安置 654 套。天静宫临涡社区等周边片区（二期）对应其中改造套数 356 套，安置人数约 1068 人，安置面积约 64,080.00 平方米。

2）刘楼社区刘楼、张庄、周庄等周边地块，共计改造套数 1082 套，实物安置 1082 套。刘楼社区刘楼、张庄、周庄等周边地块（二期）对应其中改造套数 732 套，安置人数约 2562 人，安置面积约 153,720.00 平方米。

3）马棚、桑楼社区周边地块（二期），共计改造套数 329 套，实物安置 329 套，安置人数约 987 人，安置面积约 59,220.00 平方米。占地约 376.80 亩，共计改造套数 270 套，安置人数约 945 人，征迁面积 40,500.00 平方米。

土地规划为居住用地，项目建设单位：涡阳县住房和城乡建设局。开工日期为 2021 年 11 月，预计竣工日期为 2023 年 10 月。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

金额单位：人民币万元

区县	项目名称	总投资额	项目资本金	前期已发债 金额	本次拟发债 金额	预计未来发债 金额
涡阳县	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）	145,400.00	32,400.00	34,000.00	8,000.00	71,000.00

2、资金筹措

亳州市涡阳县棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

亳州市涡阳县棚户区改造资金平衡方案详见（二）出让产生的现金流入。

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询亳州市各区县土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。具体情况如下：

1)涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）周边土地出让情况表

序号	文号	土地编号	地块	土地面积 (m²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	涡土告字 (2021) 12 号	GY2021-106	集贤路东侧、稽山路北 侧	50,106.92	≤2.0	18,038.45	3,599.99	2021.4.23	城镇住宅 用地
2	涡土告字 (2021) 12 号	GY2021-107	规划三路东侧、石弓山 路南侧	36,373.52	≤2.0	13,095.29	3,600.23	2021.4.23	城镇住宅 用地
3	涡土告字 (2021) 12 号	GY2021-108	规划三路东侧、稽山路 南侧	39,186.86	≤2.0	14,106.74	3,599.86	2021.4.23	城镇住宅 用地
4	涡土告字 (2021) 16 号	GY2021-118	龙山路南侧、西子路西 侧	55,713.61	≤2.0	22,646.72	4,064.85	2021.6.24	城镇住宅 用地
居住参考均价							3,742.80	-	-

（2）棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对亳州市涡阳县棚户区改造项目进行价格预测。具体计算如下：

1) 2022 年土地出让价格预测

亳州市涡阳县棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	2022 年预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (平方米)	参考平均单价 (元/平方米)	修正系数	预测土地单价(元/平方米)
1	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）	亳州市	涡阳县	6.30%	居住用地	316,666.80	3,742.80	1.10	4,117.08

2) 2022-2032 年土地出让价格预测

亳州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100% 概率测算，土地单价：元/平方米）

序号	项目	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）	涡阳县	居住用地	4,117.08	4,376.46	4,652.18	4,945.27	5,256.82	5,588.00

续上表

序号	项目	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）	涡阳县	居住用地	5,940.04	6,314.26	6,712.06	7,134.92	7,584.42

亳州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 90% 概率测算，土地单价：元/平方米）

序号	项目	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）	涡阳县	居住用地	4,117.08	4,350.52	4,597.19	4,857.85	5,133.29	5,424.35

续上表

序号	项目	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）	涡阳县	居住用地	5,731.91	6,056.91	6,400.34	6,763.24	7,146.72

亳州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80% 概率测算，土地单价：元/m²）

序号	项目	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）	涡阳县	居住用地	4,117.08	4,324.58	4,542.54	4,771.48	5,011.96	5,264.56

续上表

序号	项目	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）	涡阳县	居住用地	5,529.89	5,808.60	6,101.35	6,408.86	6,731.87

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数亳州市涡阳县 2019-2021 年近三年 GDP 平均增长率、2022 年预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

(1) 亳州市涡阳县棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100% 概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	区县	土地性质	2022-2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）	涡阳县	居住用地	-	-	-	-	240,173.40

(2) 亳州市涡阳县棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90% 概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	区县	土地性质	2022-2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）	涡阳县	居住用地	-	-	-	-	226,312.90

