

霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

容诚专字[2024]230Z0261 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	1-8
2	附件 1：项目现金流收益规模分析	9-17
3	附件 2：项目收益和融资平衡方案	18-25

容诚专字[2024]230Z0261 号

霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

霍邱县县政府：

我们接受霍邱县县政府委托，对霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程项目收益与融资资金平衡专项评价报告（以下简称“资金平衡专项评价报告”）进行评价并出具评价报告。

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》。相关主管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，在相关主管单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和土地增减挂钩指标转让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。

总体评估结果如下：

一、 本期债券应付本息情况

本项目计划融资 570,000.00 万元，其中，2019 年已通过政府专项收益债融资

13 亿元，2020 年已通过政府专项收益债融资 4.19 亿元，2021 年已通过政府专项债融资 0.8 亿元，2022 年已通过政府专项债融资 3.5 亿元（其中 3 月份已通过政府专项债券融资 2 亿元，6 月份已通过政府专项债券融资 1.5 亿元），2023 年 9 月份已通过政府专项债融资 4.89 亿元，2024 年已通过政府专项债融资 17.68 亿元（其中 2 月份已发行 2.3 亿元，5 月份已发行政府专项债融资 5.5 亿元，6 月份已发行政府专项债融资 9.38 亿元，9 月份发行政府专项债融资 0.5 亿元），2025 年拟通过政府专项债融资 12.94 亿元（本次拟发行政府专项债融资 2.50 亿元，剩余金额于后续批次完成发行）。募集资金专项用于霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程。债券期限为 10 年，2019 年已发行债券票面年利率为 3.47%，2020 年已发行债券票面年利率为 2.87%，2021 年已发行债券票面年利率为 3.16%，2022 年 3 月份已发行债券票面年利率为 3.07%，2022 年 6 月份已发行债券票面年利率为 2.91%，2023 年 9 月份已发行债券票面年利率为 2.91%，2024 年 2 月份已发行债券票面利率为 2.53%，2024 年 5 月份已发行债券票面利率为 2.41%，2024 年 6 月份已发行债券票面利率为 2.37%，2024 年 9 月份已发行债券票面利率为 2.12%，本批次及之后发行债券票面年利率按 3.27% 计，在债券存续期间每年支付债券利息，到期一次还本。应付还本付息情况如下：

1、专项债应付本息情况

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	应付利息	应付本息合 计
2019 年	-	130,000.00	-	130,000.00	-	-
2020 年	130,000.00	41,900.00	-	171,900.00	5,112.27	5,112.27
2021 年	171,900.00	8,000.00	-	179,900.00	5,713.53	5,713.53
2022 年	179,900.00	35,000.00	-	214,900.00	6,491.58	6,491.58
2023 年	214,900.00	48,900.00	-	263,800.00	7,016.83	7,016.83
2024 年	263,800.00	176,800.00	-	440,600.00	10,505.05	10,505.05
2025 年	440,600.00	129,400.00	-	570,000.00	14,791.97	14,791.97
2026 年	570,000.00	-	-	570,000.00	16,907.66	16,907.66
2027 年	570,000.00	-	-	570,000.00	16,907.66	16,907.66
2028 年	570,000.00	-	-	570,000.00	16,907.66	16,907.66
2029 年	570,000.00	-	130,000.00	440,000.00	16,907.66	146,907.66
2030 年	440,000.00	-	41,900.00	398,100.00	11,795.40	53,695.40
2031 年	398,100.00	-	8,000.00	390,100.00	11,194.13	19,194.13

2032 年	390,100.00	-	35,000.00	355,100.00	10,416.08	45,416.08
2033 年	355,100.00	-	48,900.00	306,200.00	9,890.83	58,790.83
2034 年	306,200.00	-	176,800.00	129,400.00	6,402.61	183,202.61
2035 年	129,400.00	-	129,400.00	-	2,115.69	131,515.69
合计		570,000.00	570,000.00		169,076.60	739,076.60

