

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
ZHONG SHEN ZHONG HUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
(SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) ANHUI BRANCH

固镇县张洪二期棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告
众环皖综字（2025）00006 号
2025 年 5 月 19 日

中国.合肥
HEFEI CHINA

固镇县张洪二期棚户区改造项目

非标专项债券项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

众环皖综字（2025）00006 号

固镇县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对固镇县张洪二期棚户区改造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》。项目实施方固镇县住房和城乡建设局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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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，认为固镇县张洪二期棚户区改造项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。非标专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.41，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

综上所述，通过发行固镇县张洪二期棚户区改造项目收益与融资自求平衡非标专项债券的方式满足固镇县张洪二期棚户区改造项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价仅供发行人本次申请非标专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行非标专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

本页无正文，为固镇县张洪二期棚户区改造项目财务评价报告签署页)

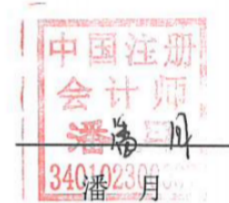
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·合肥

2025 年 5 月 19 日

评价说明

一、本次项目评价背景

为拓展地方政府专项债券资金使用范围，加大对国家和省重点项目支持力度，根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）等有关规定，安徽省财政厅下发了《安徽省财政厅关于做好 2022 年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债【2022】118 号），要求地方政府就非标专项债项目尽快提供申报材料，其中包括会计师事务所出具的项目财务评估报告。

二、项目概况及投融资计划

本项目建设单位为固镇县住房和城乡建设局。目前本项目先后通过立项批复、可研批复、用地预审与规划选址意见等手续。项目整体手续完备，证件齐全。本项目建设投资合规、项目成熟。

1. 项目概况

项目位于迎宾大道北侧、张洪府邸小区东侧地块，棚户区改造项目占地面积 11.5 亩，总建筑面积 1.93 万平方米，其中地上建筑面积 1.53 万平方米，地下建筑面积 0.39 万平方米，建设棚户区改造套数 116 套，建设内容包括 2 栋安置楼及公共服务配套用房。

2. 投资估算

项目估算总投资约为 8000.00 万元，其中其中工程费用 5780.80 万元，工程建设其他费用 493.33 万元，预备费 402.43 万元，土地费用 1150.00 万元，建设期利息 166.40 万元，发行费用 7.04 万元。

3. 资金来源

项目资金筹措方式为安徽省财政厅专项债券及项目资本金，总投资约 8000.00 万元，其中政府配套资本金 1600.00 万元（占总投资 20.00%），部分作为项目先期投入，首先启动并确保项目拆迁改造费用，余款用于安置等。另外，计划申请专项债券 6400.00 万元（占总投资 80.00%）。

4. 项目债券融资计划

专项债券分二年融入，其中：2025 年计划发行 5000 万元，2026 年计划发行 1400 万元，期限 5 年，在债券存续期间每年支付一次利息，到期一次还本。

6. 债券还本付息计划

本次计划通过债券融资 8000.00 万元，根据工程项目的进度情况，按期进行，2025 年下半年计划发行 6400 万元，2026 年计划发行 1600 万元，期限 5 年，假设发行利率 3.00%，期限五年，每半年支付一次利息，到期一次还本。利息金额为 960.00 万元，还本付息总额为 7,360.00 万元，具体如下：

固镇县张洪二期棚户区改造项目专项债券融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期 新增本金	本期 偿还本金	期末本金	债券利率	应付利息
2025 年		5,000.00		5,000.00	3.0%	75.00
2026 年	5,000.00	1,400.00		6,400.00	3.0%	171.00
2027 年	6,400.00			6,400.00	3.0%	192.00
2028 年	6,400.00			6,400.00	3.0%	192.00
2029 年	6,400.00			6,400.00	3.0%	192.00
2030 年	6,400.00		5,000.00	1,400.00	3.0%	117.00
2031 年			1,400.00	-	3.0%	21.00
合 计			6,400.00		-	960.00