(3) 亳州市涡阳县棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80% 概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	区县	土地性质	2022-2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
----	----	----	------	-------------	--------	--------	--------	--------

1	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）	涡阳县	居住用地	-	-	-	-	213,175.97
---	--	-----	------	---	---	---	---	------------

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑亳州市涡阳县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80% 概率进行测算。

亳州市涡阳县棚户区改造项目土地出让收益预测表：

金额单位:人民币万元

序号	项目	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）		
		GDP 增长率的 100%	GDP 增长率的 90%	GDP 增长率的 80%
	地级市（区/县）	涡阳县	涡阳县	涡阳县
一	收入合计	240,173.40	226,312.90	213,175.97
1	土地收入	240,173.40	226,312.90	213,175.97
二	扣除项目合计	24,277.01	22,890.96	21,577.27
1	国有土地收益基金	19,213.87	18,105.03	17,054.08
2	农业土地开发资金	259.67	259.67	259.67
3	教育基金	4,803.47	4,526.26	4,263.52
三	用于资金平衡土地相关收益	215,896.39	203,421.94	191,598.70

二、安庆市

（一）应付本息情况

安庆市共计 1 个棚改区改造项目，计划融资总额 200,000.00 万元，本次发行棚改专项债 12,200.00 万元，2021 年 6 月已发行棚改专项债 25,000.00 万元，实际融资利率为 3.36%，2021 年 9 月已发行棚改专项债 40,000.00 万元，实际融资利率为 3.14%，2021 年 10 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元，实际融资利率为 3.16%，2022 年 2 月已发行棚改专项债 20,000.00 万元，实际融资利率为 3.05%，预计未来发行棚改专项债 97,800.00 万元，假设本次和预计融资利率为 3.17%，发行期限均为十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
安庆市 潜山市	2022	-	12,200.00	-	12,200.00	3.17%	193.37	193.37
	2023	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
	2024	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
	2025	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
	2026	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
	2027	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
	2028	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
	2029	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
	2030	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
	2031	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
	2032	12,200.00	-	12,200.00	-	3.17%	193.37	12,393.37
合计		-	12,200.00	12,200.00	-	-	3,867.40	16,067.40

2、前期已发行专项债还本付息情况

（1）潜山市老城区棚户区改造项目(二期)，2021 年 6 月已发行棚改专项债 25,000.00 万元，实际融资利率为 3.36%；2021 年 9 月已发行棚改专项债 40,000.00 万元，实际融资利率为 3.14%；2021 年 10 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元，实

实际融资利率为 3.16%，2022 年 2 月已发行棚改专项债 20,000.00 万元，实际融资利率为 3.05%，发行期限为十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地 级 市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
安 庆 市 潜 山 市	2021	-	-	70,000.00	70,000.00	3.36%、3.14%、 3.16%	420.00	420.00
	2022	70,000.00	70,000.00	20,000.00	90,000.00	3.36%、3.14%、 3.16%、3.05%	2,559.00	2,559.00
	2023	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、3.14%、 3.16%、3.05%	2,864.00	2864.00
	2024	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、3.14%、 3.16%、3.05%	2,864.00	2864.00
	2025	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、3.14%、 3.16%、3.05%	2,864.00	2864.00
	2026	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、3.14%、 3.16%、3.05%	2,864.00	2864.00
	2027	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、3.14%、 3.16%、3.05%	2,864.00	2864.00
	2028	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、3.14%、 3.16%、3.05%	2,864.00	2864.00
	2029	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、3.14%、 3.16%、3.05%	2,864.00	2864.00
	2030	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、3.14%、 3.16%、3.05%	2,864.00	2864.00
	2031	90,000.00	-	70,000.00	20,000.00	3.36%、3.14%、 3.16%、3.05%	2,444.00	72,444.00
	2032	20,000.00	-	20,000.00	-	3.05%	305.00	20,305.00
合计		-	90,000.00	90,000.00		-	28,640.00	118,640.00

