

# 安徽省专项债券项目财务评价报告

【**鸠江区城北宁安铁路沿线及周边城中村改造项目**】

致正力信咨字（2025）088 号

安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）



二〇二五年十月三十日

# 目 录

安徽省专项债券项目财务评价报告 .....	1
项目收益及现金流入评价说明 .....	3
一、项目概况及投融资计划 .....	3
(一) 项目概况 .....	3
(二) 资金来源 .....	4
(三) 债券融资计划 .....	4
(四) 债券还本付息计划 .....	5
二、项目收益与支出预测评价 .....	5
(一) 基本假设条件及依据 .....	6
(二) 参考文件 .....	6
(三) 项目收入预测评价 .....	7
1. 收入来源 .....	7
2. 项目计算期 .....	7
3. 项目的关联性 .....	7
4. 项目收费的权利 .....	7
5. 项目收入测算依据 .....	8
6. 项目收入单价测算标准及测算过程 .....	8
7. 项目收入预测 .....	27
(四) 项目支出预测评价 .....	30
1. 运营成本 .....	30
2. 财务费用 .....	35
3. 项目总成本 .....	35
4. 税费支出 .....	35
5. 项目付现支出 .....	35
(五) 项目收益预测 .....	35
三、项目收益与融资自求平衡性评价 .....	36
(一) 平衡方案现金流量测算 .....	36
(二) 本息覆盖倍数测算情况 .....	38
四、项目收益抗压能力测试 .....	38
五、总体评价结论 .....	39
六、使用限制 .....	39
七、附件 .....	39



# 安徽省专项债券项目财务评价报告

## 【鸠江区城北宁安铁路沿线及周边城中村改造项目】

致正立信咨第(2025) 088 号

芜湖市鸠江区住房和城乡建设交通运输局：

我们接受委托，对鸠江区城北宁安铁路沿线及周边城中村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》。芜湖市鸠江区住房和城乡建设交通运输局对鸠江区城北宁安铁路沿线及周边城中村改造项目的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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况。在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和芜湖市鸠江区住房和城乡建设交通运输局管理层推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况合理性进行评价，并非对预测情况承担保证责任。

经审核，我们认为，在芜湖市鸠江区住房和城乡建设交通运输局对鸠江区城北宁安铁路沿线及周边城中村改造项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的鸠江区城北宁安铁路沿线及周边城中村改造项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



（此页无正文，为《安徽省专项债券项目财务评价报告【鸠江区城北宁安铁路沿线及周边城中村改造项目】》（致正力信咨字（2025）088 号）之签字盖章页）

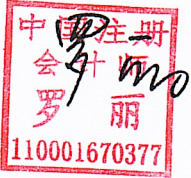
安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 10 月 30 日



# 鸠江区城北宁安铁路沿线及周边城中村改造项目

## 项目收益及现金流入评价说明

2018年财政部公布《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号文）。安徽省财政厅为了进一步规范政府专项债券项目库管理，于2024年3月26日公布了《安徽省财政厅关于做好2024年专项债券项目申报入库工作的通知》（皖财债〔2024〕241号）。《通知》提出申报的专项债券项目应确保关键信息准确、加强对项目收益和风险水平的监督管理。为了规范和完善项目库管理，安徽省财政厅于2023年公布了《安徽省财政厅关于做好2023年政府专项债项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109号）。相关文件提出申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。根据相关要求，我们对项目如下内容进行评价：

### 一、项目概况及投融资计划

#### （一）项目概况

##### 1. 项目名称

鸠江区城北宁安铁路沿线及周边城中村改造项目（项目代码：2509-340207-04-01-142803）

##### 2. 参与主体

主管部门：芜湖市鸠江区住房和城乡建设交通运输局

项目单位：芜湖市鸠江区住房和城乡建设交通运输局

##### 3. 所属领域：城市更新—城中村改造（含城市公共空间功能提升）

##### 4. 项目地址：芜湖市鸠江区宁安铁路沿线及周边

##### 5. 项目类型：新建

##### 6. 建设内容和规模

项目主要为鸠江区城北宁安铁路沿线及周边城中村改造，占地面积 736 亩，

征收改造房屋面积 14.79 万平方米，征收户数 1192 户，计划安置 1267 套，安置房总建筑面积约 11.94 万平方米。依据安徽省保障性住房建设和管理办法(试行)，项目建设方式采用委托代建方式，代建的安置房为鸠江区褐山云著、鼎元东郡、澜岸里、城东汽部园 5 号地块等 4 个小区，计划安置 1267 套住宅，总建筑面积约 11.94 万平方米。

鸠江区城北宁安铁路沿线及周边城中村改造项目安置情况

拟安置地点	拟安置套数（套）	拟安置面积（m <sup>2</sup> ）
褐山云著	639	59970
鼎元东郡	544	51340
澜岸里	45	5008.5
城东汽部园 5 号地块	39	3130
合计	1267	119448.5

7. 项目总投资

项目总投资估算为 92,315.00 万元，其中工程费用为 88,971.84 万元，工程建设其他费为 1,243.86 万元，工程预备费为 1,081.30 万元，建设期利息为 950.00 万元，发行费用为 68.00 万元。

8. 项目建设期和运营期

本项目建设期约 24 个月，预计 2026 年 1 月开工，2027 年 12 月竣工验收，2028 年 1 月投入使用，运营期为 2028 年 1 月至 2034 年 6 月。

（二）资金来源

项目总投资 92,315.00 万元，其中资本金 24,315.00 万元，占项目总投资的 26.34%；计划申请非标专项债券资金 68,000.00 万元，占总投资的 73.66%。

资本金来源于财政资金，并由地方财政部门出具了书面《项目资本金到位承诺函》，计划将分 2026-2027 年两年到位。除专项债券外，本项目没有其他融资。

（三）债券融资计划

1. 本项目计划发行专项债券总额 68,000.00 万元，发行期限 7 年。
2. 计划分两年发行，2026 年发行 38,000.00 万元，2027 年发行 30,000.00 万元。



3. 发行利率按 2.5% 计算（实际利率以最终发行成功的利率为准），债券发行费用为发行面值的 1‰，按 68.00 万元测算。

#### （四）债券还本付息计划

1. 债券每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金；2033 年偿还本金 38,000.00 万元，2034 年偿还本金 30,000.00 万元。

