

毛集实验区西部片区城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券评估报告
国鉴咨字（2025）013号

安徽国鉴会计师事务所(普通合伙)



二〇二五年六月三日

毛集实验区西部片区城中村改造项目

收益与融资自求平衡专项债券评估报告

国鉴咨字（2025）013 号

我们接受委托，对毛集实验区西部片区城中村改造项目（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项债券评估报告。

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》。淮南市毛集社会发展综合实验区建设发展局（以下简称项目单位）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。

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。

本次总体评估仅供项目单位本次申请发行毛集实验区西部片区城中村改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评估作为项目单位申请发行毛集实验区西部片区城中村改造项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目主管部门项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的该项目，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

评估过程和结果如下：

一、项目概述

毛集实验区西部片区城中村改造项目主要为征迁和淮南市新锦房地产开发有限公司代建安置点，具体如下。

1、项目征迁



项目范围涉及毛集镇梁庵社区（安姚、门西、张郢子）、康庙村（花庄孜、田王）、焦岗湖镇洼梁村（李台孜、石台孜和刘台孜）8 个自然村，改造面积 441.58 亩，拆迁户数约 512 户，安置人数约 1687 人，拆迁房屋面积约 6.4 万平方米，征迁改造后可释放土地约 441.58 亩。

2、项目安置

本项目规划总用地面积约 34,074.92 m²(约 51.11 亩),总建筑面积 96,521.33 m²，安置房面积 59,224.93 m²，安置 512 户居民。新增停车位 515 个。

二、 估算及资金筹措方案

（一） 项目总投资

本项目总投资 39,532.94 万元，其中：工程费用 22,428.58 万元，工程建设其他费用 1,851.40 万元，预备费 1,691.42 万元，征地拆迁补偿费用 9,548.44 万元，土地费 3,577.70 万元，发行费 15.40 万元，建设期利息 420.00 万元。详见下表：

项目建设总投资估算表

序号	工程或费用名称	投资额（万元）	占总投资比例(%)	备注
1	工程费用	22,428.58	56.73	
2	工程建设其他费用	1,851.40	4.68	
3	预备费	1,691.42	4.28	
4	拆迁安置补偿	9,548.44	24.16	
5	土地费	3,577.70	9.05	
6	发行费	15.40	0.04	
7	建设期利息	420.00	1.06	
	合计	39,532.94	100.00	

（二） 资金筹资方案

本项目总投资为 39,532.94 万元，其中申请专项债券 14,000.00 万元，占总投资的 35.41%，其余 25,532.94 万元由财政预算安排资金投入，占总投资的 64.59%。

（三） 资金使用计划



本项目 2025 年计划投资 23,596.74 万元，2026 年计划投资 15,936.20 万元。

（四） 债券应付本息情况

本项目债券融资本金 14,000.00 万元，债券期限为 10 年。其中 2025 年计划申请使用债券 7,000.00 万元；2026 年计划申请使用债券 7,000.00 万元；债券利率按照 3.00% 测算，以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。本项目专项债券利息共计 4,200.00 万元。应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年		7,000.00		7,000.00	3.00%	105.00
2026 年	7,000.00	7,000.00		14,000.00	3.00%	315.00
2027 年	14,000.00			14,000.00	3.00%	420.00
2028 年	14,000.00			14,000.00	3.00%	420.00
2029 年	14,000.00			14,000.00	3.00%	420.00
2030 年	14,000.00			14,000.00	3.00%	420.00
2031 年	14,000.00			14,000.00	3.00%	420.00
2032 年	14,000.00			14,000.00	3.00%	420.00
2033 年	14,000.00			14,000.00	3.00%	420.00
2034 年	14,000.00			14,000.00	3.00%	420.00
2035 年	14,000.00		7,000.00	7,000.00	3.00%	315.00
2036 年	7,000.00		7,000.00		3.00%	105.00
合计		14,000.00	14,000.00			4,200.00

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） 资金充足性



1、项目收入

（1）土地出让收入

根据项目征迁土地用途，本项目用地性质为商住用地和工业用地，项目拆迁范围涉及淮南市毛集实验区毛集镇梁庵社区（安姚、门西、张郢子）、康庙村（花庄孜、田王）、焦岗湖镇洼梁村（李台孜、石台孜和刘台孜）共 8 个城中村地块，共计 441.58 亩，安置方式为异地安置，原拆迁地块土地出让可出让作为运营期收入来源，拆迁改造区域为国有建设用地，可出让土地面积 301.58 亩，其中经营性用地总面积 208.63 亩，工业用地总面积 92.95 亩。

本项目商住用地和工业用地 301.58 亩计划在 2027 年至 2030 年全部出让，计划每年出让 1/4，即年均出让土地 75.40 亩（其中商住用地 52.16 亩，工业用地 23.24 亩），商住用地出让单价 85 万元/亩，工业用地 11 万元/亩，预计可实现商住用地和工业用地出让收入 18,756.00 万元。

