

镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告

致正力信咨字（2025）020 号

安徽致正力信会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年六月四日



目 录

项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告	1
项目收益及现金流入评价说明	3

**镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告**

致正立信咨字（2025）020 号

芜湖市镜湖区重点工程建设管理处：

我们接受委托，对镜湖区田家炳中学周边二、三期等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》。芜湖市镜湖区重点工程建设管理处对镜湖区田家炳中学周边二、三期等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镜湖区重点工程建设管理处管理层推测性假设，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，在芜湖市镜湖区重点工程建设管理处对镜湖区田家炳中学周边二、三期等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，本次评价的镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目，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《镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告》（致正力信咨字（2025）020 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 6 月 4 日

镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目

项目收益及现金流入评价说明

一、评价内容

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）。安徽省财政厅为了为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：

二、项目概况

（一）项目名称：镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目。

（二）项目单位：芜湖市镜湖区重点工程建设管理处。

（三）项目区位：芜湖市镜湖区，东至保兴埠水系，西至江东新村，北至赤铸山西路，南至长江路立交南侧。

（四）工程内容及规模

项目为2025年城中村改造项目，占地面积约16.16万平方米（约242.45亩），征收改造建筑面积约9.29万平方米。主要包括改造商合杭沿线城中村及周边零星危旧房屋，共计753套。安置方式为购买在建商品房安置，安置点为凤鸣雅苑、广乐府、春秋府和樾府等小区，户型、面积为70-140平方米左右。

（五）项目总投资

项目总投资为135,351.30万元。其中，补偿费用为125,957.86万元，拆除费为464.33万元，预备费为6,321.11万元，建设期利息为2,500.00万元，发行费用为108.00万元。

（六）项目建设期

工期为 3 年，本项目计划由 2025 年 1 月开始前期工作，预计 2025 年 7 月开工，至 2027 年 12 月完成征迁及安置工作。

（七）资金筹措方式

本项目总投资为 135,351.30 万元。其中，资本金为 27,351.30 万元，占项目总投资的 20.21%；计划发行债券 108,000.00 万元，占项目总投资的 79.79%。

（八）债券发行方式及还本付息测算

1. 本项目计划发行专项债券总额 108,000.00 万元，发行期限 7 年。
2. 发债利率暂按 2.5% 测算，债券发行费用为发行面值的 1‰，按 108.00 万元测算，由项目单位单独支付，不纳入总投资中。
3. 本项目计划分三年发行，2025 年下半年发行 30,000.00 万元，2026 年发行 40,000.00 万元，2027 年发行 38,000.00 万元。
4. 本金到期一次性偿还，2033 年偿还本金 30,000.00 万元，2033 年偿还本金 40,000.00 万元，2034 年偿还本金 38,000.00 万元。
5. 本项目计划分三年发行债券，利息每半年支付一次，其中：
 - (1) 建设期（2025 年至 2027 年）产生利息合计 2,500.00 万元；
 - (2) 2028 年-2031 年每年产生利息费用 2,700.00 万元；
 - (3) 2032 年产生利息为 2,700.00 万元，偿还本金 30,000.00 万元，合计本息偿还 32,700.00 万元。
 - (4) 2033 年产生利息为 1,950.00 万元，偿还本金 40,000.00 万元，合计本息偿还 41,950.00 万元。
 - (5) 2034 年产生利息为 950.00 万元，偿还本金 38,000.00 万元，合计本息偿还 38,950.00 万元。

综上，本项目发行债券共需支付利息 18,900.00 万元，偿还本金 108,000.00 万元，本项目共计支付本息合计 126,900.00 万元。债券发行费用暂定 108.00 万元，支付本息加发行费用共计：127,008.00 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
2025 年		30,000.00		30,000.00	2.50%		
2026 年	30,000.00	40,000.00		70,000.00	2.50%	750.00	750.00
2027 年	70,000.00	38,000.00		108,000.00	2.50%	1,750.00	1,750.00
2028 年	108,000.00			108,000.00	2.50%	2,700.00	2,700.00
2029 年	108,000.00			108,000.00	2.50%	2,700.00	2,700.00
2030 年	108,000.00			108,000.00	2.50%	2,700.00	2,700.00
2031 年	108,000.00			108,000.00	2.50%	2,700.00	2,700.00
2032 年	108,000.00		30,000.00	78,000.00	2.50%	2,700.00	32,700.00
2033 年	78,000.00		40,000.00	38,000.00	2.50%	1,950.00	41,950.00
2034 年	38,000.00		38,000.00		2.50%	950.00	38,950.00
合计		108,000.00	108,000.00			18,900.00	126,900.00

