

淮南市八公山区春申大街沿线城中村改造项目

收益与融资自求平衡专项债券评估报告

国鉴咨字（2025）009 号

安徽国鉴会计师事务所(普通合伙)

二〇二五年十一月三日

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。

报告编码：皖25AJT45X66



淮南市八公山区春申大街沿线城中村改造项目

收益与融资自求平衡专项债券评估报告

国鉴咨字（2025）009 号

我们接受委托，对淮南市八公山区春申大街沿线城中村改造项目（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》。淮南市八公山区住房和城乡建设局（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淮南市八公山区春申大街沿线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淮南市八公山区春申大街沿线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、项目概况及投融资计划

（一）项目概况

1、项目概况

淮南市八公山区春申大街沿线城中村改造项目范围内涉及征收腾退地块面积



约 190 亩,拆迁 64 户,安置人数约 231 人,拆迁建筑面积合计约 1.5673 万平方米。拆迁范围位于山王镇毕岗村宋庄组、林场村春申大街沿线段地块(北至三号路(规划道路),南至兴业路,西至春申大街,东至山王镇毕岗村)及八公山镇朱岗村春申大街沿线段地块(佳业混凝土有限公司以南,晨阳纸箱塑料包装厂以北,春申大街以西)。

本项目新建安置点位于八公山区东西部第二通道东侧,紫金山北路北侧。安置地块 1 个地块,安置方式为异地安置。项目周边道路基础设施完善,供电、给排水、天然气供应等管道已经铺设到项目用地附近,接入方便,项目用电、用水及天然气供应均有保障。

2、项目总投资情况

本项目总投资 10,286.18 万元,其中:工程费用 6,781.41 万元,工程建设其他费用 631.60 万元,征地拆迁补偿费用 1,449.01 万元,预备费 708.96 万元,土地费用 498.60 万元,发行费 6.60 万元,建设期利息 210.00 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	6,781.41	65.93	
2	工程建设其他费用	631.60	6.14	
3	拆迁安置补偿	1,449.01	14.09	
4	预备费	708.96	6.89	
5	土地费用	498.60	4.85	
6	发行费	6.60	0.06	
7	建设期利息	210.00	2.04	
合计		10,286.18	100.00	

3、资金使用计划

本项目 2025 年计划投资 2,637.10 万元,2026 年计划投资 4,050.00 万元,2027 年计划投资 3,399.08 万元。

(二) 资金来源

本项目总投资为 10,286.18 万元,其中申请专项债券 6,000.00 万元,占总投



资的 58.33%，其余 4,286.18 万元由财政预算安排资金投入，占总投资的 41.67%。

（三）债券融资计划

本项目债券融资本金 6,000.00 万元，债券期限为 10 年。其中 2026 年计划申请使用债券 4,000.00 万元；2027 年计划申请使用债券 2,000.00 万元。

（四）债券还本付息计划

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，其中 2026 年偿还 4,000.00 万元，2027 年偿还 2,000.00 万元。本项目专项债券利息共计 1,890.00 万元。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
2026 年		4,000.00		4,000.00	3.00%	60.00
2027 年	4,000.00	2,000.00		6,000.00	3.00%	150.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00
2030 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00
2031 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00
2032 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00
2033 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00
2034 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00
2035 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00
2036 年	6,000.00		4,000.00	2,000.00	3.00%	180.00
2037 年	2,000.00		2,000.00		3.00%	60.00
合计		6,000.00	6,000.00			1,890.00

二、项目收入及支出预测评价

（一）基本假设条件及依据

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）。

项目收益预测基本假设如下：

- 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、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4、发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 5、市场价格在正常范围内变动；

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。

（二）项目收益预测

1、项目收入预测

（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，本次拆迁范围位于山王镇毕岗村宋庄组、林场村春申大街沿线段地块（北至三号路（规划道路），南至兴业路，西至春申大街，东至山王镇毕岗村），及八公山镇朱岗村春申大街沿线段地块（佳业混凝土有限公司以南，晨阳纸箱塑料包装厂以北，春申大街以西）。