二、土地出让产生的净现金流入

（一）、项目现金流收益预测参考文件

1. 《中华人民共和国水法》
2. 《中华人民共和国防洪法》
3. 《全国蓄滞洪区建设与管理规划》
4. 《国务院关于全国蓄滞洪区建设与管理规划的批复》（国函〔2009〕134号）；
5. 《国务院关于印发“十三五”脱贫攻坚规划的通知》（国发〔2016〕64号）；
6. 《安徽省人民政府关于进一步加强蓄洪区脱贫攻坚工作的若干意见》（皖政〔2017〕108号）；
7. 《关于实施乡村振兴战略的意见》2018年1月2日；
8. 《安徽省人民政府关于印发安徽省淮河行蓄洪区安全建设规划（2018—2025年）的通知》（皖政〔2018〕79号）；
9. 《安徽省淮河行蓄洪区安全建设三年（2019—2021年）分类实施方案》；
10. 《安徽省淮河流域行蓄洪区建设发展领导小组办公室关于编制淮河行蓄洪区居民迁建直接建房外迁实施方案的紧急通知》；
11. 安徽省人民政府办公厅关于印发《安徽省淮河行蓄洪区安全建设三年（2019-2021年）分类推进方案的通知》皖政办秘〔2019〕15号
12. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
13. 《安徽省村庄规划编制标准》（DB34/T5011-2015）；

14. 《关于做好贫困县节余指标流转城乡建设用地增减挂钩项目管理工作的通知》皖国土资函〔2018〕376号；

15. 《霍邱县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。

（二）基本假设条件及依据

（1）霍邱县人民政府拿出 3,490.00 亩土地对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡。经查询霍邱县国土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、2019 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定项目的土地出让价格。

（2）依据霍邱县自然资源和规划局出具关于土地出让指标的说明，霍邱县人民政府拿出 5,000.00 亩土地增减挂钩交易指标对本期债券资金投资项目进行资金平衡，参照 2018 年以来安徽省城乡建设用地增减挂钩结余指标有偿调剂挂牌转让交易情况，安徽省城乡建设用地增减挂钩节余指标流转使用管理暂行办法等因素，计算迁建工程项目未来土地指标转让收入。

（三）土地出让产生的净收益

序号	地市	区县	项目	按 2019 年 GDP 增速的 100%	按 2019 年 GDP 增速的 90%	按 2019 年 GDP 增速的 80%
1	六安市	霍邱县	霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程	985,662.00	955,488.54	926,310.80
合计				985,662.00	955,488.54	926,310.80

（四）土地增减挂钩指标产生的净收益

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
土地指标转让计划（亩）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	2,000.00	5,000.00
土地指标转让单价（万元/亩）	40.00	40.00	40.00	40.00	-

土地指标转让收入（万元）	40,000.00	40,000.00	40,000.00	80,000.00	200,000.00
--------------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

（五）本息覆盖倍数情况

预期土地收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况本次融资项目收益为土地出让产生的现金流入，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、安徽省土地增减挂指标出让情况、2019 年霍邱县 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估计为前提，计算项目未来产生的现金净收益，考虑本期债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下：

表 1-1，按照 2019 年霍邱县 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：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地指标转让收益	土地出让收益	小计
2020 年	-	5,112.27	5,112.27			-
2021 年	-	5,713.53	5,713.53			-
2022 年	-	6,491.58	6,491.58			-
2023 年	-	7,016.83	7,016.83			-
2024 年	-	10,505.05	10,505.05			-
2025 年	-	14,791.97	14,791.97			-
2026 年	-	16,907.66	16,907.66	40,000.00		40,000.00
2027 年	-	16,907.66	16,907.66	40,000.00		40,000.00
2028 年	-	16,907.66	16,907.66	40,000.00	79,093.44	119,093.44
2029 年	130,000.00	16,907.66	146,907.66	80,000.00	93,064.45	173,064.45
2030 年	41,900.00	11,795.40	53,695.40		108,135.20	108,135.20
2031 年	8,000.00	11,194.13	19,194.13		160,553.29	160,553.29
2032 年	35,000.00	10,416.08	45,416.08		189,127.87	189,127.87
2033 年	48,900.00	9,890.83	58,790.83		155,687.75	155,687.75
2034 年	176,800.00	6,402.61	183,202.61			-
2035 年	129,400.00	2,115.69	131,515.69			-
合计	570,000.00	169,076.60	739,076.60	200,000.00	785,662.00	985,662.00

