

# 安徽省专项债券项目财务评价报告

蚌埠市市本级远创建设 1#地块项目

安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）

2026 年 3 月 14 日



## 目 录

|                        |        |
|------------------------|--------|
| 一、项目概况及投融资计划 .....     | - 4 -  |
| (一) 项目概况 .....         | - 4 -  |
| (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、项目收入与支出预测评价 .....    | - 7 -  |
| (一) 基本假设条件及依据 .....    | - 7 -  |
| (二) 项目收益预测 .....       | - 9 -  |
| 三、项目收益与融资自求平衡性评价 ..... | - 27 - |
| 四、项目收益抗压能力测试 .....     | - 29 - |
| 五、评价结论 .....           | - 30 - |
| 六、附件 .....             | - 31 - |

**蚌埠市市本级远创建设 1#地块项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
财务评价报告**

皖国鉴咨字[2026]063 号

蚌埠市土地储备中心：

我们接受委托，对蚌埠市市本级远创建设 1#地块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》。蚌埠市土地储备中心对蚌埠市市本级远创建设 1#地块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蚌埠市土地储备中心管理层推测性假设，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，在蚌埠市土地储备中心对蚌埠市市本级远创建设 1#地块项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的蚌埠市市本级远创建设 1#地块项目，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。

( 本页无正文，为《蚌埠市市本级远创建设 1#地块项目  
收益与融资自求平衡专项债券实施方案财务评价报告》签署  
页 )

安徽国鉴会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026 年 3 月 14 日

## 蚌埠市市本级远创建设 1#地块项目

### 收益及现金流入评价说明

#### 一、项目概况及投融资计划

##### （一）项目概况

蚌埠市市本级远创建设 1#地块项目专项债券筹集资金，项目概况如下：

1. 项目名称：蚌埠市市本级远创建设 1#地块项目。
2. 项目单位：蚌埠市土地储备中心。
3. 项目位置及四至范围：本项目位于黑虎山路东侧、涂山路北侧地块。东至 Y-25 路、南至涂山路、西至黑虎山路、北至 Y-3 路。

##### 4. 项目概况

- （1）项目类型：土地储备－存量闲置土地项目。
- （2）项目地块情况：地块面积为 55.10 亩，规划用途为居住用地，容积率： $\leq 1.3$ ，建筑密度： $\leq 30\%$ ，绿地率： $\geq 40\%$ ，地块标识码为 3403042026R000033。

##### （二）资金来源

本项目资本金为 6.10 万元，占总投资比例 0.10%，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》，计划将在 2026 年到位。

##### （三）债券融资计划

根据资金使用计划，本项目计划申请地方政府专项债券资金 6100.00 万元，占总投资比例 99.90%。按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 6100.00 万元，

发债利率按 2.20% 计算，发债年限 5 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。除专项债券外，本项目没有其他融资。项目分年投资计划具体按照下表执行。

项目分年度融资计划表

单位：万元

| 项目名称    | 总金额     | 2026 年  |     |
|---------|---------|---------|-----|
|         |         | 发行金额    | 期限  |
| 项目总发行计划 | 6100.00 | 6100.00 | 5 年 |

（四）债券还本付息计划

项目拟使用专项债券 6100.00 万元，按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 6100.00 万元，发债利率按 2.20% 计算，发债年限 5 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。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。计算内容详见下表《项目还本付息计划表》。

## 项目还本付息计划表

单位：万元

| 项目     | 期初本金    | 本期新增    | 本期偿还    | 期末本金    | 发行利率  | 应付利息   | 应付本息    |
|--------|---------|---------|---------|---------|-------|--------|---------|
| 合计     |         |         | 6100.00 |         |       | 671.00 | 6771.00 |
| 2026 年 | 0.00    | 6100.00 | 0.00    | 6100.00 | 2.20% | 0.00   | 0.00    |
| 2027 年 | 6100.00 | 0.00    | 0.00    | 6100.00 | 2.20% | 134.20 | 134.20  |
| 2028 年 | 6100.00 | 0.00    | 0.00    | 6100.00 | 2.20% | 134.20 | 134.20  |
| 2029 年 | 6100.00 | 0.00    | 0.00    | 6100.00 | 2.20% | 134.20 | 134.20  |
| 2030 年 | 6100.00 | 0.00    | 0.00    | 6100.00 | 2.20% | 134.20 | 134.20  |
| 2031 年 | 6100.00 | 0.00    | 6100.00 | 0.00    | 2.20% | 134.20 | 6234.20 |