八公山区周边区域商住土地出让价格依据如下表：

序号	地块编号	地块位置	用地面积	用地性质	出让年限	成交价	土地出让单价
1	HNX23035	谢家集区夏郢孜路东侧、健康路南侧	153.2538亩	商住	商业 40 年、住宅 70 年	30140.07 万元	197 万元
2	HNP25005	高新区和风大街南侧、迎客松路东侧	81.5390亩	商住	商业 40 年、住宅 70 年	17041.65 万元	209 万元
3	HNP21038	高新区玉兰大道东侧、和畅街南侧	142.6512亩	商住	商业 40 年、住宅 70 年	15154.2024 万元	178 万元

注：数据来源于淮南市自然资源和规划局



八公山区工业用地土地出让价格依据:

序号	地块编号	用地面积 (亩)	用地性质	出让年限	成交价(万元)	土地出让单价 (万元/亩)
1	HNG23041	259.0602	工业	50年	4973.9561	19.2
2	HNP24006	32.0813	工业	50年	615.9614	19.2
3	HNP24012	55.8400	工业	50年	1072.0619	19.2
4	HNG24036	60.8216	工业	50年	1167.7645	19.2

注:数据来源于淮南市自然资源和规划局

宗地二:编号为HNP21037,位于高新区(山南新区)南经十三路(高塘湖路)东侧,南纬五路(和风大街)南侧,土地面积为200.9436亩/133962.37m²,出让用途为商业用地、城镇住宅用地、防护绿地、公园绿地、广场用地、坑塘水面,出让年限为商业40年,住宅70年。每亩成交单价为168万元,成交总价为33758.5248万元,由淮南市高新区开发投资有限公司竞得。

宗地三:编号为HNP21038,位于高新区(山南新区)玉兰大道(南经十六路)东侧,和畅街(东南二路)南侧,土地面积为142.6512亩/95100.83m²,出让用途为城镇住宅用地、商业用地、公园绿地,出让年限为商业40年,住宅70年。每亩成交单价为178万元,成交总价为25391.9136万元,由淮南市高新区开发投资有限公司竞得。

宗地四:编号为HNP21039,位于高新区(山南新区)涧水路西侧,和风大街北侧,土地面积为43.3164亩/28877.57m²,出让用途为城镇住宅用地、商业用地,出让年限为商业40年,住宅70年。每亩成交单价为372万元,成交总价为16113.7008万元,由淮南市城市建设投资有限责任公司竞得。

宗地五:编号为HNP21040,位于谢家集区李园路西侧,102省道北侧,土地面积为28.7014亩/19134.29m²,出让用途为工业用地,出让年限为50年。每亩成交单价为13万元,成交总价为373.1182万元,由安徽嘉来再生资源有限责任公司竞得。



安徽省国有土地使用权出让收入费源信息表

面积单位：平方米；金额单位：人民币元（列至角分）

竞得人（缴费人）名称		淮南市采煤沉陷区综合治理投资管理有限公司		竞得人（缴费人）识别号 （统一社会信用代码）		91340400MA2MQHFR5M	
经办人姓名		李欣亮		联系电话		19392992596	
宗地编号		HNX23035		宗地面积		102169.73	
宗地位置		谢家集区夏郢孜路东侧、健康路南侧		宗地用途		普通商品住房	
出让合同签订日期		2023年12月18日		出让人		淮南市自然资源和规划局	
出让合同（划拨决定书） 电子监管号		3404002023B000566		合同编号		淮南协23035	
国有土地使用权出让 收入总金额（元）		大写：叁亿零壹佰肆拾万零柒佰元 （小写：301400700元）					
土地出让价款收入□		补缴的土地价款□		划拨土地收入□		其他土地出让收入□	
是否涉及竞买保证金		是□ 否☑		竞买保证金		/	
是否涉及利息 （资金占用费）		是□ 否☑		利息（资金占用费）标准		中国人民银行公布的同期贷款利率	
违约金（滞纳金）标准		每日按迟延履行款项的1%缴纳违约金					
剩余价款 付款方式	一次性付款	缴款金额	大写：叁亿零壹佰肆拾万零柒佰元 （小写：301400700元）			缴款日期	2024年1月17日前
	分期付款	第一期 缴款金额	/			缴款日期	/
		第二期 缴款金额	/			缴款日期	/
备注		/					
自然资源主管部门		经办人：姜啸		联系电话：0554-2699126		填表日期：2023年12月18日	