本息覆盖倍数	1.33
--------	------

表 1-2, 按照 2019 年霍邱县 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: 万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地指标转让收益	土地出让收益	小计
2020 年	-	5,112.27	5,112.27			-
2021 年	-	5,713.53	5,713.53			-
2022 年	-	6,491.58	6,491.58			-
2023 年	-	7,016.83	7,016.83			-
2024 年	-	10,505.05	10,505.05			-
2025 年	-	14,791.97	14,791.97			-
2026 年	-	16,907.66	16,907.66	40,000.00		40,000.00
2027 年	-	16,907.66	16,907.66	40,000.00		40,000.00
2028 年	-	16,907.66	16,907.66	40,000.00	77,024.71	117,024.71
2029 年	130,000.00	16,907.66	146,907.66	80,000.00	90,240.02	170,240.02
2030 年	41,900.00	11,795.40	53,695.40		104,404.35	104,404.35
2031 年	8,000.00	11,194.13	19,194.13		154,353.51	154,353.51
2032 年	35,000.00	10,416.08	45,416.08		181,053.77	181,053.77
2033 年	48,900.00	9,890.83	58,790.83		148,412.19	148,412.19
2034 年	176,800.00	6,402.61	183,202.61			-
2035 年	129,400.00	2,115.69	131,515.69			-
合计	570,000.00	169,076.60	739,076.60	200,000.00	755,488.54	955,488.54
本息覆盖倍数	1.29					

表 1-3, 按照 2019 年霍邱县 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:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地指标转让收益	土地出让收益	小计
2020 年	-	5,112.27	5,112.27			-
2021 年	-	5,713.53	5,713.53			-

2022 年	-	6,491.58	6,491.58			-
2023 年	-	7,016.83	7,016.83			-
2024 年	-	10,505.05	10,505.05			-
2025 年	-	14,791.97	14,791.97			-
2026 年	-	16,907.66	16,907.66	40,000.00		40,000.00
2027 年	-	16,907.66	16,907.66	40,000.00		40,000.00
2028 年	-	16,907.66	16,907.66	40,000.00	74,997.73	114,997.73
2029 年	130,000.00	16,907.66	146,907.66	80,000.00	87,483.86	167,483.86
2030 年	41,900.00	11,795.40	53,695.40		100,778.50	100,778.50
2031 年	8,000.00	11,194.13	19,194.13		148,352.73	148,352.73
2032 年	35,000.00	10,416.08	45,416.08		173,270.64	173,270.64
2033 年	48,900.00	9,890.83	58,790.83		141,427.35	141,427.35
2034 年	176,800.00	6,402.61	183,202.61			
2035 年	129,400.00	2,115.69	131,515.69			
合计	570,000.00	169,076.60	739,076.60	200,000.00	726,310.80	926,310.80
本息覆盖倍数	1.25					


附件 1：项目现金流收益规模分析

附件 2：项目收益和融资平衡方案


（此页无正文，为霍邱县县政府专项债项目容诚专字[2024]230Z0261 号的签章页）



中国·北京

中国注册会计师： 
宁云



中国注册会计师： 
马静



2024 年 12 月 26 日

附件 1：项目现金流收益规模分析

重要提示：霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程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、2019 年安徽省六安市霍邱县 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 2019 年霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程土地出让收益预测表（接近三年霍邱县预测 GDP 增速的 100%、90%、80%的比例作为土地价格的增幅）及土地增减挂钩指标收益预测表。

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、土地出让指标、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、项目现金流收益预测编制说明

（一）项目实施概况

项目名称：霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程。

实施主体：霍邱县淮河行蓄洪区居民安全建设发展中心。

具体实施单位：淮河行蓄洪区内的各乡（镇）政府。

竣工时间：项目竣工日期为 2025 年 12 月。。

主要建设内容及规模：项目总起迁建安安置人口为 11.44 万人，总拆迁建筑面积约 340 万平方米，采用统建安置房安置和异地自行安置两种方式，其中统建安置房安置涉及 18 个乡镇，占地约 10300 亩。工程内容涉及迁出户房屋拆除与附属物补偿、安置房及配套设施建设、退出宅基地补偿及土地复垦、超容庄台降容与提升建设等方面内容。