（2）停车费收入

根据项目规划，本项目共建设停车位 515 个，参考淮南市道路临时停车泊位停车收费最高指导价标准，本项目停车费出于谨慎性考虑按 12 元/天计算。同时运营期第一年出租比例为 35%，第二年为 50%，第三年为 65%，第四年起为 80%，运营期内停车费收入为 1,421.12 万元。

（3）广告位租赁收入

本项目共设置 27 块广告牌。按照淮南市户外广告位租赁价格和参考户外宝广告网发布的广告租赁价格，出入口道闸广告约 13,800 元/个/年，电梯灯箱广告约 1,500 元/个/月，考虑项目实际情况，本项目广告租赁费按 400 元/个/月，运营期第一年负荷率按 35%计算、第二年按 50%计算，第三年按 65%，第四年起按 80%计算，运营期内广告位租赁收入为 81.66 万元。

（4）充电桩收入

根据项目规划，本项目按照车位数的 30%配置落地式直流式充电桩 155 个，分布在各停车位区域。直流式充电桩满负荷充电速度为 60kWh/小时，一天按 6 小时计算，年运行 360 日。按照现行新能源汽车充电收费模式，充电电费归国家电网（供电公司）收取，结合下图当前充电桩收费情况，本项目暂按直流充电桩充电服务费按 0.7 元/kwh 计算考虑。同时考虑到新能源车是未来的大趋势，保有量将不断上升，运营期第一年负荷率按 30%计算，第二年按 40%计算，第三年按



50%计算，第四年起按 60%计算，运营期充电桩收入为 6,749.59 万元。

项目运营期合计可提供收入 27,008.37 万元。

2、项目成本

（1）项目税费

本项目成本主要为商住用地出让收入上缴费用，根据淮南市相关法规，棚改土地出让收入按 20%上缴市财政，总计 3,546.71 万元。

（2）人员经费

人员经费包括基本工资、津补贴、绩效工资、住房公积金等，预计新增直接工作人员 10 人，各年人均工资福利按 8 万元/人估算，运营期人员经费支出为 720.00 万元。

（3）燃料动力费

指由本项目承担的人员办公时用水、用电、用油费用。预计项目投入运营后各年燃料及动力支出为 4 万元，运营期燃料动力费支出为 36.00 万元。

（4）维修维护费用

为保证项目的正常运转，需定期对本项目建构筑物进行维修维护，本项目设施维修费按工程费用的 1%计算，预计运营期各年设施维修费为 $22,428.58 \times 1\% = 22.43$ 万元，运营期维修维护费用为 201.87 万元。

（5）其他管理费用

按照上述 2-4 项的 10%计算，预计运营期各年其他管理费用为 $(80+4+22.43) \times 10\% = 10.64$ 万元，运营期其他管理费用为 95.76 万元。

上述 1-5 项费用营业期合计为 4,600.34 万元。

（6）财务费用

本项目债券融资本金 14,000.00 万元，债券期限为 10 年。其中 2025 年计划申请使用债券 7,000.00 万元；2026 年计划申请使用债券 7,000.00 万元；债券利率按照 3.00%测算，以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。本项目专项债券利息共计 4,200.00 万元。

3、项目收益预测



本项目运营期内营业收入 27,008.37 万元，项目成本为 4,600.34 万元，经营期内净利润 22,408.03 万元。本项目全部 14,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 4,628.03 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。具体情况见下表：

单位：万元

序号	项 目	合 计	计算期					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	营业收入	27,008.37			4,689.00	5,194.34	5,370.73	5,547.12
2	总成本费用	4,600.34			886.68	1,003.75	1,003.75	1,003.75
3	利润总额	22,408.03			3,802.32	4,190.59	4,366.98	4,543.37
4	所得税							
5	净利润	22,408.03			3,802.32	4,190.59	4,366.98	4,543.37

(续)

序号	项 目	计算期					
		2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	营业收入	1,034.53	1,034.53	1,034.53	1,034.53	1,034.53	1,034.53
2	总成本费用	117.07	117.07	117.07	117.07	117.07	117.07
3	利润总额	917.46	917.46	917.46	917.46	917.46	917.46
4	所得税						
5	净利润	917.46	917.46	917.46	917.46	917.46	917.46

(二) 融资平衡情况

1、偿债计划

本项目债券融资本金 14,000.00 万元，债券期限为 10 年，债券年利率按 3.00% 测算，利息按年支付，本金到期一次性偿还。其中 2025 年计划发行债券 7,000.00 万元，还本时间为 2035 年；2026 年发行债券 7,000.00 万元，还本时间为 2036 年；。债券利率以最终发行利率为准。