税务部门联系电话：0554-2699029



HNG23041号地块成交结果信息公示

发布时间：2023-08-25 09:45 信息来源：市自然资源和规划局 文字大小：[大 中 小] 背景色：[白 黄 绿 蓝 紫 灰] [微信 微博 抖音]

HNG23041号地块成交结果信息公示

2023年8月24日，在淮南市公共资源交易中心挂牌成交1宗土地：

宗地一：编号为HNG23041，位于八公山区新建路东侧、纬六路南侧，土地面积为259.0602亩/172706.81m²，出让用途为二类工业用地，出让年限为50年。每亩成交单价为19.2万元，成交总价为4973.9561万元，由淮南市楚峻建设发展有限公司竞得。

2023年8月25日

HNP24006、HNP24008号地块成交结果信息公示

发布时间：2024-01-26 09:20 信息来源：市自然资源和规划局 文字大小：[大 中 小] 背景色：[白 黄 绿 蓝 紫 灰] [微信 微博 抖音]

宗地编号	坐落	用途	面积 (平方米)	开发程度	土地级别	容积率	出让年限	供地方式	成交价 (万元)	成交单
HNP24006	八公山区临塘路东侧、西纬七路南侧	二类工业用地	21387.55	/	工业四级	≥1.0	50年	拍卖出让	615.9614	淮南市源洋投资有限公司
HNP24008	田家庵区现代产业园合淮路西侧、金辉路北侧	二类工业用地	40622.63	/	工业四级	≥1.5	50年	拍卖出让	1169.9317	淮南市鸿源实业有限公司

本项目工业用地和商住用地 190 亩计划在 2028 年至 2031 年全部出让，计划 2028 年至 2030 年将商住用地 68 亩全部出让，2028 年至 2030 年每年分别出让 20 亩、25 亩、23 亩；计划 2028 年至 2031 年将工业用地 122 亩全部出让，2028 年至 2031 年每年分别出让 25 亩、41 亩、30 亩、26 亩。工业用地出让单价 15 万元/亩，商住用地出让单价 160 万元/亩，预计可实现出让收入 12,710.00 万元。

(2) 停车费及充电桩收入

本项目规划设置停车位 163 个，其中 114 个车位为月租车，其余 49 个车位为临时停车收入，配套设置 49 个新能源充电桩。

A、月租停车位

依据《关于明确市区住宅小区前期物业停车位使用管理的指导意见》（淮建物业联(2023) 51 号），并参考周边市场行情结合当地消费水平综合考虑，本项目月租车辆停车位按 90 元/个·月计取。运营时间 2028 年至 2037 年均为正常全年运



营。根据运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第一至第三年实现 60%、70%、80%运营负荷，第四年起达到 80%持续运营负荷。根据以上测算，运营期内，月租车停车位预计收入共计 94.80 万元。

B、临时停车收入

本项目**临时停车位**共 49 个。依据《淮南市发展改革委关于优化我市机动车停放服务收费管理的通知》淮发改商服（2023）21 号、《关于明确市区住宅小区前期物业停车位使用管理的指导意见》（淮建物业联(2023) 51 号），以及参考周边市场行情结合当地消费水平，同时综合考虑车辆单次停放时间，**临时停车位**按 5 元/次计取（依据如下表）。综合考虑区位、需求等因素，日周转次数按 1 次计。运营时间 2028 年至 2037 年均为正常全年运营，年运营时间按 360 日计算。根据运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第一至第三年实现 50%、60%、70%运营负荷，第四年起达到 80%持续运营负荷。根据以上测算，运营期内，**临时停车位**预计收入共计 65.27 万元。

本指导意见车位租赁费、机动车停放服务费是依据《安徽省经营性服务收费管理办法》规定,结合我市实际情况发布的市场参考收费标准，以引导经营者合理定价。

（一）车位租赁费

1.室内(地上室内停车位和地下依法配建的人防工程停车位、建设单位未出售或者附赠的非人防工程停车位)车位租赁费，最高标准为120元/辆.月。

2.机械车位租赁费最高标准为100元/辆.月。

3.经依法规划的露天停车场车位租赁费用最高标准为90元 / 辆.月（不含小区道路）；如占用业主共有的道路或者其他场地用于停放机动车的车位，经履行法定程序后,车位租赁费用最高标准为40元 / 车.月。