## **二、项目收入与支出预测评价**

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. 基本假设条件**

（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。

#### **2. 依据**

（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)《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23 号)

(5)《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)

(6)《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》(财库〔2020〕43 号)

(7)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)

(8)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)

(9)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)

(10)《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)

(11)《安徽省财政厅做好 2024 年专项债券项目申报入库工作的通知》(皖财债〔2024〕241 号文)

(12)《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》(皖财债〔2024〕218 号)

(13)《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)

(14)《蚌埠市市本级远创建设 1#地块项目可行性研究报告》

## **(二) 项目收益预测**

### **1. 项目收入来源及测算依据**

#### **(1) 收入来源**

根据本项目的建设内容，本项目收入由土地出让收入组成。

#### **(2) 本次项目收益测算基于以下重要假设**

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

④预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

⑤无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

#### **(3) 计算期**

本项目发债期限为 5 年，2026 年开始收储，预计 2031 年最后一次还本，本项目计算期为 2026 年至 2031 年。

#### **(4) 项目收入测算依据**

根据收储计划，项目收储后地块为黑虎山路东侧、涂山路北侧地块，收储地块面积为 55.10 亩，规划用途为居住用地，容积率： $\leq 1.3$ ，建筑密度： $\leq 30\%$ ，绿地率： $\geq 40\%$ 。

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，本

项目拟出让面积为55.10亩，地块位于禹会区黑虎山路东侧、涂山路北侧。计划一年出让，2031年计划出让55.10亩居住用地。

安徽弘业房地产土地资产评估有限公司出具的《土地估价报告》，本项目综合地价为 **2655.00 元/平方米**（合 **177.00 万元/亩**）。

附表 1 土地估价结果一览表

估价机构：安徽弘业房地产土地资产评估有限公司  
估价技术报告编号：安徽弘业（2026）（技）字第 1031 号  
估价日期：2026 年 2 月 24 日  
估价目的：为委托方办理该宗地国有建设用地使用权回收存储提供价格参考  
估价期日的土地使用权性质：国有出让土地

| 估价期日的土地使用者   | 宗地编号         | 宗地名称           | 不动产权证编号                   | 估价期日的用途 |        |    | 容积率  |   |     | 估价期日实际开发程度            | 估价期日设定开发程度            | 土地剩余使用权年限/年 | 面积/平方米                | 单位面积地价（元/平方米）     | 楼面地价（元/平方米） | 总地价（万元） | 备注 |
|--------------|--------------|----------------|---------------------------|---------|--------|----|------|---|-----|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------------|-------------|---------|----|
|              |              |                |                           | 规划/实际   | 规划/实际  | 设定 | 规    | 实 | 设定  |                       |                       |             |                       |                   |             |         |    |
| 蚌埠远创建设工程有限公司 | 蚌挂（2024）28 号 | 黑虎山路东侧、涂山路北侧地块 | 皖（2025）蚌埠市不动产权第 0006972 号 | 城镇住宅用地  | 城镇住宅用地 | /  | ≤1.3 | 0 | 1.3 | 宗地红线外“六通”和红线内场地平整“一平” | 宗地红线外“六通”和红线内场地平整“一平” | 68.55       | 36733.82( 合约 55.10 亩) | 2655( 合 177 万元/亩) | 2042        | 9752.83 | /  |