[注]：上表中每年付息实际分两次支付，每半年付息一次。

三、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）数据预测的前提假设及评价

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有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. 《镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目可行性研究报告》

（三）项目收入预测评价

本项目发债期限为7年，最后三年（2032年至2034年）还本。

1. 拟出让土地位置面积

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，根据《项目拟出让土地规划承诺函》，本项目拟出让面积为242.45亩，土地性质为居住用地。拟出让

地块位于芜湖市镜湖区，东至保兴圩水系，西至江东新村，北至赤铸山西路，南至长江路立交南侧。

项目拟出让土地规划承诺函

镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目已经镜湖区发改委立项通过（镜发改项〔2025〕18号），项目代码：2502-340202-04-01-963585。项目占地面积约16.16万平方米（约242.45亩），征收改造建筑面积约9.29万平方米。主要包括改造商合杭沿线城中村及周边零星危旧房屋，共计753套。本项目拟出让土地范围东至保兴圩水系，西至江东新村，北至赤铸山西路，南至长江路立交南侧，居住用地面积为242.45亩，符合芜湖市国土空间规划。

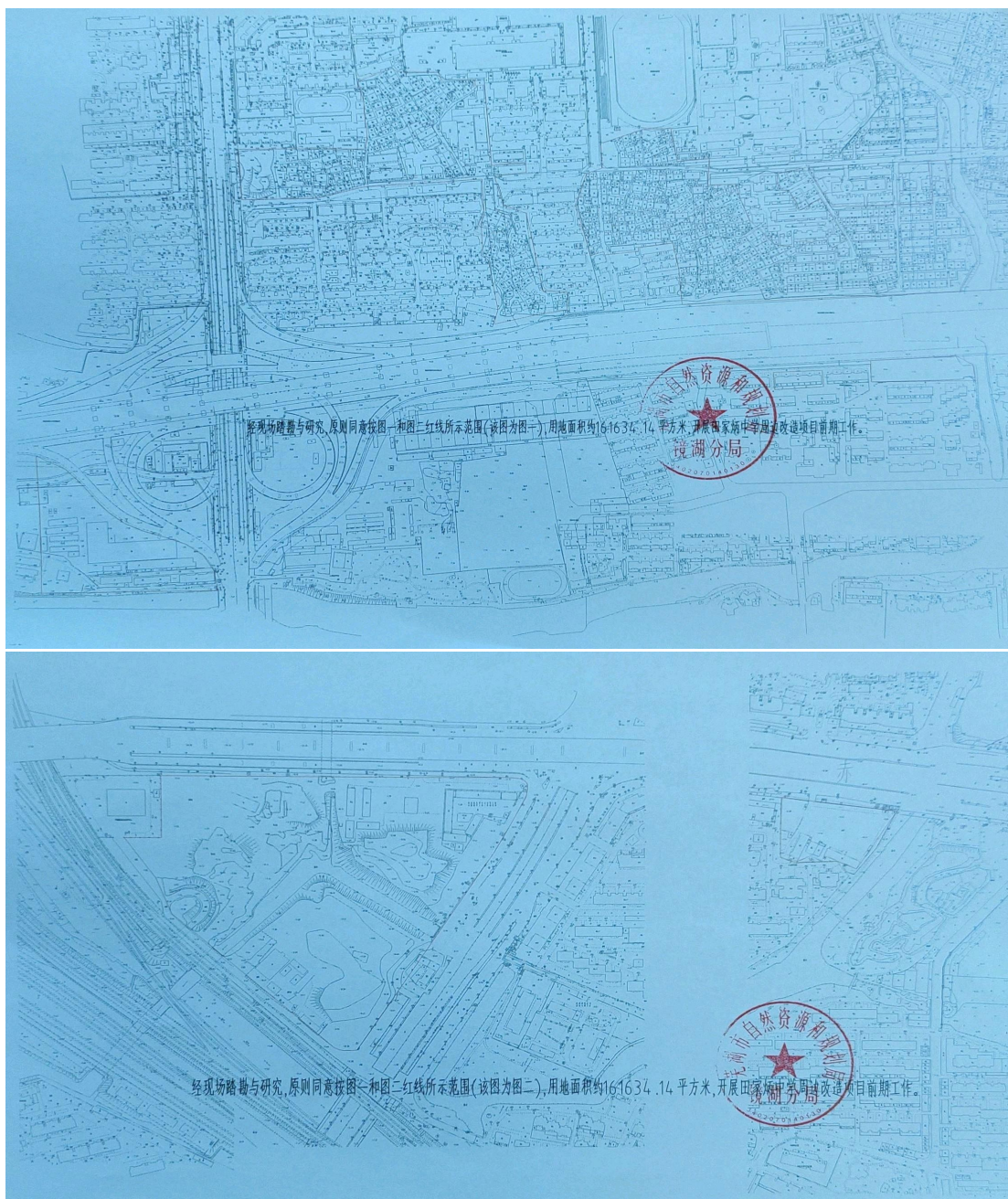
项目拟出让地块的土地规划计划以及规划图和勘测图详见附件。



项目拟出让地块规划计划

序号	项目	地块位置	项目拟出让四至范围	改造区域面积（亩）	拟出让土地面积（亩）	拟出让土地性质
1	镜湖区田家炳中学周边二、三期等城中村改造项目	位于赤铸山西路南侧、保兴圩水系西侧、保兴圩水系北侧、长江水系东侧	东至保兴圩水系，西至江东新村，北至赤铸山西路，南至长江路立交南侧	242.45	242.45	居住用地
合计				242.45	242.45	





2. 拟出让土地计划

计划分两年出让，2033 年出让土地 120.00 亩，2034 年出让土地 122.45 亩。