4.机动车临时停放车位租赁费。小区内未办理车位租赁协议的业主以及经本小区业主同意的外来访客，在本小区尚有未出租车位的前提下，可以进行临时停放，不区分室内、室外，临时停车实行计次收费，不少于两小时内免费停车，超出免费停车时段不足12小时的,最高收费不超过5元，超出12小时不足24小时的,最高收费不超过10元，超过24小时为下一个计费周期。

以上车位租赁费标准下浮不限，实际执行幅度由相关单位根据情况自主确定并合同约定，规划方案审批时参与计容的车位租赁费由租赁双方协商确定。

C、充电桩服务费



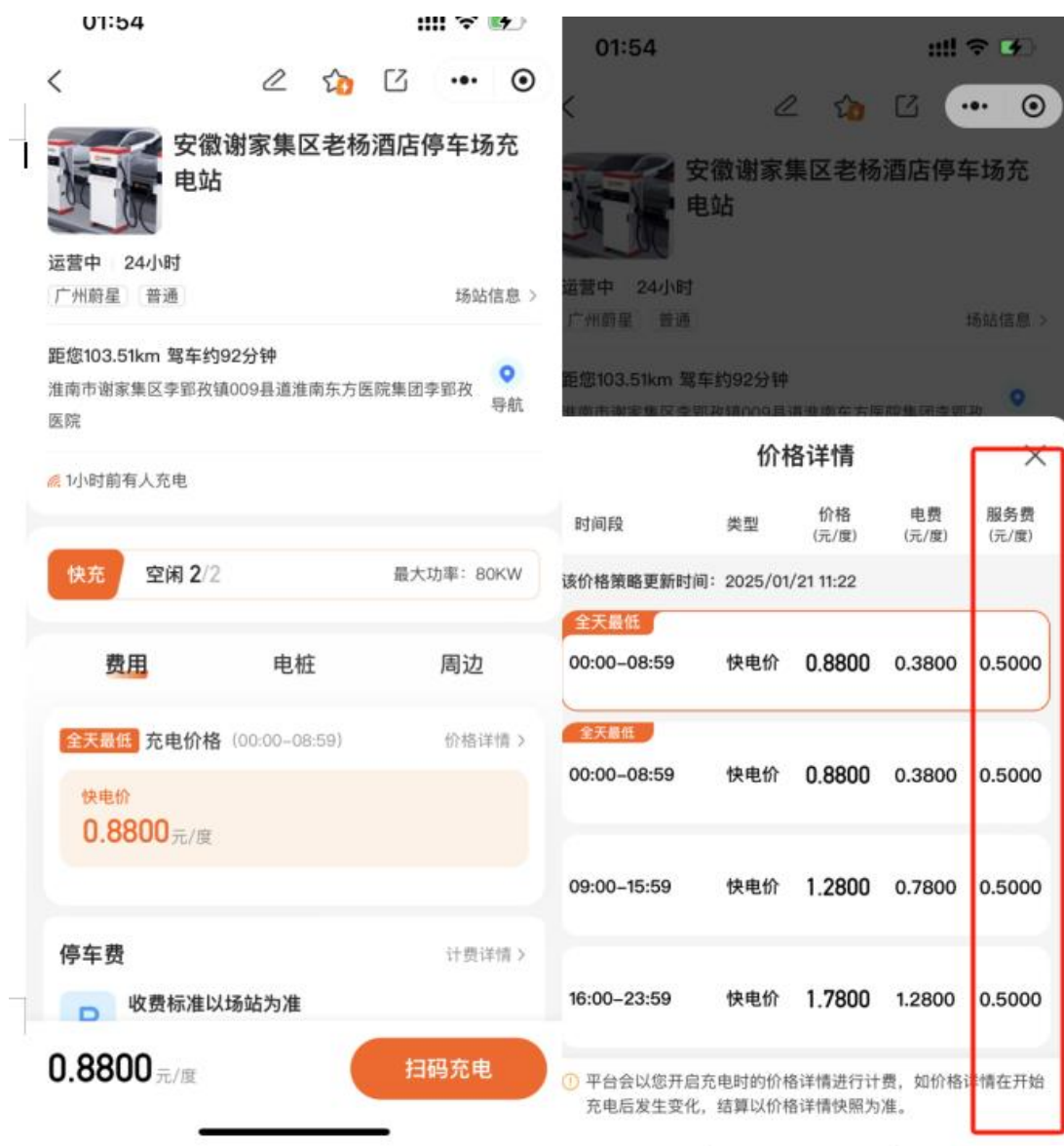
本项目按 30%比例配建充电桩，本项目共设置充电桩 49 个新能源汽车充电桩车位。根据相关资料，目前主流的充电桩是以电量度为单位收费，包括电费及服务费用，不同地区价格略有差异，本项目只考虑服务费收益，不计电费收入及成本。据《关于明确我市电动汽车充电服务价格有关问题的通知》（淮发改商服〔2021〕18 号）进行测算，经营性专业充电桩运营商充电服务费按电动汽车使用成本显著低于燃油（或低于燃气）汽车使用成本的原则核定。本项目充电桩主要提供给外来消费人员使用，结合项目周边新能源汽车充电桩服务收费标准（依据详见下表），因此，本项目充电桩服务费按 0.50 元/千瓦时计取服务费用。运营时间 2028 年至 2037 年均为正常全年运营，年运营时间按 360 日计算。根据运营负荷的实际情况进行预测，项目运营期第一至第三年实现 30%、35%、40%运营负荷，第四年起达到 45%持续运营负荷。根据以上测算，项目运营期内，充电桩服务费收入共计 222.26 万元。