（二）项目现金流收益预测项目说明

1、基本假设条件和依据

由霍邱县人民政府拿出 3,490.00 亩土地可出让项目对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡。

经查询霍邱县国土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、2019 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定拆建项目的土地出让价格。

霍邱县 2016-2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 0.50%、6.40%和 5.80%，近三年平均增速 4.23%，预计 2019 年 GDP 增速为 7.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的增长,即增速 4.23%。

2、土地出让净收益预测

（1）土地市场情况

经查询霍邱县土地交易中心信息，本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) 霍邱县专项债项目（霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（m ² ）	容积率	中标总价（万元）	平均价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	341522(2017)A20044	城关镇下骆山路北侧地块	霍邱县	33,807.00	≤2	8,620.79	2,550.00	2017/11/3	居住（配建商业建筑面积≤5%）
2	341522(2017)A20045	城关镇下骆山路南侧地块	霍邱县	49,546.00	≤2.2	12,262.64	2,475.00	2017/11/3	居住（配建商业建筑面积≤5%）
3	341522(2018)A20005	城关镇户胡路南侧地块	霍邱县	37,872.00	≤2.2	10,963.94	2,895.00	2018/5/9	居住（配建商业建筑面积≤5%）
4	341522(2018)A20015	新店镇玉泉路南侧收储地块二	霍邱县	62,868.00	≤2.2	18,954.70	3,015.00	2018/9/30	居住
5	341522(2018)A20022	新店镇玉泉路南侧收储地块一	霍邱县	77,501.00	≤2.2	25,924.08	3,345.00	2018/10/22	居住（商业建筑面积≤5%）
参考均价							2,933.02		

(2) 项目土地出让价格预测

本次预测参照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，对该项目进行价格预测，根据土地出让计划预计 2025 年出让土地 400 亩，2026 年出让土地 450 亩，2027 年出让土地 500 亩，2028 年出让土地 710 亩，2029 年出让土地 800 亩，2030 年出让土地 630.00 亩，具体计算如下：

1) 2019 年土地出让价格预测

霍邱县专项债项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）1）土地市场情况

本项目周边土地出让情况表：

序号	土地编号	地块	容积率	土地出让面积 (m ²)	中标总价(万元)	成交单位地价 (万元/m ²)	出让时期	土地用途
1	霍国土出[2017]51号	城关镇下骆山路北侧地块	≤2	33807.00	8620.785	2550.00	2017/11/3	居住
2	霍国土出[2017]52号	城关镇下骆山路南侧地块	≤2.2	49546.00	12262.635	2475.00	2017/11/3	居住
3	霍国土出[2017]50号	城关镇户胡路南侧地块	≤2.2	37872.00	10963.944	2895.00	2018/5/9	居住
4	霍国土出[2018]26号	新店镇玉泉路南侧收储地块地块二	≤2.2	62868.00	18954.702	3015.00	2018/9/30	居住
5	霍国土出[2018]25号	新店镇玉泉路南侧收储地块地块一	≤2.2	77501.00	25924.0845	3345.00	2018/10/22	居住
参考均价						2933.02		

2）2019 年土地出让价格预测

序号	地块	地市	预计增长率	土地性质	拟出让面积(m ²)	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	霍邱县范围	六安市	4.23%	居住、商住用地	266,664.00	2,933.02	0.95	2,786.37

3) 2021-2032 年土地出让价格预测 (预计 GDP 增长 100%概率测算)

霍邱县专项债项目土地价格预测表 (土地单价: 元/m²)

序号	地块	地市	土地性质	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	霍邱县范围	六安市	居住、商住用地	2786.37	2904.33	3027.28	3155.43	3289.01	3428.24

(续上表)

序号	地块	地市	土地性质	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	霍邱县范围	六安市	居住、商住用地	3573.37	3724.65	3882.32	4046.67	4217.98	4396.54