2. 本项目计划分两年发行债券，利息每年支付一次，其中：

(1) 建设期（2026 年至 2027 年）产生利息合计 950.00 万元；

(2) 2028 年-2032 年每年产生利息费用 1,700.00 万元；

(3) 2033 年产生利息为 1,700.00 万元，偿还本金 38,000.00 万元，合计本息偿还 39,700.00 万元。

(4) 2034 年产生利息为 750.00 万元，偿还本金 30,000.00 万元，合计本息偿还 30,750.00 万元。

综上，本项目发行债券共需支付利息 11,900.00 万元，偿还本金 68,000.00 万元，本项目共计支付本息合计 79,900.00 万元。债券发行费用暂定 68.00 万元，支付本息加发行费用共计：79,968.00 万元。各年还本付息情况见下表：

还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年份	期初本金 金额	本期发债 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	债券 付息	应付本 息合计
2026 年		38,000.00		38,000.00	2.50%		
2027 年	38,000.00	30,000.00		68,000.00	2.50%	950.00	950.00
2028 年	68,000.00			68,000.00	2.50%	1,700.00	1,700.00
2029 年	68,000.00			68,000.00	2.50%	1,700.00	1,700.00
2030 年	68,000.00			68,000.00	2.50%	1,700.00	1,700.00
2031 年	68,000.00			68,000.00	2.50%	1,700.00	1,700.00
2032 年	68,000.00			68,000.00	2.50%	1,700.00	1,700.00
2033 年	68,000.00		38,000.00	30,000.00	2.50%	1,700.00	39,700.00
2034 年	30,000.00		30,000.00		2.50%	750.00	30,750.00
合计		68,000.00	68,000.00			11,900.00	79,900.00

## 二、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专项债券本息。关于收入、支出预

测数据及评价如下：

### （一）基本假设条件及依据

1. 预测数据按照谨慎性原则进行预测，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化；
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。各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

### （二）参考文件

1. 财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
2. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
3. 《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）
4. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2020.12.25发布）
6. 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
7. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
8. 《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）
9. 财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）
10. 发改委、财政部《关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）
11. 财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61



号)

12. 安徽省财政厅《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 号文）

13. 安徽省财政厅《安徽省财政厅关于做好 2023 年政府专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2023〕109 号文）

14. 安徽省财政厅《安徽省财政厅关于做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》（皖财债〔2024〕241 号）

15. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

16. 《鸠江区城北宁安铁路沿线及周边城中村改造项目可行性研究报告》

### **（三）项目收入预测评价**

#### **1. 收入来源**

根据本项目的建设内容，项目的主要收入来源本次城中村改造范围内的土地出让收入。

#### **2. 项目计算期**

本项目建设期约 24 个月，预计 2026 年 1 月开工，2027 年 12 月竣工验收，2028 年 1 月投入使用，运营期为 2028 年 1 月至 2034 年 6 月。本项目发债期限为 7 年，最后一年（2034 年）偿还最后一期债券本息。

#### **3. 项目的关联性**

项目主要为鸠江区城北宁安铁路沿线及周边城中村改造，占地面积 736 亩，征收改造房屋面积 14.79 万平方米，征收户数 1192 户，计划安置 1267 套，安置房总建筑面积约 11.94 万平方米。

项目收入为城中村改造范围内的土地出让收入，拟出让面积为城中村改造后形成的土地，本次可出让面积为 540.05 亩，根据自然资源部门提供的规划说明，本次土地出让面积 540.05 亩全部位于城中村范围内的土地，土地性质为住宅用地、综合发展用地、工业用地，亩数分别为 132.70 亩、79.85 亩、327.50 亩。收入与项目全部关联。

#### **4. 项目收费的权利**

拟出让面积为城中村改造后形成的土地，也是通过本项目建设形成的可出让土地，本项目为政府投资项目，项目投资形成的资产归属于政府方，项目建

设单位芜湖市鸠江区住房城乡建设交通运输局经有关部门批复实施本项目，相关审批手续完备、合规，具有对该土地出让收入拥有收费的权利，该土地出让后形成的收益可用于偿还债券本息。

## **5. 项目收入测算依据**

土地价格采取市场比较法测算，主要依据当地土地市场进行测算分析。

通过芜湖市自然资源和规划局网站以及芜湖市公共资源交易中心网站查询芜湖市同类用地出让情况。

住宅用地土地价格参考近三年地块周边住宅用地 **2022-2024** 年亩均成交价均值作为依据。

近三年地块周边类似研发用地（综合发展用地）**2022-2024** 年亩均成交价均值作为依据。

工业用地土地价格参考近三年地块周边工业用地 **2022-2024** 年亩均成交价均值作为依据。

## **6. 项目收入单价测算标准及参照标准、历史数据**

### **(1) 住宅用地出让收入测算标准及参照标准、历史数据**

通过近三年芜湖市自然资源和规划局网站以及芜湖市公共资源交易中心网站查询芜湖市住宅用地出让情况，近三年地块周边住宅用地 **2022** 年亩均成交价均值为 **896.76** 万元/亩、**2023** 年亩均成交价均值为 **1,117.13** 万元/亩、**2024** 年亩均成交价均值为 **766.78** 万元/亩，近三年住宅用地平均价 **926.89** 万/亩。

具体如下：

公式： $(896.76+1,117.13+766.78)/3=926.89$  万元/亩。

基于谨慎性考虑，本项目住宅用地出让单价参考近三年平均价的 **85%**， $926.89*85%=787.86$  万元/亩，并向下取整按 **750** 万元/亩计算。

向下取整按 **750** 万元/亩计算。

参照标准、历史数据来源具体如下：



2022 年招拍挂土地情况详表（居住）

区 属	序 号	出 让 时 间	公 告 号	地 块 名 称	受 让 人	出 让 方 式	出 让 面 积		成 交 价 格		规 划 主 要 技 术 指 标 及 要 求	总 建 筑 面 积 （ 平 方 米 ）	用 地 性 质
							平 方 米	亩	成 交 单 价 （ 万 元 / 亩 ）	总 价 （ 万 元 ）			
鸠 江 区	1	2022.2.9	2201	扁担河 以东 1# 地块	安徽通芜 房地产开发有 限公司	挂 牌	75657.72	113.49	757.78	86000.00	R≤2.0 D≤25%	151315.44	居住
	2	2022.3.24	2207	北京中 路 2#地 块	芜湖伟星 置业有限 公司	拍 卖	87457.11	131.19	1192.16	156400.00	R≤2.0 D≤25%	174914.22	居住
	3	2022.12.23	2241	公安局 南侧 3# 地块	芜湖远荣 建设发展 有限公司	拍 卖	108057.66	162.09	740.33	120000	R≤1.8 D≤25%	194503.788	居住 用地
平均价									896.76				



