灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍
及山南村周边棚改二期项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

信永中和
ShineWing

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)合肥分所

地址：合肥市庐阳区阜南路169号东怡金融广场B座12层

目录

收益与融资自求平衡专项评价报告 1

附件 1、项目现金流量收益规模分析 13

附件 2、项目收益和融资平衡方案 18

附件 3、证照附件 23

信永中和 ShineWing
信永中和会计师事务所 合肥分所
ShineWing certified public accountants Hefei branch
合肥市庐阳区阜南路 169 号东怡金融广场 B 座 12 层
12/F, Block B, AHCOF Dong Yi Financial Plaza, No.169 Funan Road, Luyang District, Hefei, 230001, P. R. China
联系电话: +86 (0551) 6490 5166
telephone: +86 (0551) 6490 5166
传真: +86 (0551) 6490 5100
facsimile: +86 (0551) 6490 5100

灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目收益与融资自求平衡专项评价报告

XYZH/2025HFAS1F0088

灵璧县住房和城乡建设局

灵璧县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期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》。灵璧县住房和城乡建设局对灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期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灵璧县住房和城乡建设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，在灵璧县住房和城乡建设局对灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目，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）

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

合肥分所

中国合肥

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年六月四日

灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目收益与融资自求平衡专项评价报告附注

一、应付本息情况

灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目总投资 60,360.00 万元，申请发行专项债券 48,200.00 万元，财政资金 12,160.00 万元。假设融资利率 2.70%，期限为 5 年，债券存续期内，本年新增不支付利息，满一年付息一次，到期一次性还本。

应还本付息情况如下：

偿债计划表

单位：人民币万元

年度		期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计(含发行费用)
建设期	2025 年	0.00	24,100.00		24,100.00	0.00	0.00
	2026 年	24,100.00	24,100.00		48,200.00	650.70	650.70
运营期	2027 年	48,200.00			48,200.00	1,301.40	1,301.40
	2028 年	48,200.00			48,200.00	1,301.40	1,301.40
	2029 年	48,200.00			48,200.00	1,301.40	1,301.40
	2030 年	48,200.00		24,100.00	24,100.00	1,301.40	25,401.40
	2031 年	24,100.00		24,100.00	0.00	650.70	24,750.70
合计			48,200.00	48,200.00		6,507.00	54,707.00

二、项目产生的净现金流入

（一）参考文件

1.《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)

2.《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）

3.《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2018〕61 号)

4.《灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目可行性研究报告》

5.住房和城乡建设部建标〔2008〕162 号《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》

6.财政部《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155 号)

7.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)

8.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)

（二）项目收益预测评价

1、项目收入

1）土地出让收入

①土地市场情况

2022 年至 2024 年，项目地块临近或情况相近宗地出让情况详见下图

灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目周边土地出让情况表

序号	供地方式	地块	区位	土地面积（亩）	中标总地价（万元）	出让日期	用途
1	拍卖	2022-7(丽景花园 B 区地块 A)	凌山路东侧、唐河路南侧、闫河路北侧	89.8905	18517.443	2022.6.10	商住
2	拍卖	2022-8(丽景花园 B 区地块 B)	薄山路西侧、唐河路南侧、闫河路北侧	94.356	19437.336	2022.6.10	商住
3	拍卖	2022-11（闫河路小学北侧地块剩余用地）	平山路东侧、闫河路北侧	36.507	6790.302	2022.8.19	商住
4	拍卖	2023-12（B-07-13 原飞翔学校）	古汴路南侧、建设南路东侧、奇石大道北侧、桃李路西侧	105.8565	20959.587	2024.1.26	商住
参考均价（万元/亩）				201.17			

灵璧县自然资源和规划局

2025 年 5 月 20 日

②土地出让价格预测

本次土地出让价格以项目周边同性质市场成交价格作为参考。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等，灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目腾空土地出让价格 2022 年至 2024 年平均价格为 201.17 万元/亩。

土地出让价格预测

单位：万元/亩

地块	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	商住	201.17	212.09	223.61	235.75	248.55	262.05	276.28

按照 2022 年-2024 年灵璧县 GDP 平均增速与 2025 年政府工作报告预计增速孰低原则预计 2025 年土地价格增速为 5.43%，具体增长率选取如下：

序号	区、县	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	2024 年 GDP 增速	三年平均 GDP 增速	2025 年政府工作报告预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	灵璧县	4.80%	5.90%	5.60%	5.43%	6.00%	5.43%

本项目安置房建设用地通过招拍挂等方式购置获得，不占用项目改造完成后腾空土地指标。项目棚户区改造范围为迎宾大道西侧、解放路北侧、钟灵大道南侧、滨河路东侧，占地面积约 550 亩。根据《灵璧县城市总体规划（2011-2030 年）》，棚户区地块性质主要为居住用地及公共绿地。项目改造完成后，扣除公共绿地等，预计可腾出居住用地约 385.00 亩。以首次融资开始日第五年开始土地挂牌交易，一年内出让完毕。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测，出让第一年收入=385.00*276.28=106,367.80 万元。