3、预计未来发行专项债应付本息情况

潜山市老城区棚户区改造项目(二期), 预计 2023 年发行棚改专项债 50,000.00 万元, 2024 年发行棚改专项债 47,800.00 万元, 发行期限均为十年, 假设融资利率为 3.17%, 每半年支付一次利息, 到期偿还本金, 应付还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
安庆市 潜山市	2023	-	50,000.00	-	50,000.00	3.17%	792.50	792.50
	2024	90,000.00	47,800.00	-	97,800.00	3.17%	2,342.63	2,342.63
	2025	97,800.00	-	-	97,800.00	3.17%	3,100.26	3,100.26
	2026	97,800.00	-	-	97,800.00	3.17%	3,100.26	3,100.26
	2027	97,800.00	-	-	97,800.00	3.17%	3,100.26	3,100.26
	2028	97,800.00	-	-	97,800.00	3.17%	3,100.26	3,100.26
	2029	97,800.00	-	-	97,800.00	3.17%	3,100.26	3,100.26
	2030	97,800.00	-	-	97,800.00	3.17%	3,100.26	3,100.26
	2031	97,800.00	-	-	97,800.00	3.17%	3,100.26	3,100.26
	2032	97,800.00	-	-	97,800.00	3.17%	3,100.26	3,100.26
	2033	90,000.00	-	50,000.00	47,800.00	3.17%	2,307.76	52,307.76
	2034	47,800.00	-	47,800.00	-	3.17%	757.63	48,557.63
合计		-	97,800.00	97,800.00	-	-	31,002.60	128,802.60

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由安庆市潜山市人民政府拿出 4 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡。经查询安庆市潜山市自然资源局网土地出让成交信息, 结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素, 确定棚改项目的土地出让价格。

序号	地市	区县	项目名称	地块名称
1	安庆市	潜山市	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	小水电公司西北区域地块; 北门河西区块; 山门及彰法山区域地块; 零碑菜市场区域地块。

预计增速以安庆市潜山市 2019-2021 年全市生产总值(GDP)三年平均增速与 2022 年预计增速孰低作为计算土地价格的生长的基础。

安庆市潜山市 2019-2021 年三年平均增速与 2022 年预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2019 年 GDP 增速	2020 年 GDP 增速	2021 年 GDP 增速	三年平均增速	2022 年政府工作报告预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	潜山市	8.50%	3.00%	6.50%	6.00%	8.50%	6.00%

2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	地块	土地挂牌出让计划
1	安庆市	潜山市	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)地块	2031 年出让 30%，2032 年出让 30%，2033 年出让 20%，2034 年出让 20%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年潜山市 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的生长，以土地挂牌交易当年的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表中数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 2022 年 GDP 增速的 100%	按 2022 年 GDP 增速的 90%	按 2022 年 GDP 增速的 80%
1	安庆市	潜山市	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	361,489.31	340,787.40	321,172.80

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（本息覆盖倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金和财政收入支付。本次发债安庆市自行平衡项目覆盖

情况：按 2022 年安庆市潜山市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.37；按 2022 年安庆市潜山市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.29；按 2022 年安庆市潜山市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.22。

表 1，按照 2022 年安庆市潜山市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2021年	-	420.00	420.00	-	420.00	420.00
2022年	-	2,752.37	2,752.37	-	2,752.37	2,752.37
2023年	-	4,043.24	4,043.24	-	4,043.24	4,043.24
2024年	-	5,593.37	5,593.37	-	5,593.37	5,593.37
2025年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2026年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2027年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2028年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2029年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2030年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2031年	70,000.00	5,931.00	75,931.00	100,311.47	-	100,311.47
2032年	32,200.00	3,598.63	35,798.63	106,343.32	-	106,343.32
2033年	50,000.00	2,307.76	52,307.76	75,158.10	-	75,158.10
2034年	47,800.00	757.63	48,557.63	79,676.42	-	79,676.42
合计	200,000.00	63,510.00	263,510.00	361,489.31	50,914.98	412,404.29
本息覆盖倍数	1.37					

表 2，按照 2022 年安庆市潜山市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设 本金/财政 收入	小计
2021年	-	420.00	420.00	-	420.00	420.00
2022年	-	2,752.37	2,752.37	-	2,752.37	2,752.37
2023年	-	4,043.24	4,043.24	-	4,043.24	4,043.24
2024年	-	5,593.37	5,593.37	-	5,593.37	5,593.37
2025年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2026年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2027年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2028年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2029年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2030年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2031年	70,000.00	5,931.00	75,931.00	95,304.57	-	95,304.57
2032年	32,200.00	3,598.63	35,798.63	100,462.88	-	100,462.88
2033年	50,000.00	2,307.76	52,307.76	70,599.81	-	70,599.81
2034年	47,800.00	757.63	48,557.63	74,420.14	-	74,420.14
合计	200,000.00	63,510.00	263,510.00	340,787.40	50,914.98	391,702.38
本息覆盖倍数	1.29					