## 芜湖市国有土地收购储备中心

Wuhu Municipal State-owned Land Reserve Center  
tdcb.wuhu.gov.cn

请输入搜索关键字

搜索



首页

机构概况

政务资讯

政府信息公开

预出让地块公告

土地市场公告

您当前所在的位置: 首页 > 土地市场公告 > 成交结果

### 2201号宗地成交结果公示

发布日期: 2022-02-10 10:08 来源: 芜湖市土储中心 阅读次数: 5663 字号: 大 中 小 背景颜色: ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

2022年2月9日,芜湖通芜房地产开发有限公司通过拍卖方式以86000万元竞得鸠江区扁担河东侧1#地块(2201号宗地)国有建设用地使用权。该地块出让面积75657.72平方米(约113.5亩),土地用途为居住用地,容积率 $\leq 2.0$ ,建筑密度 $\leq 25\%$ 。

特此公示。

芜湖市自然资源和规划局

2022年2月9日



## 芜湖市国有土地收购储备中心

Wuhu Municipal State-owned Land Reserve Center  
tdcb.wuhu.gov.cn

请输入搜索关键字

搜索



首页

机构概况

政务资讯

政府信息公开

预出让地块公告

土地市场公告

您当前所在的位置: 首页 > 土地市场公告 > 成交结果

### 2207号宗地成交结果公示

发布日期: 2022-03-24 15:59 来源: 芜湖市土储中心 阅读次数: 3100 字号: 大 中 小 背景颜色: ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

2022年3月24日,安徽伟星置业有限公司通过拍卖方式以156400万元竞得鸠江区北京中路2#地块(2207号宗地)国有建设用地使用权。该地块出让面积87457.11平方米(约131.2亩),土地用途为居住用地,容积率 $\leq 2.0$ ,建筑密度 $\leq 25\%$ 。

特此公示。

芜湖市自然资源和规划局

2022年3月24日



# 芜湖市国有土地收购储备中心

Wuhu Municipal State-owned Land Reserve Center  
tdcb.wuhu.gov.cn

请输入搜索关键字

搜索



AI+政务问答

首页

机构概况

政务资讯

政府信息公开

预出让地块公告

土地市场公告

您当前所在的位置: 首页 > 土地市场公告 > 成交结果

## 2241号宗地成交结果公示

发布日期: 2022-12-26 09:25 来源: 芜湖市自然资源和规划局 阅读次数: 1381 字号: 大 中 小 背景颜色: ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

2022年12月23日芜湖远荣建设发展有限公司通过拍卖方式竞得鸠江区公安局南侧3#地块(2241号宗地)国有建设用地使用权。该地块出让面积108057.66平方米(约162亩),土地用途为城镇住宅用地,容积率 $\leq 1.8$ ,土地出让金120000万元(约740.74万元/亩)。竞得人需无偿代建一条规划道路、水系及岸线海绵工程。该地块建筑工程须全部采用装配式建筑技术建造。

特此公示

芜湖市自然资源和规划局

2022年12月23日

2023 年招拍挂土地情况详表（居住）

区属	序号	出让时间	公告号	地块名称	受让人	出让方式	出让面积		成交价格		规划主要技术指标及要求	用地性质
							平方米	亩	成交单价 (万元/亩)	总价 (万元)		
鸠江区	1	2023.7.4	2311	人民公园 1#地块	芜湖伟星东部房地产开发有限公司	拍卖	49211.69	73.82	1102.68	81400	R≤2.2 D≤30%	居住
	2	2023.8.4	2314	人民公园周边 2#地块	芜湖星朗房地产开发有限公司	拍卖	60448.27	90.67	1131.58	102600	R≤2.1 D≤30%	居住
平均价									1117.13			





请输入搜索关键字



AI+政务问答

## 土地市场公告

您当前的位置: [首页](#) > [土地市场公告](#) > [成交结果](#)

发布日期: 2023-07-04 17:25 来源: 芜湖市自然资源和规划局 阅读次数: 1968 字号: 大 中 小 背景颜色: □ □ □ □ □ □ □ □

2023年7月4日



## 芜湖市国有土地收购储备中心

Wuhu Municipal State-owned Land Reserve Center  
tdcb.wuhu.gov.cn

请输入搜索关键字

搜索



首页

机构概况

政务资讯

政府信息公开

预出让地块公告

土地市场公告

您当前所在的位置: 首页 > 土地市场公告 > 成交结果

### 2314号宗地成交结果

发布日期: 2023-08-04 14:45 来源: 芜湖市自然资源和规划局 阅读次数: 6528 字号: 大 中 小 背景颜色: ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

2023年8月4日, 芜湖星朗房地产开发有限公司通过拍卖方式竞得鸠江区人民公园周边2#地块(2314号宗地)国有建设用地使用权。该宗地出让面积为60448.27平方米(约90.67亩), 土地用途为城镇住宅。容积率 $\leq 2.1$ , 建筑密度 $\leq 30\%$ 。土地出让金102600万元(约1131.58万元/亩)。

该宗地竞得人通过市场化销售的商品房应在交付业主前完成房屋的首次登记。

该地块须试点立体生态住宅:

- (1) 每户须设置至少一个主体结构外悬挑的空中花园, 高度不低于两个自然层高度且 $\geq 5.6\text{m}$ , 须两面对外通透开敞、不封闭、无围护墙; 单个空中花园面积不小于 $28\text{m}^2$ , 不大于 $50\text{m}^2$ ;
- (2) 空中花园绿化面积 $\geq 60\%$ , 平均覆土深度 $\geq 0.5\text{m}$ , 最低深度 $\geq 0.35\text{m}$ ; 绿化应以灌木为主, 适当种植小乔木;
- (3) 空中花园不纳入容积率、建筑面积、产权面积和建筑密度计算, 且不受阳台户控指标及建筑面宽要求限制;
- (4) 机动车停车位配建按《芜湖市城市规划管理技术规定(2018版)》, 且户均不少于1.2个;
- (5) 空中花园的绿化景观要统一设计, 竣工后实行统一物业管理和维护, 严禁不按规定使用或私自改变用途。