3、土地出让收入预测

根据上述土地市场情况, 结合土地价格增长率进行预测。土地增长率以霍邱县 2016 至 2018 年近三年 GDP 平均增长率、2019 年政府工作报告预计 GDP 增长率孰低, 作为预测土地增长率。

结合复垦土地指标归还情况, 2027 年、2028 年、2029 年、2030 年、2031 年、2032 年拟分别出让居住、商住地 400 亩、450 亩、500 亩、710 亩、800 亩和 630 亩, 总计 3,490 亩。

(1) 霍邱县专项债项目土地出让收入预测表 (预计 GDP 增长 100%概率测算)

单元: 万元

地块	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
霍邱县	拟出让面积	266664.00	299997.00	333330.00	473328.60	533328.00	419995.80	2326643.4

范围	(m²)							
	预测收入(万元)	95289.00	111738.27	129409.47	191540.68	224956.88	184653.04	937587.34

(2) 霍邱县专项债项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）

单元：万元

地块	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
霍邱县 范围	拟出让面积 (m²)	266664.00	299997.00	333330.00	473328.60	533328.00	419995.80	2326643.4
	预测收入(万元)	92990.41	108600.01	125264.08	184652.03	215985.66	176569.09	904061.28

(3) 霍邱县专项债项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）

单元：万元

地块	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
霍邱县 范围	拟出让面积 (m²)	266664.00	299997.00	333330.00	473328.60	533328.00	419995.80	2326643.4
	预测收入(万元)	90738.21	105537.61	121235.36	177984.50	207337.73	168808.16	871641.57

4、土地出让预测收益

根据 2027 年至 2032 年土地出让计划，并以 2016 年至 2018 年霍邱县 GDP 平均增速（4.23%）的 100%、90%、80%的比例计算土地价格的增长。土地挂牌交易的现金流入考虑国有土地收益基金、农业土地开发资金、失地农民保障支出、土地出让业务费、农田水利建设资金、教育费附加、土地有偿使用费的情况后，土地出让净收益情况如下：

1) 按 2016 年至 2018 年霍邱县 GDP 平均增速 4.23%的 100%比例计算的土地价格增长率下的土地出让净收益情况

金额单位：万元

序号	项目	霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程
1	收入合计	937,587.34
1.1	土地出让收入	937,587.34
1.2	专项收入	
2	土地扣减项目	151,925.34
2.1	国有土地出让基金（4%）	37,503.49
2.2	农业土地开发资金（5 元/平米）	1,163.32
2.3	失地农民保障支出（20 元/平米）	4,653.29
2.4	土地出让业务费（2%）	18,751.75
2.5	农田水利建设资金（2%）	18,751.75
2.6	教育费附加（2%）	18,751.75
2.7	土地有偿使用费（约 15 万元/亩）	52,350.00
3	土地收入净收益	785,662.00

2) 按 2016 年至 2018 年霍邱县 GDP 平均增速 4.23%的 90%比例计算的
土地价格增长率下的土地出让净收益情况

金额单位：万元

序号	项目	霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程
1	收入合计	904,061.28
1.1	土地出让收入	904,061.28
1.2	专项收入	
2	土地扣减项目	148,572.74
2.1	国有土地出让基金（4%）	36,162.45
2.2	农业土地开发资金（5 元/平米）	1,163.32
2.3	失地农民保障支出（20 元/平米）	4,653.29
2.4	土地出让业务费（2%）	18,081.23
2.5	农田水利建设资金（2%）	18,081.23
2.6	教育费附加（2%）	18,081.23
2.7	土地有偿使用费（约 15 万元/亩）	52,350.00
3	土地收入净收益	755,488.54

3) 按 2016 年至 2018 年霍邱县 GDP 平均增速 4.23%的 80%比例计算的
土地价格增长率下的土地出让净收益情况

金额单位：万元

序号	项目	霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程
1	收入合计	871,641.57
1.1	土地出让收入	871,641.57
1.2	专项收入	
2	土地扣减项目	145,330.77
2.1	国有土地出让基金（4%）	34,865.66
2.2	农业土地开发资金（5 元/平米）	1,163.32
2.3	失地农民保障支出（20 元/平米）	4,653.29
2.4	土地出让业务费（2%）	17,432.83
2.5	农田水利建设资金（2%）	17,432.83
2.6	教育费附加（2%）	17,432.83
2.7	土地有偿使用费（约 15 万元/亩）	52,350.00
3	土地收入净收益	726,310.80