表 3, 按照 2022 年安庆市潜山市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设 本金/财政 收入	小计
2021年	-	420.00	420.00	-	420.00	420.00
2022年	-	2,752.37	2,752.37	-	2,752.37	2,752.37
2023年	-	4,043.24	4,043.24	-	4,043.24	4,043.24
2024年	-	5,593.37	5,593.37	-	5,593.37	5,593.37
2025年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2026年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00

2027年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2028年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2029年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2030年	-	6,351.00	6,351.00	-	6,351.00	6,351.00
2031年	70,000.00	5,931.00	75,931.00	90,520.37	-	90,520.37
2032年	32,200.00	3,598.63	35,798.63	94,875.89	-	94,875.89
2033年	50,000.00	2,307.76	52,307.76	66,293.69	-	66,293.69
2034年	47,800.00	757.63	48,557.63	69,482.85	-	69,482.85
合计	200,000.00	63,510.003	263,510.00	321,172.80	50,914.98	372,087.78
本息覆盖倍数	1.22					

（三）项目概况

1、安庆市潜山市：潜山市老城区棚户区改造项目(二期)

本项目征收区域为城中村占地约 1,428.14 亩，拆迁建筑面积 147,364.00 平方米（其中：住宅面积 136,927.00 平方米，经营性用房面积 10,437.00 平方米），拆迁居民户数 697 户，拆迁人口约 2708 人。采用拆迁化补偿和实物安置相结合方式对拆迁居民进行安置，土地规划为商住用地，项目法人系潜山市住房和城乡建设局。开工日期为 2021 年 11 月，预计竣工日期为 2024 年 10 月。

棚改项目四至范围为：

第一片区（小水电公司西北区域）：东至梅河，南抵小水电公司宿舍，西至皖潜大道，北抵东苑小区。

第二片区（北门河区域）包括二个区块，其中：

①北门河西区块，东至西凤路，南抵西苑小区，西抵 311 地质队宿舍，北至舒州大道，含茶畜茧大门东侧部分房屋；

②酒厂巷南侧区块，两栋商住楼区域。

第三片区（天乐堂区域）：东抵梅城镇医院，南至舒台影院停车场，西至舒台路，北至梅苑路。

第四片区（山门及彰法山区域）包括二个区域，其中：

①山门区域，分3个地块（C1、C2、C3），C1地块：东至天柱家园小区，南抵天柱路临街居民房，西至古塔路，北至金家河；C2地块：东至沁园小区，南抵梅城中心学校，西至皖山路，北至天柱山路；C3地块：东至古塔路，南至天柱山路，西至皖山路，北至金家河(含南外环路与天柱山路交叉口区域部分房屋)。

②彰法山区域，东抵三小宿舍楼及盐业公司，南至金家河，西至古塔路，北抵梦园小区，含南岳路西侧与梦园小区以南相邻的14户区域。

第五片区（零碑菜市场区域）：东抵工商银行宿舍，南至天柱山路，西至零碑菜市场，北至工商银行宿舍。

第六片区（梅河左岸堤顶区域）：东至滨河东路、南至南外环路、西至梅河、北至潜阳路。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

安庆市1个棚户区改造项目，潜山市老城区棚户区改造项目(二期)，项目总投资256,356.00万元，其中：项目资本金56,356.00万元，本次拟发行棚改专项债12,200.00万元，前期已发行棚改专项债90,000.00万元，预计未来发行棚改专项债97,800.00万元。

2、资金筹措

安庆市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

潜山市老城区棚户区改造项目(二期)资金平衡方案见（二）出让产生的净现金流入。

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询安庆市潜山市土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

1）潜山市老城区棚户区改造项目(二期)项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（平方米）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（元/平方米）	出让日期	用途
1	潜自然资规出告字（2021）7号	2113号	经开区八一路西侧	7,025.92	<2.0	4,650.00	6,618.35	2021/9/1	居住用地
参考均价（元/平方米）							6,618.35		