特此公示。

2023年8月4日

芜湖市自然资源和规划局

2024 年招拍挂土地情况详表（居住）

区属	序号	出让时间	公告号	地块名称	受让人	出让方式	出让面积		成交价格			规划主要技术指标及要求	总建筑面积（平方米）	用地性质
							平方米	亩	总价（万元）	单价（万元/亩）	楼面地价（元/平方米）			
鸠江区	1	2024.12.10	2417	浴牛塘 A 地块	芜湖荣瑞房地产开发有限公司	挂牌	55261.68	82.89	66400.00	801.04	6008	R≤2.0 D≤30%	110523.36	居住
	2	2024.12.12	2420	浴牛塘 B 地块	芜湖荣瑞房地产开发有限公司	挂牌	60703.87	91.06	66700.00	732.5215	6104.315	R≤1.8 D≤30%	109266.97	居住
平均价										766.78				



首页 交易信息 服务指南 监管信息 信用信息 专家服务 互动交流 信息公开

当前位置: 首页 > 交易信息 > 土地矿业 > 国土、矿业成交公告

## 2417号宗地成交结果公示

信息来源: 市辖区 信息时间: 2024-12-11 10:01 阅读次数: 644次 字体: [大 中 小]

### 2417号宗地成交结果公示

2024年12月10日, 芜湖荣瑞房地产开发有限公司通过挂牌方式竞得鸠江区浴牛塘A地块(2417号宗地)国有建设用地使用权。该地块出让面积55261.68平方米(约82.9亩)。用地性质为城镇住宅用地, 出让年限为居住70年(配套商业物业40年), 容积率 $\leq 2.0$ , 建筑密度 $\leq 30\%$ 。土地出让金66400万元(约801万元/亩)。

特此公示

芜湖市自然资源和规划局  
2024年12月11日





## 2420号宗地成交结果公示

信息来源: 市辖区

信息时间: 2024-12-13 09:38

浏览次数: 623次

字体: [大 中 小]

### 2420号宗地成交结果公示

2024年12月12日, 芜湖荣瑞房地产开发有限公司通过挂牌方式竞得鸠江区裕牛塘B地块(2420号宗地)国有建设用地使用权。该地块出让面积60703.87平方米(约91亩)。用地性质为城镇住宅用地, 出让年限为居住70年(配套商业物业40年), 容积率 $\leq 1.8$ , 建筑密度 $\leq 30\%$ 。土地出让金66700万元(约733万元/亩)。

特此公示

芜湖市自然资源和规划局  
2024年12月13日



扫一扫在手机打开当前页



## **(2) 综合发展用地出让收入测算标准及参照标准、历史数据**

参考近三年芜湖市自然资源和规划局查询芜湖市综合发展用地出让情况，仅在 2022 年成交一宗，成交价为 106.23 万元/亩，基于谨慎性考虑，本项目单价取 100 万元/亩。

参照标准、历史数据来源具体如下：

2022 年招拍挂土地情况详表（综合发展用地）

	序号	出让时间	公告号	地块名称	受让人	出让方式	出让面积		成交价格		规划主要技术指标及要求	总建筑面积（平方米）	用地性质
							平方米	亩	成交单价（万元/亩）	总价（万元）			
鸠江区	1	2022.11.29	2234	梦溪科创走廊一期起步区	芜湖宜创科技产业园运营管理有限公司	拍卖	69034.34	103.55	106.23	11000.00	R≤1.82 D≤28%	106533.92	商业服务科研用地



## 芜湖市国有土地收购储备中心

Wuhu Municipal State-owned Land Reserve Center  
tdcb.wuhu.gov.cn

请输入搜索关键字

搜索



首页

机构概况

政务资讯

政府信息公开

预出让地块公告

土地市场公告

您当前所在的位置: 首页 > 土地市场公告 > 成交结果

### 2234号宗地成交结果公示

发布日期: 2022-12-05 09:23 来源: 芜湖市土储中心 阅读次数: 484 字号: [大](#) [中](#) [小](#) 背景颜色: [□□□□□□](#)

2022年11月29日芜湖宜创科技产业园运营管理有限公司通过拍卖方式竞得鸠江区梦溪科创走廊一期起步区地块(2234号宗地)国有建设用地使用权。该地块出让面积69034.34平方米(约103.5亩),地块用途为科研用地(科技企业孵化器)、商业用地。土地出让金11000万元(约106.28万元/亩)。

特此公示

芜湖市自然资源和规划局

2022年12月4日

### **(3) 工业用地出让收入测算标准及参照标准、历史数据**

通过近三年芜湖市自然资源和规划局网站以及芜湖市公共资源交易中心网站查询芜湖市工业用地出让情况,2022-2024 年芜湖市每宗工业用地出让价格均为 32 万元/亩,基于实际工业用地价格的稳定,本项目工业用地出让单价按 32 万元/亩计算。

参照标准、历史数据来源具体如下:

2022-2024 年招拍挂土地情况详表（工业用地）

鸠江区	序号	出让时间	公告号	地块名称	受让人	出让方式	出让面积		成交价格		规划主要技术指标及要求	用地性质
							平方米	亩	成交单价 (万元/亩)	总价 (万元)		
	1	2022.12.26	[2022]16 号	鸠 2225	芜湖米思奇智能装备有限公司	拍卖	17391.26	26.09	32.00	835.00	R≥1.2 D≤40%	工业用地
	2	2023.10.27	[2023]16 号	2324 号宗地	安徽优环再生资源利用有限公司	挂牌	9201	13.80	32.00	441.65	R≥1.2 D≤40%	工业用地
	2	2024.12.11	[2024]19 号	2423 号宗地	芜湖银湖实业有限公司	挂牌	115135.71	172.70	32.00	5526.51	R≥2.0 D≤40%	工业用地
	平均价						32.00					



信息来源：鸠江区

信息时间: 2022-11-16 16:24

阅读次数: 327次

字体: [大 中 小]