- 一、上述土地估价结果的限定条件：
- 1、土地权利限制：无他项权利限制。
  - 2、基础设施条件：实际开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通讯、通电、供水、排水、通气）和红线内场地平整。估价设定开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通讯、通电、供水、排水、通气）和红线内场地平整“一平”。
  - 3、规划限制条件：根据委托方提供的资料及现场勘查情况，现状地上为空地。
  - 4、影响土地价格的其他限定条件：无。
- 二、其他需要说明的事项：
- 1、本报告中土地权属、用途、面积及规划设计条件是依据委托方提供的资料取得，如本次估价所依据的土地条件发生了变化，估价对象评估值应做相应调整。
  - 2、本报告结果仅为委托方办理该宗地国有建设用地使用权回收存储提供价格参考，不作其它使用。

附表 1-1 估价对象基础设施条件表

| 宗地内平整状况 | 周围道路状况   | 供电状况   | 供水状况   | 通讯状况   | 排水状况   | 供气状况   |
|---------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 红线内土地平整 | 黑虎山路、涂山路 | 接市政供电网 | 接市政供水网 | 接市政通讯网 | 接市政排水网 | 接市政燃气网 |

安徽弘业房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年三月九日



通过中国土地市场网（<https://landchina.com/#>）查询地块周边近三年土地出让情况，居住用地亩均成交价为 180.47 万元/亩至 247.22 万元/亩（平均值为 207.54 万元/亩），具体如下表：

地块周边近三年土地出让情况明细表

| 序号  | 行政区 | 宗地编号                 | 土地坐落                          | 出让面积<br>(公顷) | 出让<br>面积<br>(亩) | 土地用途                  | 出让金额<br>(万元) | 亩均出<br>让单价<br>(万元) | 签订日<br>期       |
|-----|-----|----------------------|-------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------|--------------|--------------------|----------------|
| 1   | 禹会区 | 蚌挂<br>(2025)<br>42 号 | 禹会区秦<br>怀路南侧、<br>黄山大道<br>东侧   | 3.219527     | 48.29           | 普通商品住<br>房用地（二<br>类）  | 8715         | 180.47             | 2025-11<br>-27 |
| 2   | 禹会区 | 蚌挂<br>(2024)1<br>7 号 | 禹会区东<br>海大道南<br>侧、Q-20<br>路东侧 | 5.494606     | 82.42           | 城镇住宅一<br>普通商品住<br>房用地 | 16066        | 194.93             | 2024-6-<br>14  |
| 3   | 禹会区 | 蚌挂<br>(2023)<br>13 号 | 禹会区吴<br>湾路东侧、<br>中储粮北<br>侧    | 4.552035     | 68.28           | 城镇住宅一<br>普通商品住<br>房用地 | 16880        | 247.22             | 2023-4-<br>13  |
| 平均值 |     |                      |                               | 4.42         | 66.33           |                       | 13887.00     | 207.54             |                |



中国土地市场网  
www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

[首页](#)
[土地供应](#)
[土地推介](#)
[政策法规](#)
[行业动态](#)

您当前位置: 首页>

供地计划

拟出让地块详细清单

出让公告

地块公示

供地结果

其他公告

结果详情

禹会区秦怀路南侧、黄山大道东侧

行政区: 安徽省>蚌埠市本级>

| 供地结果信息    |                        |            |           |                   |
|-----------|------------------------|------------|-----------|-------------------|
| 行政区:      | 安徽省蚌埠市本级               |            | 电子监管号:    | 3403002025B000452 |
| 项目名称:     | 禹会区秦怀路南侧、黄山大道东侧居住、商业用地 |            |           |                   |
| 项目位置:     | 禹会区秦怀路南侧、黄山大道东侧        |            |           |                   |
| 土地面积(m²): | 32195.27               |            | 供地方式:     | 挂牌出让              |
| 土地用途:     | 普通商品住房用地(二类)           |            | 行业分类:     | 公共设施管理业           |
| 土地使用年限:   | 70                     |            | 成交价格(万元): | 8715              |
| 土地级别:     | 三级                     |            |           |                   |
|           | 支付期号                   | 约定支付日期     | 约定支付金额    | 备注                |
| 分期支付约定:   | 1                      | 2026-01-06 | 4357.5    | --                |