充电桩价格参考统计表

序号	地点	价格（元/千瓦时）
1	滁新高速八公山服务区充电站	0.7
2	安徽谢家集区老杨酒店停车场充电站	0.5







项目运营期内，预计总收入为 13,092.33 万元。

(3) 营业期项目收入估算表如下：

项目经营收入估算表

序号	项目	单位	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一	工业用地土地出让												
1	工业用地土地出让数量	亩	122.00	25.00	41.00	30.00	26.00						
2	工业用地土地出让费用	万元/亩		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3	小计		1830.00	375.00	615.00	450.00	390.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	商住用地土地出让												



1	商住用地土地出让数量	亩	68.00	20.00	25.00	23.00							
2	商住用地土地出让费用	万元/亩		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
3	小计		10880.00	3200.00	4000.00	3680.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	月租车停车收入	万元	94.80	0.00	7.39	8.62	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85
1	数量	个			114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00	114.00
2	年运营月数	月			12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
3	单价	元/月·个			90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
4	负荷				0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
四	临时停车收入	万元	65.27	4.41	5.29	6.17	7.06	7.06	7.06	7.06	7.06	7.06	7.06
1	数量	个		49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00
2	日周转次数	次		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
4	单价	元/次		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
5	负荷			0.50	0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
五	充电桩服务费	万元	222.26	15.88	18.52	21.17	23.81	23.81	23.81	23.81	23.81	23.81	23.81
1	数量	个		49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00
2	日周转次数	次		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3	车均充电量	kwh		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
4	年运营天数	日		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
5	每度电平均收益	元/kwh		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
6	负荷	考虑电车		0.30	0.35	0.40	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
六	收入合计		13,092.33	3,602.67	4,647.43	4,167.19	430.72	40.72	40.72	40.72	40.72	40.72	40.72

2、项目支出预测

(1) 上缴市级土地费用

①工业用地土地计提成本

根据《淮南市人民政府关于调整工业用地土地出让收入分成办法的通知》，
 区政府自筹资金投资的工业用地项目形成的土地出让收入，除省级扣除的 2%外，
 全部返回区级财政，本项目工业用地应提省级统筹资金 36.60 万元。



淮南市人民政府

淮府秘〔2022〕28号

淮南市人民政府关于调整工业用地 土地出让收入分成办法的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为进一步促进我市工业发展，经市政府研究，现就调整市与区（园区）工业土地出让收入分成有关事项通知如下：