## 使用权挂牌出让公告

芜自然资规规告字 [2022]16号

根据国家有关法律、法规规定,经芜湖市人民政府批准,芜湖市自然资源和规划局决定以挂牌方式出让以下1宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

### 一、挂牌出让宗地基本情况以及控制指标要求

序 号	宗地 编号	土地座落	出让 面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	产业类型	投资强度 (万元/ 公顷)	出让 年限 (年)	容积率	建筑 密度 (%)	起始价 (万元)	保证金 (万元)	建设 工期 (月)
1	城2225	清水街道	17391.26	工业用地	智能装备制 造	≥3000	50	≥1.2	≥40	835	167	18
其他规划 要求		行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的6%										

注：1、出让宗地的各项技术经济指标均按实际出让土地面积计算。

2、宗地亩均税收不低于20万元/年。

3、单位工业增加值能耗不高于0.12吨标煤/万元。



### 芜自然资规（开）挂告字[2023]16号中标公示

信息来源：经济技术开发区    信息时间：2023-10-27 15:55    阅读次数：662次    字体：[大 中 小]

#### 芜开2324号宗地成交结果公示

2023年10月27日，安徽优环再生资源利用有限公司通过挂牌出让方式以441.65万元竞得位于经开化工园区凤鸣湖北路以南、安瑞光电地块以西、扁担河以北芜开2324号宗地的国有建设用地使用权。该地块出让面积9201平方米，土地用途为工业用地，容积率大于等于1.20，建筑系数大于等于40%。

芜湖市自然资源和规划局

2023年10月27日

芜开2324成交公示.docx



2025年06月16日 星期一 18:11:26

长壁版 无障碍

全国公共资源交易平台（安徽省·芜湖市）

芜湖市公共资源交易中心

whsggzy.wuhu.gov.cn

芜湖市公共资源交易数智共享平台

标题检索

请输入关键词

🔍

公平 高效

首页

交易信息

服务指南

监管信息

信用信息

专家服务

互动交流

信息公开

📍 当前位置： 首页 > 交易信息 > 土地矿权 > 国土、矿业成交公告

芜自然资规（开）挂告字[2024]19号中标公示

信息来源：经济技术开发区

信息时间：2024-12-11 15:34

阅读次数：298次

字体：[大 中 小]

2024年12月11日，芜湖银湖实业有限公司通过挂牌出让方式以5526.51万元竞得位于芜湖经开区北区和平路以东、向阳路以西、红旗路以北、保顺路以南芜开2423号宗地的国有建设用地使用权。该地块出让面积115135.71平方米，土地用途为工业标准厂房，容积率大于等于2.0，建筑系数大于等于40%。

芜湖市自然资源和规划局  
2024年12月11日

芜开2423号宗地成交结果公示.docx

🌟

📄

🗉

26

## 7. 项目收入预测

城中村改造占地面积 736 亩，扣除规划为道路、绿地公共设施用地后形成可出让土地。根据自然资源部门规划审核后，最终形成 5 个可集中出让地块，形成可出让住宅用地 132.70 亩、综合发展用地 79.85 亩、工业用地 327.50 亩，合计可出让土地为 540.05 亩；剩余 177.7 亩的绿化道路，以及 18.25 亩的道路退让用地，不可出让。具体如下：

城中村改造后可形成的可出让土地情况表

序号	项目	拟出让四至范围	可出让土地面积(亩)	容积率	拟出让土地性质
地块一	鸠江区城北宁安铁路沿线及周边城中村改造项目	东至:原飞行村部;西至:国营机械厂-;南至:规划道路;北至:机场界。	298.00	R≥1.2 D≤40%	工业用地
地块二		东至:规划用地;西至:九华北路;南至:规划用地;北至:规划用地。	54.75	R≤2.0 D≤30%	住宅用地
地块三		东至:老 207 国道;西至:九华北路;南至:湾里民营市场;北至:三兴化工公司。	55.95	R≤2.0 D≤30%	住宅用地
			13.90	R≤1.8 D≤30%	住宅用地
地块四		东至:奇瑞控股集团有限公司;西至:长江北路;南至:鞍山路;北至:龙山西路。	9.50	R≤1.82 D≤28%	综合发展用地
			29.50	R≥1.2 D≤40%	工业用地
地块五		东至:长江北路;西至:四褐山山体;南至:四褐路;北至:褐山路。	8.10	R≤1.8 D≤30%	住宅用地
			70.35	R≤1.82 D≤28%	综合发展用地
合计			540.05		

拟出让土地为城中村改造后形成在运营期的可出让土地，土地出让收入是项目预期产生的收入。项目收入主要来源于项目实施后形成的土地出让收入，故预期收入与项目具有关联性。拟出让的土地在征收后形成国有土地，不存在抵押等情况；其在出让时形成的土地出让收入不存在占用及分成等情况，土地出让收入形成的项目收益可以全部用来偿还债券本息。

### (1) 住宅用地出让收入

根据建设内容，改造后形成可出让住宅用地 132.70 亩，计划于 2033 年、2034 年分别出让 77.95 亩、54.75 亩。

根据前述住宅用地价格预测，本项目住宅用地出让单价按 750 万元/亩计算。

考虑到土地市场目前的情况，项目在运营期内不考虑土地价格增长。

经计算，运营期 2033 年的住宅用地土地出让收入：

=住宅用地亩数\*住宅用地单价

=77.95 亩\*750.00 万元/亩

= 58,462.50 万元。

债券存续期内住宅用地土地出让收入为 99,525.00 万元。

## **(2) 综合发展用地出让收入**

根据建设内容，改造后形成可出让综合发展用地 79.85 亩，计划于 2028 年一次性出让。根据前述综合发展用地价格预测，本项目综合发展用地出让单价按 100 万元/亩计算。

考虑到土地市场目前的情况，项目在运营期内不考虑土地价格增长。

经计算，运营期第一年（2028 年）的综合发展用地土地出让收入：

=综合发展用地亩数\*综合发展用地单价

=79.85 亩\*100.00 万元/亩

=7,985.00 万元。

债券存续期内综合发展用地土地出让收入为 7,985.00 万元。

## **(3) 工业用地出让收入**

根据建设内容，改造后形成可出让工业用地 327.50 亩，计划于 2029 年、2030 年、2031 年分别出让 29.50 亩、178.00 亩、120.00 亩。