3. 土地出让收益

（1）土地出让价格预测

本项目地块位于芜湖市镜湖区。通过芜湖市国有土地收购储备中心查询镜湖区近三年居住用地出让情况，地块周边居住用地亩均成交价均值为 946.95 万元/亩，具体如下表。

芜湖市镜湖区居住用地出让情况明细表

序号	行政区	宗地编号	土地坐落	出让面积 (m ²)	出让面积 (亩)	土地用途	出让金额 (万元)	亩均出让 单价(万元)	公示日期
1	镜湖区	2416号宗地	镜湖区月桂都市花园西侧地块	8629.28	12.94	居住用地	10000	773	2024年11月26日
2	镜湖区	2308号宗地	镜湖区滨江公园周边B地块	66646.1	99.97	城镇住宅用地	98000	980.29	2023年5月25日
3	镜湖区	2210号宗地	镜湖区江源阀门厂地块	36780.92	55.17	居住用地	60000	1087.55	2022年4月15日
平均值				37352.10	56.03		56000.00	946.95	



芜湖市国有土地收购储备中心
Wuhu Municipal State-owned Land Reserve Center
tdcb.wuhu.gov.cn


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](#)

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

2416号宗地供应结果公示

发布日期: 2024-11-27 09:31 来源: 芜湖市自然资源和规划局 阅读次数: 11628 字号: [大](#) [中](#) [小](#) 背景颜色: [□](#) [□](#) [□](#) [□](#) [□](#) [□](#)

2024年11月26日,芜湖市镜湖城市更新建设有限公司通过挂牌方式竞得镜湖区月桂都市花园西侧地块(2416号宗地)国有建设用地使用权。该地块出让面积8629.28m²(约12.94亩)。用地性质为居住用地,出让年限为城镇住宅70年(配套商业物业40年),容积率≤1.8,建筑密度≤30%,绿地率≥35%。**土地出让金10000万元(约773万元/亩)。**

竞得人在设计配电室容量时须同时满足本小区和月桂都市花园小区的用电需求,地块内现状配电室(10kv月桂园专变配电室)在新建配电室投入使用后方可拆除,过渡期间应确保月桂都市花园小区用电安全。