居住用地成交价  $8715/48.29=180.47$  万元/亩



中国土地市场网  
www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

[首页](#)
[土地供应](#)
[土地推介](#)
[政策法规](#)
[行业动态](#)

您当前位置: 首页> 供地结果> 结果详情

禹会区东海大道南侧、Q-20路东侧

行政区: 安徽省>蚌埠市本级>

| 结果详情      |  |                       |  |           | 地块信息 |                   |
|-----------|--|-----------------------|--|-----------|------|-------------------|
| 供地结果信息    |  |                       |  |           |      |                   |
| 行政区:      |  | 安徽省蚌埠市本级              |  | 电子监管号:    |      | 3403002024B000216 |
| 项目名称:     |  | 禹会区东海大道南侧、Q-20路东侧居住用地 |  |           |      |                   |
| 项目位置:     |  | 禹会区东海大道南侧、Q-20路东侧     |  |           |      |                   |
| 土地面积(m²): |  | 54946.06              |  |           |      |                   |
| 土地用途:     |  | 城镇住宅-普通商品住房用地         |  | 供地方式:     |      | 挂牌出让              |
| 土地使用年限:   |  | 70                    |  | 行业分类:     |      | 房地产业              |
| 土地级别:     |  | 四级                    |  | 成交价格(万元): |      | 16066             |
|           |  | 支付期号                  |  | 约定支付日期    |      | 约定支付金额            |
|           |  |                       |  |           |      | 备注                |

居住用地成交价  $16066/82.42=194.93$  万元/亩

您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

禹会区吴湾路东侧、中储粮北侧

行政区：安徽省> 蚌埠市本级 >

- 结果详情
- 地块信息

| 供地结果信息   |                |            |        |                  |
|----------|----------------|------------|--------|------------------|
| 行政区：     | 安徽省蚌埠市本级       |            | 电子监管号： | 3403002023B00582 |
| 项目名称：    | 禹会区居住用地        |            |        |                  |
| 项目位置：    | 禹会区吴湾路东侧、中储粮北侧 |            |        |                  |
| 土地面积(㎡)： | 45520.35       |            |        |                  |
| 土地用途：    | 城镇住宅-普通商品住房用地  | 供地方式：      | 拍卖出让   |                  |
| 土地使用年限：  | 70             | 行业分类：      | 房地产业   |                  |
| 土地级别：    | 三级             | 成交价格(万元)：  | 16880  |                  |
| 分期支付约定：  | 支付期号           | 约定支付日期     | 约定支付金额 | 备注               |
|          | 2              | 2024-03-29 | 8440   | --               |

居住用地成交价 16880/68.28=247.22 万元/亩

### （5）项目收入预测

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，本项目拟出让面积为55.10亩，地块位于禹会区黑虎山路东侧、涂山路北侧。计划一年出让，2031年计划出让55.10亩居住用地。

安徽弘业房地产土地资产评估有限公司出具的《土地估价报告》，本项目综合地价为 **2655.00 元/平方米（合 177.00 万元/亩）**。

通过中国土地市场网（<https://landchina.com/#>）查询地块周边近三年土地出让情况，居住用地亩均成交价为 180.47 万元/亩至 247.22 万元/亩（平均值为 207.54 万元/亩）。

基于谨慎性考虑，本项目居住用地按低值 177.00 万元/亩计算。

蚌埠市 2023 年 GDP 增长率 5.60%，2024 年 GDP 增长率 5.20%，2025 年 GDP 增长率 5.43%，三年平均增长率为 5.43%，蚌埠市 2026 年预计 GDP 增长率为 6.00%以上。故本项目土地增长率取前三年平均值与 2026 年增长率较小值，即 5.43%计算。

本项目土地出让价格按照每五年增长一次，分别假设土地出让价格的增长率为 GDP 预期增长率的 100%（即 5.43%）、90%（即 4.89%）、80%（即 4.34%），预测出让年份（2031 年）的居住用地土地出让价格分别为  $177.00 * (1+5.43\%) = 186.61$  万元/亩、 $177.00 * (1+4.89\%) = 185.66$  万元/亩和  $177.00 * (1+4.34\%) = 184.68$  万元/亩。