根据上述工业用地价格预测，本项目工业用地出让单价按 32 万元/亩计算。

考虑到土地市场目前的情况，项目在运营期内不考虑土地价格增长。

经计算，运营期 2029 年的工业用地土地出让收入：

=工业用地亩数\*工业用地单价

=29.50 亩\*32.00 万元/亩

= 944.00 万元。

债券存续期内工业用地土地出让收入合计为 10,480.00 万元。

## **(4) 经营收入汇总**

综上所述，本项目在债券存续期内经营收入为 117,990.00 万元。其中，住宅用地土地出让收入为 99,525.00 万元，综合发展用地土地出让收入为 7,985.00 万元，工业用地土地出让收入为 10,480.00 万元。

具体详见《土地出让收入估算表》。



土地出让收入估算表

单位：万元

序号	项 目	合 计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	土地出让收入	<b>117,990.00</b>			7,985.00	944.00	5,696.00	3,840.00		58,462.50	41,062.50
1	住宅用地出让收入	<b>99,525.00</b>								58,462.50	41,062.50
	住宅用地单价（万元/亩）		750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00	750.00
	住宅用地数量（亩）	132.70								77.95	54.75
2	综合发展用地出让收入	<b>7,985.00</b>			7,985.00						
	综合发展用地单价（万元/亩）		100.00	100.00	100.00	100.00	103.17	103.17	103.17	103.17	103.17
	综合发展用地数量（亩）	79.85			79.85						
3	工业用地出让收入	<b>10,480.00</b>				944.00	5,696.00	3,840.00			
	工业用地单价（万元/亩）		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	工业用地数量（亩）	327.50				29.50	178.00	120.00			

#### （四）项目支出预测评价

债券存续期内，本项目总成本包含运营成本、财务费用（项目实施形成的土地资产在运营期内出让，故无须计算折旧摊销费用）。

##### 1. 运营成本

本项目收入对应的总成本包括运营成本和财务费用等，本项目运营成本为土地出让收入的各项计提，包括省级统筹乡村振兴资金、国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金。

上述土地出让收入的各项计提依据芜湖市鸠江区财政部门出具《关于芜湖市鸠江区从国有土地出让收入中计提相关土地出让费用的说明》，具体如下：

### 关于芜湖市鸠江区从国有土地出让收入中 计提相关土地出让费用的说明

芜湖市鸠江区土地招拍挂取得土地出让收入，在扣除以下相关费用后，可用于相关城中村改造项目融资资金平衡收益：

- 1、省级统筹乡村振兴资金：按土地出让金收入 2%计提；
- 2、国有土地收益基金：按土地出让金收入 4%计提；
- 3、农业土地开发资金：按 4 元/平方米计提；
- 4、水利建设资金：按土地净收益 10%计提（净收益低于土地出让收入 2%，则按土地出让金收入 2%计算）；
- 5、教育资金按土地净收益 10%计提（净收益低于土地出让收入 2%，则按土地出让金收入 2%计算）。

芜湖市鸠江区财政局  
2025 年 6 月 5 日

各种相关费用的计提具体计算如下：

##### （1）省级统筹乡村振兴资金

根据安徽省财政厅关于印发《省级统筹市县 2%土地出让收入用于乡村振兴

资金管理办法》的通知：“省财政再按 2%比例统筹市县土地出让收入（统筹口径为预算科目“103014801 土地出让价款收入”）专项用于支持乡村振兴的资金”。以及芜湖市鸠江区财政部门出具《关于芜湖市鸠江区从国有土地出让收入中计提相关土地出让费用的说明》，省级统筹乡村振兴资金按土地出让金收入 2%计提。

经营期第一年（2028 年）省级统筹乡村振兴资金：

=土地出让收入\*计提标准

=7,985.00 万元\*2%

=159.70 万元。

经计算，省级统筹乡村振兴资金按土地出让金收入 2%计提合计为 2,359.80 万元。

依据如下：

# 安徽省财政厅文件

皖财农〔2022〕939 号

## 安徽省财政厅关于印发《省级统筹市县 2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法》的通知

各市、县（市、区）财政局：

为推进落实中央及省委、省政府关于调整完善土地出让收入优先支持乡村振兴的决策部署，加强省级统筹市县 2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理，提高资金使用效益，经研究，制定了《省级统筹市县 2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。



-1-

## **(2) 国有土地收益基金**

根据芜湖市鸠江区财政部门出具《关于芜湖市鸠江区从国有土地出让收入中计提相关土地出让费用的说明》，国有土地收益基金按土地出让金收入 4% 计提。

经营期第一年（2028 年）国有土地收益基金：

=土地出让收入\*计提标准

=7,985.00 万元\*4%

=319.40 万元。

经计算，国有土地收益基金按土地出让金收入 4% 计提合计为 4,719.60 万元。

## **(3) 农业土地开发资金**

根据芜湖市鸠江区财政部门出具《关于芜湖市鸠江区从国有土地出让收入中计提相关土地出让费用的说明》，依据见上述文件。

农业土地开发资金按土地出让面积每平方米 4 元计提，土地面积为  $540.05/0.0015=360,033.33$  平方米，其中经营期第一年（2028 年）土地出让面积为 79.85 亩，为  $79.85/0.0015=53,233.33$  平方米。

经营期第一年（2028 年）农业土地开发资金：

=土地出让面积\*计提标准

=53,233.33\*4 元/平方米/10000.00

=21.29 万元。

经计算，农业土地开发资金按土地出让面积每平方米 4 元计提合计为 144.02 万元。

## **(4) 教育资金**

根据芜湖市鸠江区财政部门出具《关于芜湖市鸠江区从国有土地出让收入中计提相关土地出让费用的说明》，依据见上述文件。

教育资金按土地净收益的 10% 计提(净收益低于土地出让收入 2%，则按土地出让金收入 2% 计算)。

土地的净收益=土地出让收入-项目总投资-省级统筹乡村振兴资金-国有土地收益基金-农业土地开发资金

=117,990.00-92,315.00-2,359.80-4,719.60-144.02=18,451.58 万元。

教育资金按土地净收益的 10% 计提=18,451.58\*10%=1,845.16 万元。

教育资金按土地出让金收入 2%计提= $117,990.00 \times 2\% = 2,359.80$  万元。

1,845.16 万元 < 2,359.80 万元，故教育资金按土地出让金收入的 2%计提。

经营期第一年（2028 年）教育资金：

=土地出让收入\*计提标准

= $7,985.00 \text{ 万元} \times 2\%$

=159.70 万元。

经计算，本项目教育资金按土地出让金收入的 2%计提合计为 2,359.80 万元。

### **(5) 农田水利建设资金**

根据芜湖市鸠江区财政部门出具《关于芜湖市鸠江区从国有土地出让收入中计提相关土地出让费用的说明》，依据见上述文件。

农田水利建设资金按土地净收益的 10%计提(净收益低于土地出让收入 2%，则按土地出让金收入 2%计算)。

同上(4)教育资金，经测算，土地净收益的 10%低于土地出让收入的 2%，则农田水利建设资金按土地出让金收入 2%计算，经营期第一年（2028 年）农田水利建设资金：