一、区级政府自筹资金投资的工业用地土地储备项目形成的土地出让收入，除省级扣除的2%之外，其余全部返还区级财政。

二、各区对从土地出让收入中计提的各项专项资金，按照《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》（财综〔2006〕68号）等相关规定用途使用。

三、本办法自印发之日起执行。



②商住用地土地计提成本

根据《淮南市人民政府关于进一步规范市级土地出让收入分成的通知》（淮府秘〔2018〕69号）、《淮南市财政局关于淮南市土地出让金计提标准的通知》（淮财综〔2013〕352号）等文件规定，区级政府自筹资金投资的土地储备项目形成的土地出让收入，棚改项目土地出让收入按照国家、省、市规定计提国有土地收益基金（8%）、农业土地开发资金（11.8元/平方米）、交通建设资金（5%）、



土地出让业务费（1.5%）、农田水利建设资金（10%）等费用后（以下简称“计提5项费用”），市区按1：9比例分成。

为11.8元/平方米。

二、国有土地收益基金

根据《安徽省人民政府办公厅转发国务院办公厅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）文件精神，我市市区（含经济技术开发区）用地土地出让收入的8%计提国有土地收益基金。

三、土地出让业务费

根据《安徽省国有土地使用权出让金征收管理实施办法》第五条规定，我市市区（含经济技术开发区）用地土地出让收入的1.5%核拨土地出让业务费。

四、农田水利建设资金、教育资金

根据《安徽省人民政府关于统一从土地出让收益中提取农田水利建设、教育资金的通知》（皖政秘〔2011〕392号）文件精神，我市按土地出让收益的10%分别计提上述两项资金。

五、廉租房保障资金

根据财政部《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）第六条规定，我市市区（含经济技术开发区）用地土地出让收益的10%计提廉租房保障资金。

六、公共租赁住房资金

根据《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）文件精神，我市市区（含经济技术开发区）用地土地出让收益的5%计提公共租赁住房资金。



为 11.8 元/平方米。

二、国有土地收益基金

根据《安徽省人民政府办公厅转发国务院办公厅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）文件精神，我市市区（含经济技术开发区）用地土地出让收入的 8% 计提国有土地收益基金。

三、土地出让业务费

根据《安徽省国有土地使用权出让金征收管理实施办法》第五条规定，我市市区（含经济技术开发区）用地土地出让收入的 1.5% 核拨土地出让业务费。

四、农田水利建设资金、教育资金

根据《安徽省人民政府关于统一从土地出让收益中提取农田水利建设、教育资金的通知》（皖政秘〔2011〕392号）文件精神，我市按土地出让收益的 10% 分别计提上述两项资金。

五、廉租房保障资金

根据财政部《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）第六条规定，我市市区（含经济技术开发区）用地土地出让收益的 10% 计提廉租房保障资金。

六、公共租赁住房资金

根据《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）文件精神，我市市区（含经济技术开发区）用地土地出让收益的 5% 计提公共租赁住房资金。

—•2•—

本项目改造范围为城镇居民户口，不涉及农业土地、不建设交通基础设施，故此不计农业土地开发资金和交通建设资金两项成本。仅计列国有土地收益基金（8%）、土地出让业务费（1.5%）、农田水利建设资金（10%）以及上交市级费用。因此，运营期内，商住土地计提成本共计 2,997.44 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 3 人，年人均工资福利按 8 万元/人估算，预计项目营业期人员经费 240.00 万元。

（3）燃料动力费

项目人员办公时用水、电、油费用。预计项目投入运营每年燃料及动力支出为 2.5 万元，预计营业期燃料动力费 25.00 万元。

（4）设施维修费

本项目设施维修费按项目停车位及充电桩的年折旧 5.5 万的 20% 计算，预计营业期设施维修费为 11 万元。

（5）其他管理费

按照前述 2-4 项的 10% 计算，预计运营期其他管理费为 27.60 万元。

（6）税费

本项目月租车停车收入、**临时停车收入**、充电桩服务费收入增值税销项税按照其收入 9% 测算，运营期需缴纳增值税 31.57 万元，需缴城市建设附加税、教育附加费及地方教育附加费合计 3.79 万元。