偿债计划表

单位：万元

年度	期初债券本金累计	应付债券本金	应付债券利息	本息合计
2025 年			105.00	105.00



2026 年	7,000.00		315.00	315.00
2027 年	14,000.00		420.00	420.00
2028 年	14,000.00		420.00	420.00
2029 年	14,000.00		420.00	420.00
2030 年	14,000.00		420.00	420.00
2031 年	14,000.00		420.00	420.00
2032 年	14,000.00		420.00	420.00
2033 年	14,000.00		420.00	420.00
2034 年	14,000.00		420.00	420.00
2035 年	14,000.00	7,000.00	315.00	7,315.00
2036 年	7,000.00	7,000.00	105.00	7,105.00
合计		14,000.00	4,200.00	18,200.00

2、偿债能力分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营性收入波动进行敏感性分析。

单因素收入变动压力测试

单位：万元

序号	敏感性分析	敏感性变化比率		
		-10%	-5%	0%
1	净现金流量	20,167.23	21,287.63	22,408.03
2	债券本息支付	18,200.00	18,200.00	18,200.00
3	经营净现金流对本息覆盖倍数	1.11	1.17	1.23

当价格下降 5%和 10%时，经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数分别为 1.17 和 1.11，能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

综上所述，本项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试。

3、现金流量表

本项目以棚改土地出让收入为基础，包含项目其他经营收入，债券还本付息期内累计资金流入 27,008.37 万元，累计资金流出 4,600.34 万元，本项目全部 14,000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余



4,628.03 万元，期间将不存在任何资金缺口。详见下表：

单位：万元

序号	项目	计算期						
		合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	现金流入	27,008.37			4,689.00	5,194.34	5,370.73	5,547.12
1.1	营业收入	27,008.37			4,689.00	5,194.34	5,370.73	5,547.12
2	现金流出	4,600.34			886.68	1,003.75	1,003.75	1,003.75
2.1	经营成本	4,600.34			886.68	1,003.75	1,003.75	1,003.75
3	净现金流量	22,408.03	-	-	3,382.32	3,770.59	3,946.98	4,123.37
4	累计盈余资金	4,628.03	-	-	3,382.32	7,152.92	11,099.90	15,223.27

(续)

序号	项目	计算期					
		2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	现金流入	1,034.53	1,034.53	1,034.53	1,034.53	1,034.53	1,034.53
1.1	营业收入	1,034.53	1,034.53	1,034.53	1,034.53	1,034.53	1,034.53
2	现金流出	117.07	117.07	117.07	117.07	117.07	117.07
2.1	经营成本	117.07	117.07	117.07	117.07	117.07	117.07
3	净现金流量	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-7,315.00	-7,105.00
4	累计盈余资金	15,720.73	16,218.19	16,715.65	17,213.11	10,815.57	4,628.03

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，保证毛集实验区西部片区域中村改造项目顺利施工。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，充分满足毛集实验区西部片区域中村改造项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

本报告是基于“毛集实验区西部片区域中村改造项目专项债券论证报告”的信息为基础编制。





安徽国经会计师事务所（普通合伙）

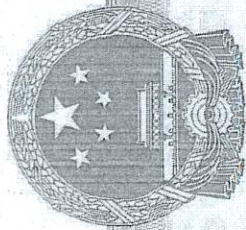
二〇二五年六月三日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340302MA8P4M9DXG(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、监
备案、许可、监
管信息。



名称 安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 丁琼

经营范围

许可项目：注册会计师业务；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；破产清算服务；财政咨询服务；社会绩效评价服务；社会调查（不含涉外调查）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额 伍佰万圆整

成立日期 2022年06月10日

主要经营场所 安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利梧桐语1-401

登记机关

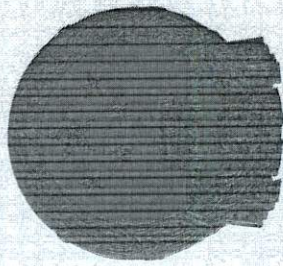


国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所 执业证书

名称：安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：丁琼

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市高新区玉兰大道



组织形式：普通合伙

执业证书编号：34020177

批准执业文号：皖财会〔2023〕47号

批准执业日期：2023年1月19日



证书序号：0011517

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》。



中华人民共和国财政部制

姓名	丁琼
性别	男
出生日期	1980-04-28
工作单位	安徽瑞衡会计师事务所(普通合伙)
Working unit	340111198004281516
身份证号码	
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.

丁琼 110100323804

年

月

日

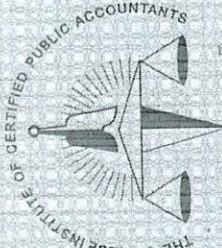
注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from


同意调入
Agree the holder to be transferred to





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


姓名	蔡晴
Sex	女
出生日期	1988-02-22
工作单位	安徽金惟信华会计师事务所
身份证号码	34122319880222012X
Identify 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:
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:
Date of Issuance

341601870010

2020年11-03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

2023年11月30日




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

2023年11月13日



同意调入
Agree the holder to be transferred to

安徽远望 事务所 CPAs



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

2024年7月2日



同意调入
Agree the holder to be transferred to

安徽国望 事务所 CPAs