=土地出让收入\*计提标准

= $7,985.00 \text{ 万元} \times 2\%$

=159.70 万元。

经计算，本项目农田水利建设资金按土地出让金收入的 2%计提合计为 2,359.80 万元。

### **(6) 运营成本合计**

综上，本项目运营成本合计为 11,943.02 万元，其中：省级统筹乡村振兴资金为 2,359.80 万元，国有土地收益基金为 4,719.60 万元、农业土地开发资金为 144.02 万元，教育资金为 2,359.80 万元，农田水利建设资金为 2,359.80 万元。

具体详见《土地出让成本估算表》。

土地出让成本估算表

单位：万元

序号	项目/年度	取费标准	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入 2%	<b>2,359.80</b>			159.70	18.88	113.92	76.80		1,169.25	821.25
2	国有土地收益基金	按土地出让金收入 4%	<b>4,719.60</b>			319.40	37.76	227.84	153.60		2,338.50	1,642.50
3	农业土地开发资金	按每平方米 4 元	<b>144.02</b>			21.29	7.87	47.47	32.00		20.79	14.60
4	教育资金	土地净收益的 10% 计提(净收益低于土地出让收入 2%, 则按土地出让金收入 2% 计算)	<b>2,359.80</b>			159.70	18.88	113.92	76.80		1,169.25	821.25
5	农田水利建设资金	土地净收益的 10% 计提(净收益低于土地出让收入 2%, 则按土地出让金收入 2% 计算)	<b>2,359.80</b>			159.70	18.88	113.92	76.80		1,169.25	821.25
	合计		<b>11,943.02</b>			819.79	102.27	617.07	416.00		5,867.04	4,120.85

## 2. 财务费用

### (1) 利息支出

债券利息参考 2025 年 9 月 16 日安徽省第九批政府债券发行利率，7 年期为 1.91%，本项目 7 年期债券年利率按照 2.50% 估算，高于参考利率。

项目拟使用专项债券 68,000.00 万元，其中 2026 年发行 38,000.00 万元，2027 年发行 30,000.00 万元，假设债券利率 2.50%，期限 7 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。正常年度利息为 1,700.00 万元。债券存续期内，利息合计为 11,900.00 万元，计入建设期利息为 950.00 万元，计入财务费用的利息合计为 10,950.00 万元。

### (2) 发行费用

本项目计划分两年发行，发行费率按 1.00‰ 估算，发债金额 68,000.00 万元，发行费用为  $68,000.00 \times 1.00\text{‰} = 68.00$  万元。

备注：发行费用已计入投资成本，故运营成本不再重复计算。

## 3. 项目总成本

综上所述，项目在运营期（2026 年至 2034 年）的总成本为 22,893.02 万元，其中运营成本为 11,943.02 万元，财务费用为 10,950.00 万元。考虑到项目形成的无形资产为土地，而土地在经营期分年度出让，出让后土地资产在不断减少，故无须计算项目折旧和摊销费用。

## 4. 税费支出

本项目土地出让收入为非税收入，不需要缴纳增值税、税收与附加、所得税，故本项目税费为 0 万元。

## 5. 项目付现支出

经测算，债券存续期间总成本费用合计 22,893.02 元，项目付现运营成本合计 11,943.02 万元，税金支出合计 0 万元，项目付现支出合计 11,943.02 万元。

### （五）项目收益预测

项目运营期内，实现项目收入合计 117,990.00 万元，项目付现支出合计 11,943.02 万元，预计 2028 年至 2034 年期间累计收益 106,046.98 万元。



项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	年度	项目收入	项目付现支出	项目收益
1	2028 年	7,985.00	819.79	7,165.21
2	2029 年	944.00	102.27	841.73
3	2030 年	5,696.00	617.07	5,078.93
4	2031 年	3,840.00	416.00	3,424.00
5	2032 年	0.00	0.00	0.00
6	2033 年	58,462.50	5,867.04	52,595.46
7	2034 年	41,062.50	4,120.85	36,941.65
	合计	117,990.00	11,943.02	106,046.98