经计算，本项目第一年（2031 年）土地出让收入

(100%GDP 增长率) 为  $186.61 \times 55.10 = 10282.21$  万元。

经计算,本项目第一年(2031 年)土地出让收入(90%GDP 增长率) 为  $185.66 \times 55.10 = 10229.87$  万元。

经计算,本项目第一年(2031 年)土地出让收入(80%GDP 增长率) 为  $184.68 \times 55.10 = 10175.87$  万元。

综上所述,项目在计算期(2026 年至 2031 年)内土地出让收入按照 GDP 增速 100%、90%、80%预测分别为 10282.21 万元、10229.87 万元和 10175.87 万元。具体计算内容详见《项目收入估算表》。

项目收入估算表

单位：万元

| 序号                                                                                                                                                                                                                          | 项目                  | 合计       | 计算期（2026 年至 2031 年） |        |        |        |        |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|---------------------|--------|--------|--------|--------|----------|
|                                                                                                                                                                                                                             |                     |          | 2026 年              | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年   |
| 1                                                                                                                                                                                                                           | 土地出让收入（100%GDP 增长率） | 10282.21 | 0.00                | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 10282.21 |
|                                                                                                                                                                                                                             | 居住用地单价（万元/亩）        |          | 177.00              | 177.00 | 177.00 | 177.00 | 177.00 | 186.61   |
|                                                                                                                                                                                                                             | 居住用地数量（亩）           | 55.10    | 0.00                | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 55.10    |
| 2                                                                                                                                                                                                                           | 土地出让收入（90%GDP 增长率）  | 10229.87 | 0.00                | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 10229.87 |
|                                                                                                                                                                                                                             | 居住用地单价（万元/亩）        |          | 177.00              | 177.00 | 177.00 | 177.00 | 177.00 | 185.66   |
|                                                                                                                                                                                                                             | 居住用地数量（亩）           | 55.10    | 0.00                | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 55.10    |
| 3                                                                                                                                                                                                                           | 土地出让收入（80%GDP 增长率）  | 10175.87 | 0.00                | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 10175.87 |
|                                                                                                                                                                                                                             | 居住用地单价（万元/亩）        |          | 177.00              | 177.00 | 177.00 | 177.00 | 177.00 | 184.68   |
|                                                                                                                                                                                                                             | 居住用地数量（亩）           | 55.10    | 0.00                | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 55.10    |
| 备注：（1）蚌埠市 2023 年 GDP 增长率 5.60%，2024 年 GDP 增长率 5.20%，2025 年 GDP 增长率 5.50%，三年平均增长率为 5.43%，蚌埠市 2026 年预计 GDP 增长率为 6.00%以上。故本项目土地增长率取前三年平均值与 2026 年增长率较小值，即 5.43% 计算。<br>（2）100%GDP 增长率 5.43%，90%GDP 增长率 4.89%，80%GDP 增长率 4.34%. |                     |          |                     |        |        |        |        |          |

综上所述，项目在计算期（2026 年至 2031 年）内土地出让收入按照 GDP 增速 100%、90%、80%预测分别为 10282.21 万元、10229.87 万元和 10175.87 万元。

通过查阅项目实施方案及相关行业报告，并依据上述文件制定的收费标准重新进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差。

## 2. 项目支出预测评价

### (1) 运营成本

本项目运营成本为土地出让计提的政策性成本，根据财政部、安徽省有关部门颁布的相关文件及《蚌埠市土地出让金计提标准的情况说明》确定计提的政策性成本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、教育资金和农田水利建设资金。具体测算依据及计提标准如下：