（7）财务费用

本项目债券融资本金 6,000.00 万元，债券期限为 10 年。其中 2026 年计划申请使用债券 4,000.00 万元；2027 年计划申请使用债券 2,000.00 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 1,890.00 万元，项目发行费按发行债券本金的 0.11% 计 6.60 万元，发行费已列入总投资中。

（8）折旧费

房屋和建筑物的折旧年限为 50 年，残值为 5%，原值为 8,222.77 万元，年折旧额 = 原值 \times 95% \div 50 = 8,222.77 \times 95% \div 50 = 156.23 万元。

机械设备的折旧年限为 20 年，残值为 5%，原值为 115.80 万元，年折旧额 = 原值 \times 95% \div 20 = 115.80 \times 95% \div 20 = 5.5 万元。



(9) 摊销

无形资产的摊销年限为 20 年，原值为 1,947.61 万元，年摊销额=原值÷20=1,947.61÷20=97.38 万元。

(10) 营业期项目成本费用测算表及项目税金测算表如下

项目成本费用测算表

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	上级市级费用-工业用地	36.60	7.50	12.30	9.00	7.80	-					
2	上缴市级费用-商住用地	2,997.44	881.60	1,102.00	1,013.84	-	-	-	-	-	-	
3	燃料动力费	25.00	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
4	设施维修费	11.00	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
5	管理费	27.60	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76	2.76
6	人工费用	240.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
7	成本合计	3,337.64	919.46	1,144.66	1,053.20	38.16	30.36	30.36	30.36	30.36	30.36	30.36

项目税金测算表

序号	项目	单位	合计	运营期									
				2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	增值税		31.57	2.28	2.68	3.07	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36
1.1	销项税		31.57	2.28	2.68	3.07	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36
2	附加税		3.79	0.27	0.32	0.37	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
2.1	城市维护建设税	3 %	2.21	0.16	0.19	0.21	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24
2.2	教育费附加	7 %	0.95	0.07	0.08	0.09	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
2.3	地方教育费附加	3 %	0.63	0.05	0.05	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
合计			35.36	2.56	3.00	3.44	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77



3、项目收益预测

本项目运营期内营业收入 13,092.33 万元，项目成本为 3,337.64 万元，税费 35.36 万元，经营期内净利润 9,719.34 万元。本项目全部 6,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 2,039.34 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	13,092.33				3,602.67	4,647.43	4,167.19
2	经营成本							
3	税金							
4	利润总额	9,719.34				2,680.65	3,499.77	3,110.55
5	净利润	9,719.34				2,680.65	3,499.77	3,110.55

(续)

序号	项 目	计算期						
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	营业收入	430.72	40.72	40.72	40.72	40.72	40.72	40.72
2	经营成本							
3	税金							
4	利润总额	388.79	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59
5	净利润	388.79	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59

三、项目收益与融资自求平衡性评价

(一) 项目偿债计划

本项目债券融资本金 6,000.00 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 2026 年发行债券 4,000.00 万元，还本时间为 2036 年；2027 年发行债券 2,000.00 万元，还本时间为 2037 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
2026 年			60.00	60.00
2027 年	4,000.00		150.00	150.00
2028 年	6,000.00		180.00	180.00
2029 年	6,000.00		180.00	180.00
2030 年	6,000.00		180.00	180.00
2031 年	6,000.00		180.00	180.00
2032 年	6,000.00		180.00	180.00
2033 年	6,000.00		180.00	180.00
2034 年	6,000.00		180.00	180.00
2035 年	6,000.00		180.00	180.00
2036 年	6,000.00	4,000.00	180.00	4,180.00
2037 年	2,000.00	2,000.00	60.00	2,060.00
合计		6,000.00	1,890.00	7,890.00

2、现金流量表

本项目以棚改土地出让收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 13,092.33 万元，累计资金流出 3,3.00 万元，本项目全部 6,000.00 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 2,039.34 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	经营活动：	9,719.34				2,680.65	3,499.77	3,110.55
1.1	现金流入	13,092.33				3,602.67	4,647.43	4,167.19
1.1.1	营业收入	13,092.33				3,602.67	4,647.43	4,167.19
1.2	现金流出	3,373.00				922.02	1,147.66	1,056.64
1.2.1	经营成本	3,337.64				919.46	1,144.66	1,053.20
1.2.2	税费	35.36				2.56	3.00	3.44
2	投资活动：	-9,869.58	-2,637.10	-3,985.60	-3,246.88			
2.1	现金流入							