### 三、项目收益与融资自求平衡性评价

#### （一）平衡方案现金流量测算

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，资金能够保障建设和还本付息需要。

项目现金流量测算情况见下表：

表 5 现金流量表

金额单位：人民币万元

项 目	合 计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
<b>一、经营活动产生的现金流</b>	<b>106,046.98</b>			<b>7,165.21</b>	<b>841.73</b>	<b>5,078.93</b>	<b>3,424.00</b>		<b>52,595.46</b>	<b>36,941.65</b>
1.经营活动产生的现金	117,990.00			7,985.00	944.00	5,696.00	3,840.00		58,462.50	41,062.50
经营收入	117,990.00			7,985.00	944.00	5,696.00	3,840.00		58,462.50	41,062.50
2.经营活动支付的现金	11,943.02			819.79	102.27	617.07	416.00		5,867.04	4,120.85
3.经营活动产生现金流小计	<b>106,046.98</b>			<b>7,165.21</b>	<b>841.73</b>	<b>5,078.93</b>	<b>3,424.00</b>		<b>52,595.46</b>	<b>36,941.65</b>
<b>二、投资活动产生的现金流</b>	<b>-91,297.00</b>	<b>-41,503.75</b>	<b>-49,793.25</b>							
1.支付项目建设资金	91,297.00	41,503.75	49,793.25							
2.投资活动产生现金流小计	-91,297.00	-41,503.75	-49,793.25							
<b>三、融资活动产生的现金流</b>	<b>12,347.00</b>	<b>41,503.75</b>	<b>49,793.25</b>	<b>-1,700.00</b>	<b>-1,700.00</b>	<b>-1,700.00</b>	<b>-1,700.00</b>	<b>-1,700.00</b>	<b>-39,700.00</b>	<b>-30,750.00</b>
1.项目资本金	24,315.00	3,541.75	20,773.25							
2.债券融资款	68,000.00	38,000.00	30,000.00							
3.债券发行费	68.00	38.00	30.00							
4.偿还债券本金	68,000.00								38,000.00	30,000.00
5.支付债券利息	11,900.00		950.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	750.00
6.融资活动产生现金流合计	12,347.00	41,503.75	49,793.25	-1,700.00	-1,700.00	-1,700.00	-1,700.00	-1,700.00	-39,700.00	-30,750.00
<b>四、现金流总计</b>	<b>27,096.98</b>			<b>5,465.21</b>	<b>4,606.94</b>	<b>7,985.87</b>	<b>9,709.87</b>	<b>8,009.87</b>	<b>20,905.33</b>	<b>27,096.98</b>
1.期初现金					5,465.21	4,606.94	7,985.87	9,709.87	8,009.87	20,905.33
2.期内现金变动	27,096.98			5,465.21	-858.27	3,378.93	1,724.00	-1,700.00	12,895.46	6,191.65
3.期末现金	27,096.98			5,465.21	4,606.94	7,985.87	9,709.87	8,009.87	20,905.33	27,096.98

上述资金平衡测算表显示，在债券存续期间，项目运营后各年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障；且 2034 年债券还本付息后，项目仍旧留存资金 27,096.98 万元，具有较高的偿还利息的能力。

## （二）本息覆盖倍数测算情况

根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

平均本息覆盖倍数=(项目收入-项目付现支出)/(债券还本付息+其他还本付息)

本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

序号	年度	借贷本息支付			项目收益
		偿还本金	偿还利息	支付合计	
1	2026 年				
2	2027 年		750.00	750.00	
3	2028 年		1,700.00	1,700.00	7,165.21
4	2029 年		1,700.00	1,700.00	841.73
5	2030 年		1,700.00	1,700.00	5,078.93
6	2031 年		1,700.00	1,700.00	3,424.00
7	2032 年		1,700.00	1,700.00	
8	2033 年	30,000.00	1,700.00	31,700.00	52,595.46
9	2034 年	38,000.00	950.00	38,950.00	36,941.65
合计		68,000.00	11,900.00	79,900.00	106,046.98
本息覆盖倍数		1.33			

上述本息覆盖倍数测算表显示，项目运营收益预计为 106,046.98 万元，支付债券本息合计为 79,900.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.33 倍。

## 四、项目收益抗压能力测试

经计算，项目在运营期内可偿债收益=项目收入—项目运营成本—占用项目偿债收益的相关税费=117,990.00-11,943.02-0.00 =106,046.98 万元。

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收入减少 5%、10%，分析债券覆盖本息倍数如下表：

**压力测试表**

金额单位：人民币万元

收入变动百分比	-10%	-5%	0%
经营收入	106,191.00	112,090.50	117,990.00
偿债资金合计	94,247.98	100,147.48	106,046.98
债券还本付息额	79,900.00	79,900.00	79,900.00
债券本息覆盖率	1.18	1.25	1.33

以上考虑了收入从-10.00%到-5.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.18 到 1.33。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自需平衡，不能还本付息的风险较小。

## 五、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自需平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## 六、使用限制

1. 本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 本评价报告仅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会计师事务所及注册会计师无关。

## 七、附件

- （一）安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）营业执照复印件
- （二）安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）执业证书复印件
- （三）注册会计师执业证书复印件





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91340104MADAHU8H4N(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。

名称 安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 罗丽

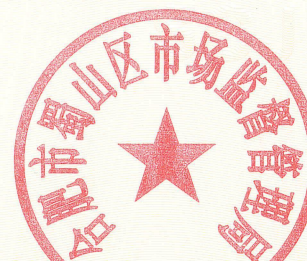
经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：税务服务；财务咨询；破产清算服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

出资额 伍佰万圆整

成立日期 2024年01月17日

主要经营场所 安徽省合肥市蜀山区笔架山街道合欢路6号亿诺商务中心B座503室

登记机关



2024 年 12 月 03 日





# 会计师事务所 执业证书

名称：安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：罗 丽

主任会计师：

经营场所：安徽省合肥市蜀山区笔架山街道  
合欢路6号亿诺商务中心B座503室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34010275

批准执业文号：皖财会〔2024〕83号

批准执业日期：2024年2月6日



证书序号：0022933

## 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

二〇二四年十二月十日

中华人民共和国财政部制



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

姓名 王晓娟  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1988-04-01  
Date of birth  
工作单位 安徽益盛会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 340826198804010346  
Identity card No.

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

注册会计帅工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024年1月25日  
2024年2月21日

中兴华安徽会所  
安徽致正办信

14

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: 3300000011915  
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2011-09-21  
Date of Issuance

2017年10月28日  
执业会计师专用章

4

注册会计帅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

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024年1月25日  
2024年2月21日

中兴华安徽会所  
安徽致正办信

15

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.

二维码  
3300000011915

年检凭证  
中国注册会计师协会

王晓娟  
会员编号 3300000011915

最后年检时间  
2025年07月

年检结果  
年检通过

历年记录

2024年  
2024-07-04  
通过

2023年  
2023-09-12  
通过



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

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024年2月21日  
2024 y 2 m 21 d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024年2月21日  
2024 y 2 m 21 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

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024年2月21日  
2024 y 2 m 21 d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024年2月21日  
2024 y 2 m 21 d



姓名 罗丽  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1986-11-28  
Date of birth  
工作单位 信义会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所  
Working unit  
身份证号码 342622198611283220  
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: 110001670377  
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: 2020-08-12  
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.



罗丽 110001670377

年检凭证

中国注册会计师协会

罗丽

会员编号 110001670377

最后年检时间  
2025年07月

年检结果  
年检通过

历年记录

2024年

2024-07-11

通过

2023年

2023-09-06

通过