# 蚌 埠 市 财 政 局

## 蚌埠市土地出让金计提标准的情况说明

按照中央、省、市有关政策规定，蚌埠市市本级土地出让收入计提项目及标准为：

- 1.省级统筹乡村振兴资金:按土地出让收入 2%计提；
- 2.国有土地收益基金:按土地出让金入 8%计提；
- 3.农业土地开发资金:按出让面积 10.6 元/平方米计提；
- 4.农田水利建设资金:按土地出让收益的 10%计提；
- 5.教育资金:按土地出让收益的 10%计提。

特此说明。



**1.1 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》（皖财农〔2022〕939 号），省财政按 2% 比例统筹市县土地出让收入专项用于支持乡村振兴的资金。

经计算，本项目第一年（2031 年）省级统筹乡村振兴资金（100%GDP 增长率）为  $10282.21 \times 2\% = 205.64$  万元。

经计算，本项目第一年（2031 年）省级统筹乡村振兴资金（90%GDP 增长率）为  $10229.87 \times 2\% = 204.60$  万元。

经计算，本项目第一年（2031 年）省级统筹乡村振兴资金（80%GDP 增长率）为  $10175.87 \times 2\% = 203.52$  万元。

**1.2 国有土地收益基金：**根据《安徽省土地储备管理办法》（安徽省人民政府令第 328 号）文件规定，按照土地出让收入 8% 提取。

经计算，本项目第一年（2031 年）国有土地收益基金（100%GDP 增长率）为  $10282.21 \times 8\% = 822.58$  万元。

经计算，本项目第一年（2031 年）国有土地收益基金（90%GDP 增长率）为  $10229.87 \times 8\% = 818.39$  万元。

经计算，本项目第一年（2031 年）国有土地收益基金（80%GDP 增长率）为  $10175.87 \times 8\% = 814.07$  万元。

**1.3 农业土地开发资金：**根据《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知（财建〔2004〕174 号），本地区农业土地开发资金按 10.6 元/平方米提取。

经计算，本项目第一年（2031 年）农业土地开发资金（100%GDP 增长率）为  $55.10 \times 666.67 / 10000 \times 10.60 = 38.94$  万

元。

经计算，本项目第一年（2031 年）农业土地开发资金（90%GDP 增长率）为  $55.10 \times 666.67 / 10000 \times 10.60 = 38.94$  万元。

经计算，本项目第一年（2031 年）农业土地开发资金（80%GDP 增长率）为  $55.10 \times 666.67 / 10000 \times 10.60 = 38.94$  万元。

**1.4 教育资金：**根据《安徽省人民政府办公厅关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办〔2015〕9 号），按土地出让收益的 10%提取。土地出让收益为土地出让收入减去土地收储成本，减去上述计提。

经计算，本项目第一年（2031 年）教育资金（100%GDP 增长率）为  $(10282.21 - 6106.10 - 205.64 - 822.58 - 38.94) \times 10\% = 310.90$  万元。

经计算，本项目第一年（2031 年）教育资金（90%GDP 增长率）为  $(10229.87 - 6106.10 - 204.60 - 818.39 - 38.94) \times 10\% = 306.18$  万元。

经计算，本项目第一年（2031 年）教育资金（80%GDP 增长率）为  $(10175.87 - 6106.10 - 203.52 - 814.07 - 38.94) \times 10\% = 301.32$  万元。

**1.5 农田水利建设资金：**根据《安徽省人民政府办公厅关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办〔2015〕9 号），从土地出让收入中，按土地出让收益的 10%提取。土地出让收益与教育资金计算方法相同。

经计算，本项目第一年（2031 年）农田水利建设资金（100%GDP 增长率）为  $(10282.21 - 6106.10 - 205.64 - 822.58$

-38.94) \*10%=310.90 万元。

经计算，本项目第一年（2031 年）农田水利建设资金（90%GDP 增长率）为（10229.87-6106.10-204.60-818.39-38.94）\*10%=306.18 万元。

经计算，本项目第一年（2031 年）农田水利建设资金（80%GDP 增长率）为（10175.87-6106.10-203.52-814.07-38.94）\*10%=301.32 万元。

由此可得，项目在计算期（2026 年至 2031 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 1688.96 万元、1674.29 万元和 1659.17 万元。