总体债务还本付息情况

单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	6400.00
专项债券利息总额	960.00
专项债券本息总额	7360.00
市场化融资本金总额	-
市场化融资利息总额	-
市场化融资本息总额	-
总债务本金	6400.00
总债务利息	960.00
总债务本息	7360.00

三、评价内容

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，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次非标专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的收入能够顺利执行；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

2、项目预期收益

a 收入预测

（1）项目收入为土地出让金收入。

（2）各类项目收入单价预测

本项目中拟出让土地全部位于固镇县，土地性质为居住用地。经蚌埠市公共资源交易中心查询，固镇县最近三年类似土地成交土地出让单价分别为 206.00 万元/亩、206.00 万元/亩、59.84 万元/亩、77.08 万元/亩、106.28 万元/亩、81.14 万元/亩，成交均价为 122.72 万元/亩。固镇县 2022 至 2024 年地区生产总值（GDP）增速分别为 1.6%、6.5%和 6.1%，取平均值后合理预测 2025 年 GDP 为 4.73%，即本次预测土地出让价格时将考虑 4.73%的年均增速。

本项目中的拟出让地块计划于债券存续期 2030 年完成出让，预计届时地价约为 154.63 万元/亩。

表3-1 固镇县近三年已成交居住用地土地出让价格表

交易时间	土地编号	土地出让面积 (亩)	中标总地 价(万元)	成交单位地 价	土地用途
2023 年 11 月	2023030	24.90	5129.40	206.00	居住用地
2023 年 11 月	2023028	64.32	13249.92	206.00	居住用地
2024 年 8 月	34032310700 1GB00120	21.86	1308.00	59.84	居住用地

2025 年 1 月	34032310391 3GB00009	96.00	7400.00	77.08	居住用地
2025 年 1 月	34032310092 6GB00061	71.51	7600.00	106.28	居住用地
2025 年 1 月	34032320190 1GB00029	105.00	8520.00	81.14	居住用地

当前位置: 首页 > 交易信息 > 土地矿权 > 中标公示 > 固镇县

固镇县国有土地使用权拍卖出让公告2024019号中标公示

交易公告 → 中标公示

【信息时间: 2025-01-16 11:55】 【阅读次数: 345】 【信息来源: 蚌埠市公共资源交易中心】 【字号: 大 中 小】 【我要打印】

固镇县自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

宗地编号	宗地坐落位置	规划用途	出让面积 (平方米)	出让 方式	成交价 (万元)	保证金 (万元)	成交单位
340323103913 GB00009	固镇县黄园南路东侧、濠城路北侧、 治南路西侧	居住用地	64000 (约96亩)	挂牌	7400	1477	固镇县谷阳房地产开发有限公司
340323100926 GB00061	固镇县洪兴大道北侧、李进路南侧、 状元路东侧、治北路西侧	居住用地	47674.62 (约71.51亩)	挂牌	7600	1515	固镇县大禹城镇建设投资有限公司
340323201901 GB00029	固镇县杨庄路东侧、治南路西侧	居住用地	70000 (约105亩)	挂牌	8520	1688	固镇县大禹城镇建设投资有限公司

<https://ggzy.bengbu.gov.cn/hysqjk/secondPage.html>

登录 客服 数据服务 蜂e采 网站年报 返回顶部

当前位置: 首页 > 交易信息 > 土地矿权 > 中标公示 > 固镇县

固镇县国有土地使用权拍卖出让公告2024012号中标公示

交易公告 → 中标公示

【信息时间: 2024-08-05 11:15】 【阅读次数: 287】 【字号: 大 中 小】 【我要打印】

固镇县自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

宗地编号	宗地坐落位置	规划用途	出让面积 (平方米)	出让 方式	成交价 (万元)	保证金 (万元)	成交单位
2023050	固镇县城南西路西侧、新马桥路北侧、 仲兴路南侧、黄园南路东侧	教育用地	128876.23 (约193.31 亩)	挂牌	25000	8829	固镇县谷阳房地产开发有限公司
340323107001GB 00120	濠城镇黄园路东侧、规划道路北侧、 宏贸市场南侧	居住用地	14574.28 (约21.86亩)	挂牌	1308	1073	固镇县乡村振兴投资有限公司

javascript:void(0)