（2）棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对潜山市棚户区改造项目进行价格预测。具体计算如下：

1）2022 年土地出让价格预测

安庆市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	2022 年预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考平均单价(元/平方米)	修正系数	预测土地单价(元/平方米)
1	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	安庆市	潜山市	6.00%	居住用地	393,609.40	6,618.35	1.00	6,618.35

2) 2022-2034 年土地出让价格预测

安庆市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100% 概率测算，土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	安庆市	潜山市	商住用地	6,618.35	7,015.45	7,436.38	7,882.56	8,355.51	8,856.84	9,388.25

（续上表）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	安庆市	潜山市	商住用地	9,951.55	10,548.64	11,181.56	11,852.45	12,563.60	13,317.42

安庆市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 90% 概率测算，土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	安庆市	潜山市	商住用地	6,618.35	6,975.74	7,352.43	7,749.46	8,167.93	8,609.00	9,073.89

（续上表）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	安庆市	潜山市	商住用地	9,563.88	10,080.33	10,624.67	11,198.40	11,803.11	12,440.48

安庆市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80% 概率测算，土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	安庆市	潜山市	商住用地	6,618.35	6,936.03	7,268.96	7,617.87	7,983.53	8,366.74	8,768.34

（续上表）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	安庆市	潜山市	商住用地	9,189.22	9,630.30	10,092.55	10,576.99	11,084.69	11,616.76

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数安庆市潜山市 2019-2021 年三年 GDP 平均增长率、2022 年预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

（1）安庆市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100% 概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	2022-2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	安庆市	潜山市	-	-	132,035.01	139,957.07	98,903.02	104,837.23

（2）安庆市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90% 概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	2022-2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	安庆市	潜山市	-	-	125,459.10	132,233.87	92,916.30	97,933.80

(3) 安庆市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80% 概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	2022-2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	安庆市	潜山市	-	-	119,175.68	124,896.08	87,260.76	91,449.32

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑安庆市潜山市预计 GDP 增长率的 100%、90%、80% 概率进行测算：

安庆市棚户区改造项目土地出让收益预测表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	GDP 增长率的 100%	GDP 增长率的 90%	GDP 增长率的 80%
	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	安庆市潜山市	安庆市潜山市	安庆市潜山市
一	收入合计	475,732.33	448,543.07	422,781.84
1	土地收入	475,732.33	448,543.07	422,781.84

二	扣除项目合计	114,243.02	107,755.67	101,609.04
1	国有土地收益基金	19,029.29	17,941.71	16,911.27
2	农业土地开发基金	118.08	118.08	118.08
3	土地出让业务费	9,514.64	8,970.87	8,455.64
4	失地农民养老保险	787.22	787.22	787.22
5	保障性住房建设积金	44,628.31	42,072.53	39,650.96
6	教育资金	40,165.48	37,865.26	35,685.87
三	用于资金平衡土地相关收益	361,489.31	340,787.40	321,172.80



统一社会信用代码

911101020854927874

营业执照

(副本)(5-1)



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 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 肖厚发

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；软件开发；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至 长期

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦
901-22至901-26

登记机关

2021年11月22日





会计师事务所 执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日



证书序号：0011869

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：北京市财政局

二〇一九年六月十八日

中华人民共和国财政部制





姓名 宁云
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-10-09
Date of birth
工作单位 容诚会计师事务所(特殊普
Working unit 通合伙)上海分所
身份证号码 340403197110092740
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.



宁云(340100030076)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 月 日
/y /m /d

证书编号: 340100030076
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: 2002 年 06 月 10 日
Date of Issuance



姓名 马静
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1984-03-16
Date of birth
工作单位 普华永道会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 342222198403165228
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.



马静(110100320119)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 月 日
/y /m /d

证书编号: 110100320119
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: 2013 年 05 月 27 日
Date of Issuance /y /m /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.

证书编号: 110100320152

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

2018-03-21



1101020362092

4



7



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

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.

年度检验登记
Annual Renewal Registration



姓名 郭成瑶
Full name 郭成瑶
性别 男
Sex 男
出生日期 1988-08-24
Date of birth 1988-08-24
工作单位 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
Working unit 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
身份证号码 340603198808241218
Identity card No. 340603198808241218