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。

特此公示。

芜湖市自然资源和规划局
2024年11月26日

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

2308号宗地成交结果公示

发布日期: 2023-05-25 14:48 来源: 芜湖市自然资源和规划局 阅读次数: 1832 字号: [大](#) [中](#) [小](#) 背景颜色: [□□□□□□□□](#)

2023年5月25日, 芜湖华瑞地产有限公司通过拍卖方式竞得镜湖区滨江公园周边B地块 (2308号宗地) 国有建设用地使用权。该地块出让面积66646.1m² (约99.97亩), 地块用途为城镇住宅用地, 容积率≤2.0, 建筑密度≤25%。土地出让金98000万元 (约980.29万元/亩)。

该宗地竞得人须无偿代建胜利西路和经八路, 其中胜利西路长约590米, 宽约24米; 经八路长约340米, 宽约15米。具体要求详见《委托代建协议》, 建成验收后无偿移交给政府。

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

2210号宗地成交结果公示

发布日期: 2022-04-15 15:08 来源: 芜湖市土储中心 阅读次数: 1785 字号: [大](#) [中](#) [小](#) 背景颜色: [□□□□□□□□](#)

2210号宗地成交结果公示

2022年4月15日, 安徽绅城投资有限公司、合肥智迅电力物资有限公司通过拍卖方式竞得镜湖区江源阀门厂地块 (2210号宗地) 国有建设用地使用权。该地块出让面积36780.92平方米 (约55.17亩), 土地用途为居住用地, 容积率≤1.8, 建筑密度≤25%。

特此公示。

芜湖市自然资源和规划局

2022年4月15日



综上所述，基于谨慎性考虑本项目 2025 年居住用地出让价格按照上述平均值取整为 900.00 万元/亩计算。

芜湖市镜湖区 2022 年 GDP 增长率 2.50%，2023 年 GDP 增长率 7.70%，2024 年 GDP 增长率 5.10%，三年平均增长率为 5.10%，预计 2025 年当地 GDP 增长率为 7.00%。故本项目土地增长率取前三年平均值与 2025 年增长率较小值，即 5.10% 计算。

分别假设土地出让价格的增长率为 GDP 预期增长率的 100%（即 5.10%）、90%（即 4.59%）、80%（即 4.08%），按照每五年增长一次预测出让年份（2033 年和 2034 年）的土地出让价格分别为 945.90 万元/亩，941.31 万元/亩，936.72 万元/亩。

由此可得，项目在计算期（2025 年至 2034 年）内土地出让收入按照 GDP 增速 100%、90%、80% 预测分别为 229,333.46 万元、228,220.61 万元和 227,107.76 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	计算期（2025 年至 2034 年）									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.1	土地出让收入（100%GDP 增长率）	229,333.46									113,508.00	115,825.46
	居住用地单价（元/㎡）		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	945.90	945.90	945.90	945.90	945.90
	居住用地数量（㎡）	242.45									120.00	122.45
2.1	土地出让收入（90%GDP 增长率）	228,220.61									112,957.20	115,263.41
	居住用地单价（元/㎡）		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	941.31	941.31	941.31	941.31	941.31
	居住用地数量（㎡）	242.45									120.00	122.45
3.1	土地出让收入（80%GDP 增长率）	227,107.76									112,406.40	114,701.36
	居住用地单价（元/㎡）		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	936.72	936.72	936.72	936.72	936.72
	居住用地数量（㎡）	242.45									120.00	122.45
注：（1）芜湖市镜湖区 2022 年 GDP 增长率 2.50%，2023 年 GDP 增长率 7.70%，2024 年 GDP 增长率 5.10%，三年平均增长率为 5.10%，预计 2025 年当地 GDP 增长率为 7.00%。 故本项目土地增长率取前三年平均值与 2025 年增长率较小值，即 5.10%计算。 （2）100%GDP 增长率 5.10%，90%GDP 增长率 4.59%，80%GDP 增长率 4.08%.												