登录 客服 数据服务 蜂e采 网站年报 返回顶部



（3）项目收入预测

本项目中的拟出让地块计划于债券存续期 2030 年完成出让，预计届时地价约为 154.63 万元/亩，项目收入预测如下：

表3-2 土地出让收入情况表

项目名称	可供出让土地亩数（亩）	预计土地出让收入(万元)
固镇县张洪二期棚户区改造项目	75	11596.96

b 项目运营成本

（1）项目成本分类

根据固镇县财政局出具的土地出让金管理办法，固镇县土地出让收入需扣除：

国有土地收益基金：按土地出让收入的 8% 计提。

农业土地开发资金：按 8.2 元/平方米计提。

教育基金：按土地出让收入的 2% 计提。

土地出让金返还：无

扣除以上项目后收入方可用于偿还债券本息。

关于固镇县国有土地出让收入相关扣除事项的说明

我县对土地出让金收入按规定计提以下项目：

- 1、国有土地收益基金：按土地出让收入的 8% 计提。
- 2、农业土地开发资金：按 8.2 元/平方米计提。
- 3、教育资金支出：按土地出让收入的 2% 计提。
- 4、土地出让金返还：无

扣除上述事项后的土地净收益，可用于偿还棚改债券本息。

特此说明！



（2）项目成本预测

本项目中的拟出让地块计划于债券存续期 2030 年完成出让，预计届时地价约为 154.63 万元/亩，项目收入预测如下：

项目成本计算情况表 单位：万元

预计土地出让收入	国有土地收益基金	农业土地开发资金	教育基金	总成本
11596.96	231.94	41.00	927.76	1200.70

（二）项目收益与融资自求平衡性评价

本期拟发行棚户区改造专项债券 6400.00 万元，债券期限 5 年，其中 2025 年下半年拟发行金额为 5000.00 万元，2026 年上半年拟发行金额为 1400.00 万元，假设发行利率 3.00%，期限五年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。按照 3.00% 债券融资利率测算，本项目总体还本付息金额为 7360.00 万元。

按债券存续期第五年土地全部出让完毕，按固镇县预计 GDP 增速 4.730% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，可用于偿还项目融资本息的土地出让净收入为 10,396.26 万元，融资本息覆盖倍数为 1.41；按预测的土地出让收入 95% 计算情况下，可用于偿还项目融资本息的土地出让收入为 9,874.40 万元，融资本息覆盖倍数为 1.34；按预测的土地出让收入 90% 情况下，可用于偿还项目融资本息的土地出让收入为 9,352.54 万元，融资本息覆盖倍数为 1.27。具体见下表：

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	专项收入	项目建设本金	小计
2025 年		75.00	75.00				-
2026 年	-	171.00	171.00				-
2027 年	-	192.00	192.00				-
2028 年	-	192.00	192.00				-
2029 年	-	192.00	192.00				-
2030 年	5,000.00	117.00	5,117.00	10,396.26			10,396.26
2031 年	1,400.00	21.00	1,421.00				-
合计	6,400.00	960.00	7,360.00	10,396.26	-	-	10,396.26
本息覆盖倍数	1.41	-	-	-	-	-	-

按照预测土地出让收入 95% 计算本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2025 年	-	75.00	75.00				-
2026 年	-	171.00	171.00				-

2027 年	-	192.00	192.00				-
2028 年	-	192.00	192.00				-
2029 年	-	192.00	192.00				-
2030 年	5,000.00	117.00	5,117.00	9,874.40			9,874.40
2031 年	1,400.00	21.00	1,421.00				-
合计	6,400.00	960.00	7,360.00	9,874.40	-	-	9,874.40
本息覆盖倍数	1.34	-	-	-	-	-	-

按照预测土地出让收入 90% 计算本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2025 年	-	75.00	75.00				-
2026 年	-	171.00	171.00				-
2027 年	-	192.00	192.00				-
2028 年	-	192.00	192.00				-
2029 年	-	192.00	192.00				-
2030 年	5,000.00	117.00	5,117.00	9,352.54			9,352.54
2031 年	1,400.00	21.00	1,421.00				
合计	6,400.00	960.00	7,360.00	9,352.54	-	-	9,352.54
本息覆盖倍数	1.27	-	-	-	-	-	-