具体详见《项目成本估算表》。

## 项目成本估算表

单位：万元

[illegible]

通过查阅项目实施方案及相关行业报告，并依据上述文件制定的收费标准重新进行测算。未发现该项预测成本的依据存在明显不合理之处；未发现预测成本的数据存在明显偏差。

### **3.相关税费**

**3.1 增值税：**根据财税〔2016〕36 号附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）项，土地所有者出让土地使用权，免征增值税。蚌埠市土地储备中心代表政府出让土地，属于土地所有者行使土地所有权，不属于市场转让行为，不征收增值税。

**3.2 税金及附加：**城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以实际缴纳的增值税、消费税为计税依据。因本环节不征收增值税，无计税基数，因此不缴纳城市维护建设税（7%）、教育费附加（3%）、地方教育附加（2%）。

**3.3 企业所得税：**根据《中华人民共和国企业所得税法》第一条，在中华人民共和国境内，企业和其他取得收入的组织为企业所得税的纳税人。蚌埠市土地储备中心属于政府授权的事业单位，不属于企业所得税纳税主体，因此不缴纳企业所得税。

综上所述，蚌埠市土地储备中心出让土地，依据财税〔2016〕36 号文不征增值税及附加，作为事业单位不属于企业所得税纳税主体，不缴相关税费。

#### 4.项目收益预测

本项目在计算期（2026年至2031年）内土地出让收入为10282.21万元，土地出让成本费用为1688.96万元，项目可偿债收益为8593.25万元。具体详见下表《项目可偿债收益测算表》。

项目可偿债收益测算表

单位：万元

| 项目     | 土地出让收入   | 土地出让成本费用 | 项目可偿债收益 |
|--------|----------|----------|---------|
| 合计     | 10282.21 | 1688.96  | 8593.25 |
| 2026 年 | 0.00     | 0.00     | 0.00    |
| 2027 年 | 0.00     | 0.00     | 0.00    |
| 2028 年 | 0.00     | 0.00     | 0.00    |
| 2029 年 | 0.00     | 0.00     | 0.00    |
| 2030 年 | 0.00     | 0.00     | 0.00    |
| 2031 年 | 10282.21 | 1688.96  | 8593.25 |

### 三、项目收益与融资自求平衡性评价

#### （一）项目资金测算平衡情况

项目收益覆盖还本付息测算表

单位：万元

| 项目         | 债务本息支付  |        |         | 项目还款来源   |          |         |
|------------|---------|--------|---------|----------|----------|---------|
|            | 本金      | 利息     | 支付合计    | 土地出让收入   | 土地出让成本费用 | 项目可偿债收益 |
| 合计         | 6100.00 | 671.00 | 6771.00 | 10282.21 | 1688.96  | 8593.25 |
| 2026 年     | 0.00    | 0.00   | 0.00    | 0.00     | 0.00     | 0.00    |
| 2027 年     | 0.00    | 134.20 | 134.20  | 0.00     | 0.00     | 0.00    |
| 2028 年     | 0.00    | 134.20 | 134.20  | 0.00     | 0.00     | 0.00    |
| 2029 年     | 0.00    | 134.20 | 134.20  | 0.00     | 0.00     | 0.00    |
| 2030 年     | 0.00    | 134.20 | 134.20  | 0.00     | 0.00     | 0.00    |
| 2031 年     | 6100.00 | 134.20 | 6234.20 | 10282.21 | 1688.96  | 8593.25 |
| 专项债券本息保障倍数 | 1.27    |        |         |          |          |         |

备注：项目收益为土地出让交易收入产生的现金流入，土地未出让前需支付的资金利息由项目单位支付。

项目债券存续期内可偿债收益预计为 8593.25 万元，债券本息总额为 6771.00 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.27，能够合理保障专项债券资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

#### （二）项目平衡性评价

根据安徽省财政厅关于报送非标专项债项目申报材料的相关文件要求，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充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