序号	项目	计算期						
		合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030
2.2	现金流出	9,869.58	2,637.10	3,985.60	3,246.88			
2.2.1	建设投资	9,869.58	2,637.10	3,985.60	3,246.88			
3	筹资活动:	2,189.58	2,637.10	3,985.60	3,246.88	-180.00	-180.00	-180.00
3.1	现金流入	10,086.18	2,637.10	4,050.00	3,399.08			
3.1.1	项目资本金	4,086.18	2,637.10	50.00	1,399.08			
3.1.2	债券	6,000.00		4,000.00	2,000.00			
3.2	现金流出	7,896.60		60.00	150.00	180.00	180.00	180.00
3.2.1	利息支出	1,890.00		60.00	150.00	180.00	180.00	180.00
3.2.2	债券本金	6,000.00						
3.2.3	发行费	6.60		4.40	2.20			
4	净现金流量	2,039.34				2,500.65	3,319.77	2,930.55
5	累计盈余资金	2,039.34				2,500.65	5,820.43	8,750.98

(续)

序号	项目	计算期						
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	经营活动:	388.79	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59
1.1	现金流入	430.72	40.72	40.72	40.72	40.72	40.72	40.72
1.1.1	营业收入	430.72	40.72	40.72	40.72	40.72	40.72	40.72
1.2	现金流出	41.93	34.13	34.13	34.13	34.13	34.13	34.13
1.2.1	经营成本	38.16	30.36	30.36	30.36	30.36	30.36	30.36
1.2.2	税费	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77
2	投资活动:							
2.1	现金流入							
2.2	现金流出							
2.2.1	建设投资							
3	筹资活动:	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-4,180	-2,060
3.1	现金流入							
3.1.1	项目资本金							
3.1.2	债券							
3.2	现金流出	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	4,180.00	2,060.00



序号	项目	计算期						
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
3.2.1	利息支出	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	060.00
3.2.2	债券本金						4,000.00	2,000.00
4	净现金流量	208.79	-173.41	-173.41	-173.41	-173.41	-4173.41	-2053.41
5	累计盈余资金	8,959.77	8,786.37	8,612.96	8,439.56	8,266.15	4,092.74	2,039.34

四、项目收益抗压能力测试

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	8,747.40	9,233.36	9,719.34
2	债券本息支付	7,890.00	7,890.00	7,890.00
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。

五、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，保证淮南市八公山区春申大街沿线城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，充分满足淮南市八公山区春申大街沿线城中村改造项目专项债券还本付息要求。



六、 附件

营业执照、执业证书、注册会计师证书

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）



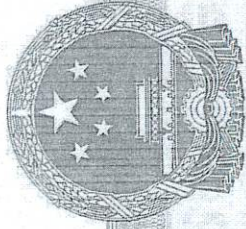
二〇二五年十一月三日

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
91340202MA8P4M9DXG (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

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

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；社会调查（不含涉外调查）（除依法须经批准的项目外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）

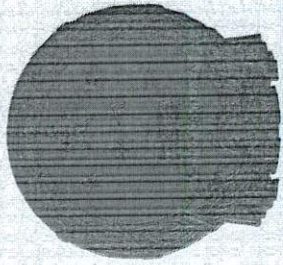
登记机关



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

765号保利梧桐语1-401

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》。



发证机关：安徽省财政厅

二〇二四年四月一日

中华人民共和国财政部制





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



姓名
Full name 赵玲玲
性别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1983-09-02
工作单位
Working unit 安徽远鉴会计师事务所(普通合伙)
身份证号码
Identity card No. 340406198309020048

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

赵玲玲

会员编号 340102510001

最后年检时间
2025年04月

年检结果
通过

历年记录

2024年

2024-04-16

通过

2023年

2023-05-14

通过

证书编号:
No. of Certificate 340102510001

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 2022-10-20
/y /m /d

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



2023年09月
/y /m /d