（四）土地出让成本费用

根据芜湖市市区国有土地挂牌出让收入扣除事项规定，土地出让成本主要包括以下各项基金(资金)和费用。其中：

- ① 省级统筹资金：按土地出让金收入 2%；
- ② 国有土地收益基金：按土地出让收入的 4%计提；
- ③ 农业土地开发资金：按 13 元/平方米计提；
- ④ 土地出让业务费：按土地出让收入的 2%计提；
- ⑤ 保障性住房建设资金：按土地出让收入的 5%计提；
- ⑥ 城市建设资金：按土地出让收入的 5%计提；
- ⑦ 教育资金：按土地出让收入的 10%计提。

关于芜湖市镜湖区国有土地出让收入相关扣除事项的说明

芜湖市镜湖区国有土地挂牌出让收入扣除事项参考芜湖市市区国有土地挂牌出让收入扣除事项规定，土地出让成本主要包括以下各项基金(资金)和费用：

- (1) 省级统筹资金：按土地出让金收入 2%；
- (2) 国有土地收益基金：按土地出让收入的 4%计提；
- (3) 农业土地开发资金：按 13 元/平方米计提；
- (4) 土地出让业务费：按土地出让收入的 2%计提；
- (5) 保障性住房建设资金：按土地出让收入的 5%计提；
- (6) 城市建设资金：按土地出让收入的 5%计提；
- (7) 教育资金：按土地出让收入的 10%计提。



由此可得，项目在计算期（2025 年至 2034 年）内按照 GDP 增速的 100%、90%、80%测算，缴纳的土地出让成本费用分别为 64,423.49 万元、64,111.90 万元和 63,800.31 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

100%GDP 增长率													
序号	项目/年度	取费标准	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	省级统筹资金	2.00%	4,586.67									2,270.16	2,316.51
2	国有土地收益基金	4.00%	9,173.34									4,540.32	4,633.02
3	农业土地开发基金	13 元/m ²	210.12									104.00	106.12
4	土地出让业务费	2.00%	4,586.67									2,270.16	2,316.51
5	保障性住房建设资金	5.00%	11,466.67									5,675.40	5,791.27
6	城市建设资金	5.00%	11,466.67									5,675.40	5,791.27
7	教育资金	10.00%	22,933.35									11,350.80	11,582.55
	合计		64,423.49									31,886.24	32,537.25
90%GDP 增长率													
序号	项目/年度	取费标准	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	省级统筹资金	2.00%	4,564.42									2,259.15	2,305.27
2	国有土地收益基金	4.00%	9,128.83									4,518.29	4,610.54
3	农业土地开发基金	13 元/m ²	210.12									104.00	106.12
4	土地出让业务费	2.00%	4,564.41									2,259.14	2,305.27
5	保障性住房建设资金	5.00%	11,411.03									5,647.86	5,763.17
6	城市建设资金	5.00%	11,411.03									5,647.86	5,763.17

7	教育资金	10.00%	22,822.06									11,295.72	11,526.34
	合计		64,111.90									31,732.02	32,379.88
80%GDP 增长率													
序号	项目/年度	取费标准	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	省级统筹资金	2.00%	4,542.16									2,248.13	2,294.03
2	国有土地收益基金	4.00%	9,084.31									4,496.26	4,588.05
3	农业土地开发基金	13 元/m²	210.12									104.00	106.12
4	土地出让业务费	2.00%	4,542.16									2,248.13	2,294.03
5	保障性住房建设资金	5.00%	11,355.39									5,620.32	5,735.07
6	城市建设资金	5.00%	11,355.39									5,620.32	5,735.07
7	教育资金	10.00%	22,710.78									11,240.64	11,470.14
	合计		63,800.31									31,577.80	32,222.51

（五）项目收益预测

按照《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税〔2011〕70号）规定，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除：（1）企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件；（2）财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求；（3）企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。

该项目的土地出让收益，是财政部门拨付用于还本付息的专项用途财政性资金，企业的所得税率为零。

项目计算期（2025年至2034年）内可用于资金平衡的土地出让收益按照GDP增速的100%、90%、80%测算分别为：164,909.97万元、164,108.71万元、163,307.45万元，详细计算内容见《土地出让收益估算表》。