附件 2：项目收益和融资平衡方案

一、项目批复及资质情况

1、2019 年 3 月 14 日，霍邱县发展和改革委员会下发《关于霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程项目建议书的批复》（发改审字[2019]89 号），包括项目名称、建设单位、建设地点、建设内容和规模、项目总投资及资金筹措等的批复。

2、2019 年 3 月 18 日，霍邱县发展和改革委员会下发《关于霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程项目可行性研究报告的批复》（发改审字[2019]100 号），包括建设单位、建设地点、主要建设内容及规模、投资估算与资金来源等的批复。

二、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

经估算，项目总投资为 1,373,936.00 万元，其中建设投资 1,333,509.80 万元，其中：安置房建设经费 651,662.04 万元，拆除房屋、附属物补偿和奖励金

383,508.25 万元，与工程建设有关的其他费用 46,312 万元，预备费 28,918.74 万元，建设期利息 34,839.26 万元。

2、资金筹措

本项目总投资为 1,373,936.00 万元。其中自有资本金为 803,936.00 万元，占总投资的 58.51%，由政府财政预算安排；计划发行政府专项债融资 570,000.00 万元，占总投资的 41.49%。

三、还本付息现金流量预测

本项目计划融资 570,000.00 万元，其中，2019 年已通过政府专项收益债融资 13 亿元，2020 年已通过政府专项收益债融资 4.19 亿元，2021 年已通过政府专项债融资 0.8 亿元，2022 年已通过政府专项债融资 3.5 亿元（其中 3 月份已通过政府专项债券融资 2 亿元，6 月份已通过政府专项债券融资 1.5 亿元），2023 年 9 月份已通过政府专项债融资 4.89 亿元，2024 年已通过政府专项债融资 17.68 亿元（其中 2 月份已发行 2.3 亿元，5 月份已发行政府专项债融资 5.5 亿元，6 月份已发行政府专项债融资 9.38 亿元，9 月份发行政府专项债融资 0.5 亿元），2025 年拟通过政府专项债融资 12.94 亿元（本次拟发行政府专项债融资 2.50 亿元，剩余金额于后续批次完成发行）。募集资金专项用于霍邱县淮河行蓄洪区 2019 至 2021 年居民迁建工程。债券期限为 10 年，2019 年已发行债券票面年利率为 3.47%，2020 年已发行债券票面年利率为 2.87%，2021 年已发行债券票面年利率为 3.16%，2022 年 3 月份已发行债券票面年利率为 3.07%，2022 年 6 月份已发行债券票面年利率为 2.91%，2023 年 9 月份已发行债券票面年利率为 2.91%，2024 年 2 月份已发行债券票面利率为 2.53%，2024 年 5 月份已发行债券票面利率为 2.41%，2024 年 6 月份已发行债券票面利率为 2.37%，2024 年 9 月份已发行债券票面利率为 2.12%，本批次及之后发行债券票面年利率按 3.27% 计，在债券存续期间每年支付债券利息，到期一次还本。根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

表 1-1，按照 2019 年霍邱县 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

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	现金流入									
1	资本金流入	97,567.00	45,136.04		107,712.92	42,483.32	78,965.21			
2	债券资金流入	130,000.00	41,900.00	8,000.00	35,000.00	48,900.00	176,800.00	129,400.00		
3	群众自筹			144,023.84			288,047.67			
4	土地指标流转收益								40,000.00	40,000.00
5	土地出让净收益									
小计	现金流量总额	227,567.00	87,036.04	152,023.84	142,712.92	91,383.32	543,812.88	129,400.00	40,000.00	40,000.00
二	现金流出									
1	建设资金投入	227,567.00	81,923.78	93,000.00	50,000.00	223,898.14	533,307.83	114,608.03		
2	债券还本付息	-	5,112.27	5,713.53	6,491.58	7,016.83	10,505.05	14,791.97	16,907.66	16,907.66
小计	现金流出总额	227,567.00	87,036.04	98,713.53	56,491.58	230,914.97	543,812.88	129,400.00	16,907.66	16,907.66
三	净现金流量	-	-	53,310.31	86,221.34	-139,531.65	-	-	23,092.34	23,092.34
四	累计现金结余	-	-	53,310.31	139,531.65	-	-	-	23,092.34	46,184.68