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，保障程度大小。根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期内累计可用于还本付息的金额为 8593.25 万元，累计还本付息总额为 6771.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.27 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

#### 四、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，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%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目具有较强的抗风险能力。

项目收益与融资敏感性测算表

单位：万元

| 敏感性分析      | 敏感性变化比率 |         |         |
|------------|---------|---------|---------|
|            | 收入-10%  | 收入-5%   | 0%      |
| 项目收益总额     | 7565.03 | 8079.14 | 8593.25 |
| 偿债本息合计     | 6771.00 | 6771.00 | 6771.00 |
| 专项债券本息保障倍数 | 1.12    | 1.19    | 1.27    |

以上考虑了项目收入从-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 1.27。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。

从以上分析看，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。

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。

## 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。





## 会计师事务所 执业证书

名称：安徽国基会计师事务所（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

|                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                              |    |            |  |       |    |            |  |       |    |            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|--|-------|----|------------|--|-------|----|------------|--|
|  <p>姓名 丁琼<br/>Full name<br/>性别 男<br/>Sex<br/>出生日期 1980-04-28<br/>Date of birth<br/>工作单位 安徽瑞衡会计师事务所(普通合伙)<br/>Working unit<br/>身份证号 340111198004281516<br/>ID card No.</p> | <p>年度检验登记<br/>Annual Renewal Registration</p> <p>本证书检验合格, 继续有效一年。<br/>This certificate is valid for another year after this renewal.</p>  <p>同意调出<br/>Agree the holder to be transferred from</p> <p>同意调入<br/>Agree the holder to be transferred to</p>            | <p>注册会计师工作单位变更事项登记<br/>Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p> <p>同意调出<br/>Agree the holder to be transferred from</p> <p>同意调入<br/>Agree the holder to be transferred to</p> |    |            |  |       |    |            |  |       |    |            |  |
| <p>注册会计师工作单位变更事项登记<br/>Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p> <p>同意调出<br/>Agree the holder to be transferred from</p> <p>同意调入<br/>Agree the holder to be transferred to</p>                                                               | <p>年检凭证<br/>中国注册会计师协会</p> <p>会员编号 110100323804</p> <p>最后年检时间<br/>2025年07月</p> <p>年检结果<br/>年检通过</p> <p>历年记录</p> <table><tr><td>2024年</td><td>通过</td></tr><tr><td>2024-07-03</td><td></td></tr><tr><td>2023年</td><td>通过</td></tr><tr><td>2023-09-11</td><td></td></tr><tr><td>2022年</td><td>通过</td></tr><tr><td>2022-07-25</td><td></td></tr></table> | 2024年                                                                                                                                                                                        | 通过 | 2024-07-03 |  | 2023年 | 通过 | 2023-09-11 |  | 2022年 | 通过 | 2022-07-25 |  |
| 2024年                                                                                                                                                                                                                                                      | 通过                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                              |    |            |  |       |    |            |  |       |    |            |  |
| 2024-07-03                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                              |    |            |  |       |    |            |  |       |    |            |  |
| 2023年                                                                                                                                                                                                                                                      | 通过                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                              |    |            |  |       |    |            |  |       |    |            |  |
| 2023-09-11                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                              |    |            |  |       |    |            |  |       |    |            |  |
| 2022年                                                                                                                                                                                                                                                      | 通过                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                              |    |            |  |       |    |            |  |       |    |            |  |
| 2022-07-25                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                              |    |            |  |       |    |            |  |       |    |            |  |



姓名 王公计  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1971-09-12  
Date of birth  
工作单位 安徽中天信会计师事务所(普通合伙)  
Workplace  
身份证号 340302197109120858  
Identity card No.

会员编号 340200980004  
Member No.  
执业会计师事务所 安徽中天信会计师事务所  
Accounting Firm  
发证日期 2007-06-14  
Issue Date

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年，期满前须换领一本。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王公计

会员编号 340200980004

截止日期

2025年07月

检验结果

年检通过

本证书有效期限一年，期满前须换领一本。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

同意人  
Agree the history to be published