土地出让收益估算表

单位：万元

100%GDP 增长率												
序号	项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	土地出让收入	229,333.46									113,508.00	115,825.46
2	土地出让成本费用	64,423.49									31,886.24	32,537.25
3	税金及附加	0.00										
4	利润总额（1-2-3）	164,909.97									81,621.76	83,288.21
5	所得税	0.00										
6	净利润（4-5）	164,909.97									81,621.76	83,288.21
90%GDP 增长率												
序号	项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	土地出让收入	228,220.61									112,957.20	115,263.41
2	土地出让成本费用	64,111.90									31,732.02	32,379.88
3	税金及附加	0.00										
4	利润总额（1-2-3）	164,108.71									81,225.19	82,883.53
5	所得税	0.00										
6	净利润（4-5）	164,108.71									81,225.19	82,883.53

80%GDP 增长率												
序号	项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	土地出让收入	227,107.76									112,406.40	114,701.36
2	土地出让成本费用	63,800.31									31,577.80	32,222.51
3	税金及附加	0.00										
4	利润总额（1-2-3）	163,307.45									80,828.60	82,478.85
5	所得税	0.00										
6	净利润（4-5）	163,307.45									80,828.60	82,478.85

四、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）资金测算平衡情况

该项目收益为土地出让交易收入产生的现金流入，土地未出让前须支付的资金利息由项目单位支付。还本付息资金分别按预期 GDP 增幅的 100%、90%、80% 的土地出让收益测算，本息覆盖倍数分别为 1.30、1.29 和 1.29，具体详见《项目本息覆盖倍数预测表》。

项目本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目变动因素	按地区生产总值 增速的 100%预测	按地区生产总值 增速的 90%预测	按地区生产总值 增速的 80%预测
1	土地出让收入	229,333.46	228,220.61	227,107.76
2	土地收储成本	64,423.49	64,111.90	63,800.31
3	土地出让净收益=1-2	164,909.97	164,108.71	163,307.45
4	专项债本息和	126,900.00	126,900.00	126,900.00
5	项目收益对债券本息和 的覆盖倍数=3/4	1.30	1.29	1.29

综上所述，预期项目收益对债券本息和的覆盖倍数大于 1.20，本项目可以实现资金平衡。

（二）压力测试情况

经计算，项目在计算期内（2025 年至 2034 年）经营净收益=经营收入-项目土地出让成本-占用项目偿债收益的相关税=229,333.46-64,423.49-0.00=164,909.97 万元。考虑到经营收入变动因素，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

项目变动因素	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营收入	206,400.11	217,866.79	229,333.46
项目土地出让成本	64,423.49	64,423.49	64,423.49
经营净收益	141,976.62	153,443.29	164,909.97
债券还本付息额	126,900.00	126,900.00	126,900.00
债券本息覆盖率	1.12	1.21	1.30

以上考虑了经营收入从-10.00%到 0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.12 到 1.30。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，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的自求平衡。

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。



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

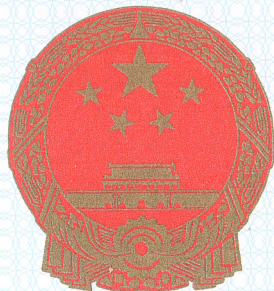
成立日期 2024年01月17日

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
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

罗丽

女

1986-11-28

安徽致正信会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

342622198611283220

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

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

转出日期
Transfer-out date

转出单位
Transfer-out unit

转出人
Transfer-out person

转出单位盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转出日期
Transfer-out date

转出单位
Transfer-out unit

转出人
Transfer-out person

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
Authorized Institute of CPAs

发证日期
Date of Issuance

110001670377

安徽省注册会计师协会

2020-08-12

2021年11月30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.

罗丽 110001670377

年检历史查询

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
2024年07月

年检结果
年检通过

历年记录

2023年
2023-09-06
通过

2022年
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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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



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.



王晓娟 330000011915

年检凭证

中国注册会计师协会

王晓娟

会员编号 330000011915

最后年检时间
2024年07月

年检结果
年检通过

历年记录

2023年
2023-09-12

通过

2022年
2022-07-20

通过

2014年

通过



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.



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: 330000011915
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2011-09-21
Date of Issuance

浙江省注册会计师协会