续上表：

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一	现金流入									
1	资本金流入									371,864.49
2	债券资金流入									570,000.00
3	群众自筹									432,071.51
4	土地指标流转收益	40,000.00	80,000.00							200,000.00
5	土地出让净收益	79,093.44	93,064.45	108,135.20	160,553.29	189,127.87	155,687.75	-	-	785,662.00
小计	现金流量总额	119,093.44	173,064.45	108,135.20	160,553.29	189,127.87	155,687.75	-	-	2,359,598.00
二	现金流出									-
1	建设资金投入									1,324,304.78
2	债券还本付息	16,907.66	146,907.66	53,695.40	19,194.13	45,416.08	58,790.83	183,202.61	131,515.69	739,076.60
小计	现金流出总额	16,907.66	146,907.66	53,695.40	19,194.13	45,416.08	58,790.83	183,202.61	131,515.69	2,063,381.38
三	净现金流量	102,185.78	26,156.79	54,439.80	141,359.16	143,711.79	96,896.92	-183,202.61	-131,515.69	296,216.62
四	累计现金结余	148,370.46	174,527.25	228,967.05	370,326.21	514,038.01	610,934.92	427,732.31	296,216.62	

表 1-2，按照 2019 年霍邱县 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

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	现金流入									
1	资本金流入	97,567.00	45,136.04	-	107,712.92	42,483.32	78,965.21			
2	债券资金流入	130,000.00	41,900.00	8,000.00	35,000.00	48,900.00	176,800.00	129,400.00		
3	群众自筹	-	-	144,023.84	-	-	288,047.67			
4	土地指标流转收益								40,000.00	40,000.00
5	土地出让净收益							-	-	
小计	现金流量总额	227,567.00	87,036.04	152,023.84	142,712.92	91,383.32	543,812.88	129,400.00	40,000.00	40,000.00
二	现金流出									
1	建设资金投入	227,567.00	81,923.78	93,000.00	50,000.00	223,898.14	533,307.83	114,608.03		
2	债券还本付息	-	5,112.27	5,713.53	6,491.58	7,016.83	10,505.05	14,791.97	16,907.66	16,907.66
小计	现金流出总额	227,567.00	87,036.04	98,713.53	56,491.58	230,914.97	543,812.88	129,400.00	16,907.66	16,907.66
三	净现金流量	-	-	53,310.31	86,221.34	-139,531.65	-	-	23,092.34	23,092.34
四	累计现金结余	-	-	53,310.31	139,531.65	-	-	-	23,092.34	46,184.68

续上表：

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一	现金流入									

1	资本金流入									371,864.49
2	债券资金流入									570,000.00
3	群众自筹									432,071.51
4	土地指标流转收益	40,000.00	80,000.00	-	-	-	-	-	-	200,000.00
5	土地出让净收益	77,024.71	90,240.02	104,404.35	154,353.51	181,053.77	148,412.19	-	-	755,488.54
小计	现金流量总额	117,024.71	170,240.02	104,404.35	154,353.51	181,053.77	148,412.19	-	-	2,329,424.54
二	现金流出									-
1	建设资金投入									1,324,304.78
2	债券还本付息	16,907.66	146,907.66	53,695.40	19,194.13	45,416.08	58,790.83	183,202.61	131,515.69	739,076.60
小计	现金流出总额	16,907.66	146,907.66	53,695.40	19,194.13	45,416.08	58,790.83	183,202.61	131,515.69	2,063,381.38
三	净现金流量	100,117.05	23,332.36	50,708.95	135,159.38	135,637.69	89,621.36	-183,202.61	-131,515.69	266,043.17
四	累计现金结余	146,301.73	169,634.09	220,343.04	355,502.41	491,140.11	580,761.47	397,558.86	266,043.17	