综上所述,本次固镇县张洪二期棚户区改造项目总体收益可完全覆盖对应融资本息,不能偿还的风险较低。

2、项目平衡性评价

根据《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》财预[2017]89号(以下简称“通知”)文件要求,专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下,充分考虑资金筹措的稳定性(持续稳定的净现金流)和充足性(完全覆盖专项债券还本付息规模)。

(1) 稳定性

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口,资金能保障建设和还本付息需要。

在债券存续期间,项目运营后年度累计净现金流量均大于0,项目产生收益产生的净现金流入,能使用于还本付息的资金稳定性能得到充分保障。

(2) 充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足和保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测,在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入10,396.26万元,能够覆盖债券本息金额7,360.00万元,债务本息偿付保障倍数为1.41倍,用于还本付息资金的充足性得到保障。

(三) 项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件,依据当前的市场状况及数据,对未来收益和现金流进行预测,未来实现情况存在不确定性,本着保守性原则,对项目收益下行波动情况进行抗压测试,作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

债券存续期内,考虑项目收益等因素变动,债券本息覆盖率测算见下表:

项目收益的变动比例	项目收益总额	本息合计	债券本息覆盖倍数
地价按照GDP增速的100%增长	10,396.26	7,360.00	1.41
预测土地出让收入95%	9,874.40	7,360.00	1.34
预测土地出让收入90%	9,352.54	7,360.00	1.27

由以上分析可见,在本项目实现预计项目净收益时,项目债务本息覆盖倍数为1.41;在预测土地出让收入95%情况下,项目债务本息覆盖倍数为1.34;在预测土地出让收入90%情况下,项目债务本息覆盖倍数为1.27;即项目收益下行波动时,项目预期收益仍可覆盖债券本息,项目能通过压力测试。

综上所述,本项目总体收益可完全覆盖对应融资本息,项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

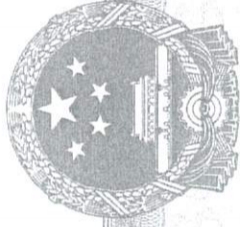
四、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡非标专项债券的资金筹措方案。

五、使用限制

- 1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

统一社会信用代码
91340200098404037N(1-1)

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。



(副本)

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
负责人 刘钧
类型 特殊普通合伙企业分支机构
成立日期 2014年04月16日

经营范围 在本合伙企业的经营范围內从事会计师事务所分支机构业务（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。**



登记机关

2024年11月08日

证书序号: 5006409

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》。



名称: 中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)
安徽分所

负责人: 刘 钧

经营场所: 安徽省合肥市蜀山区潜山路320号
新华国际广场C座1706

分所执业证书编号: 420100053401

批准执业文号: 财会〔2012〕1413号

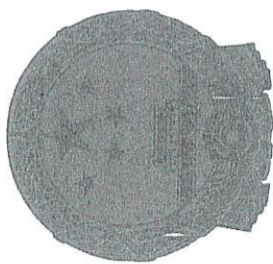
批准执业日期: 2012年8月14日

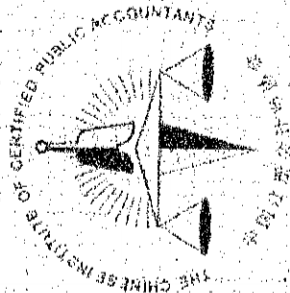
发证机关: 安徽省财政厅

二〇二四年十二月十六日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书





姓名	张德森
性别	男
出生日期	1981-10-18
工作单位	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
身份证号	340403198110181232



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: 110004238066
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: 2009-12-14 月 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.



袁德章 110004230066

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



姓名	潘月
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1992-03-25
Date of birth	
工作单位	安徽三永会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	342422199203255267
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.



证书编号: 340102300007
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: 2022-06-23 月 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.



年 月 日
y m 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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