表 1-3，按照 2019 年霍邱县 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

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	现金流入									

1	资本金流入	97,567.00	45,136.04	-	107,712.92	42,483.32	78,965.21			
2	债券资金流入	130,000.00	41,900.00	8,000.00	35,000.00	48,900.00	176,800.00			
3	群众自筹	-	-	144,023.84	-	-	288,047.67	129,400.00		
4	土地指标流转收益								40,000.00	40,000.00
5	土地出让净收益							-	-	
小计	现金流量总额	227,567.00	87,036.04	152,023.84	142,712.92	91,383.32	543,812.88	129,400.00	40,000.00	40,000.00
二	现金流出									
1	建设资金投入	227,567.00	81,923.78	93,000.00	50,000.00	223,898.14	533,307.83	114,608.03		
2	债券还本付息	-	5,112.27	5,713.53	6,491.58	7,016.83	10,505.05	14,791.97	16,907.66	16,907.66
小计	现金流出总额	227,567.00	87,036.04	98,713.53	56,491.58	230,914.97	543,812.88	129,400.00	16,907.66	16,907.66
三	净现金流量	-	-	53,310.31	86,221.34	-139,531.65	-	-	23,092.34	23,092.34
四	累计现金结余	-	-	53,310.31	139,531.65	-	-	-	23,092.34	46,184.68

续上表：

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一	现金流入									
1	资本金流入									371,864.49

2	债券资金流入									440,600.00
3	群众自筹									561,471.51
4	土地指标流转收益	40,000.00	80,000.00	-	-	-	-	-	-	200,000.00
5	土地出让净收益	74,997.73	87,483.86	100,778.50	148,352.73	173,270.64	141,427.35	-	-	726,310.80
小计	现金流量总额	114,997.73	167,483.86	100,778.50	148,352.73	173,270.64	141,427.35	-	-	2,300,246.80
二	现金流出									-
1	建设资金投入									1,324,304.78
2	债券还本付息	16,907.66	146,907.66	53,695.40	19,194.13	45,416.08	58,790.83	183,202.61	131,515.69	739,076.60
小计	现金流出总额	16,907.66	146,907.66	53,695.40	19,194.13	45,416.08	58,790.83	183,202.61	131,515.69	2,063,381.38
三	净现金流量	98,090.07	20,576.20	47,083.10	129,158.60	127,854.56	82,636.52	-183,202.61	-131,515.69	236,865.43
四	累计现金结余	144,274.75	164,850.95	211,934.05	341,092.65	468,947.21	551,583.73	368,381.12	236,865.43	

四、项目收益与融资平衡

经上述测算，本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对周边地块成交情况等查询，预期土地出让收益对应的政府性基金收入及土地增减挂钩指标出让收入能够合理保障融资资金的本金和利息：按霍邱县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.33；按霍邱县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.29；按霍邱县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.25，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

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

执行事务合伙人 肖厚发、刘维

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。）

出资额 8130 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

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

容诚会计师事务所
业务报告附件专用



登记机关

2024 年 03 月 25 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

中华人民共和国财政部制

证书序号：0011869

说明

《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

二〇一三年六月六日

中华人民共和国财政部制

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 2024 年 月 日

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.

110102036203 年 月 日

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 月 日

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

宥诚会计师事务所
CPAs

转达协会盖章
Stamp of the transfer code institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

宥诚会计师事务所
CPAs

转达协会盖章
Stamp of the transfer code institute of CPAs



姓名 宁云
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-10-09
Date of birth
工作单位 宥诚会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所
Working unit
身份证号码 340403197110092710
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2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

年 月 日

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: 2022 年 06 月 10 日
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.



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.

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.

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 of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

事务所
CPAs



姓名 马静
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1984-03-16
Date of birth
工作单位 容诚会计师事务所(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.



年 /y/ 月 /m/ 日 /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



年检历史查询	
年检凭证	
中国注册会计师协会	
宁云	
会员编号 340100030076	
最后年检时间	年检结果
2024年08月	年检通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

马静

会员编号 110100320119

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过