预计债券存续期内该项收入总额 106,367.80 万元。

以上总计，项目预测期内总收入为 106,367.80 万元。

2、项目成本

（1）项目运营成本

本项目运营成本包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、土地出让业务费、城市建设资金、乡村振兴基金、教育基金、农田水利建设资金、保障性住房建设资金。

1）国有土地收益基金（土地出让收入 4%）

根据财政部《关于印发国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（财综[2006]68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的总成交价款中划出一定比例的资金用于建立国有土地收益基金，主要用于土地收购储备。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）规定，根据我省实际，省政府决定，各市、县政府从缴入地方国库的土地出让收入中，划出 4%一 8%用于建立土地收益基金。灵璧县按照 4%执行。

本项目出让第一年该项成本=106,367.80*4%=4,254.71 万元。

本项预测期内支出总额为 4,254.71 万元。

2）农业土地开发资金（4 元/平方米）

根据财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建[2024]174 号）规定，土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市（地、州、盟）、县（市、旗）不低于土地出让平均纯收益的 15%确定，并将其中不超过 30%的资金集中到各省、自治区、直辖市及计划单列市使用。从土地出让金划缴的农业土地开发资金计算公式为：从土地出让金划缴的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准（对应所在城镇等别，灵璧县市区属于第六类标准参照 20 元/㎡）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%，灵璧县按照 20%），则灵璧县农业土地开发资金划缴标准为 4 元/平方米。本项目改造完成后预计可出让土地为 385.00 亩。

本项目出让第一年该项成本=385.00*666.67*4/10000=102.67 万元。

本项预测期内支出总额为 102.67 万元。

3）土地出让业务费（土地出让收入 2%）

根据安徽省财政厅《安徽省国有土地使用权出让金征收管理实施办法》（财综字[1995]326 号）规定，按土地出让总收入的 2%计提土地出让相关业务费。

本项目出让第一年该项成本=106,367.80*2%=2,127.36 万元。

本项预测期内支出总额为 2,127.36 万元。

4）城市建设资金（土地出让收入 5%）

根据安徽省交通运输厅、安徽省财政厅《关于规范市级交通投资公司运作有关问题的通知》（皖交财[2012]272 号）规定，按土地出让收入 5%计提城市建设资金作为县交通投资公司还款来源。

本项目出让第一年该项成本=106,367.80*5%=5,318.39 万元。

本项预测期内支出总额为 5,318.39 万元。

5）乡村振兴基金（土地出让收入 2%）

根据安徽省财政厅发布的《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》（皖财农[2022]939 号），省级财政按 2%的比例统筹市县土地出让收入，专项用于乡村振兴。

本项目出让第一年该项成本=106,367.80*2%=2,127.36 万元。

本项预测期内支出总额为 2,127.36 万元。

6）教育基金（土地出让收益 10%）

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）规定，按照土地出让收益的 10%计提教育基金。土地出让收益=土地出让收入-（国有土地收益基金+农业土地开发资金+土地出让业务费+城市建设资金+乡村振兴基金），出让第一年土地出让收益=106,367.80-（4,254.71+102.67+2,127.36 +5,318.39 +2,127.36）=92,437.31 万元。

本项目出让第一年该项成本=92,437.31*10%=9,243.73 万元。

本项预测期内支出总额为 9,243.73 万元。

7）农田水利建设资金（土地出让收益 10%）

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）规定，按照土地出让收益的 10%计提农田水利建设资金。土地出让收益=土地出让收入-（国有土地收益基金+农业土地开发资金+土地出让业务费+城市建设资金+乡村振兴基金），出让第一年土地出让收益=106,367.80-（4,254.71+102.67+2,127.36 +5,318.39 +2,127.36）=92,437.31 万元。

本项目出让第一年该项成本=92,437.31*10%=9,243.73 万元。

本项预测期内支出总额为 9,243.73 万元。

8）保障性住房建设资金（土地出让收益 5%）

根据财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号），市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、

补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于5%的比例安排资金。本项目按照5%计提。土地出让收益=土地出让收入-（国有土地收益基金+农业土地开发资金+土地出让业务费+城市建设资金+乡村振兴基金），出让第一年土地出让收益=106,367.80-（4,254.71+102.67+2,127.36 +5,318.39 +2,127.36）=92,437.31万元。

本项目出让第一年该项成本=92,437.31*5%=4,834.60万元。

本项预测期内支出总额为4,834.60万元。

从土地出让收入中计提的
各项费用和标准

按照国家和省相关管理规定，结合专项债券专项审计要求，对从土地出让收入中计提的各项费用、标准进行了整理。

1.国有土地收益基金（土地出让收入4%）

文件依据：财政部《关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综【2006】68号）规定，由财政部门从缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，划出一定比例的资金，用于建立国有土地收益基金，实行分账核算，具体比例由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府确定，并报财政部和国土资源部备案。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。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）规定，根据我省实际，省政府决定，各市、县政府从缴入地方国库的土地出让收入中，划出4%—8%用于建立土地收益基金。我区按照4%执行。

2.教育资金（土地出让收益10%）

文件依据：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）规定，严格执行从土地出让收益中计提农田水利建设资金、教育资金政策，

根据国家规定的核算口径，按土地出让收益的10%分别计提农田水利建设资金、教育资金。计提的教育资金，暂不实施省级统筹。从土地出让收益中计提的教育资金，实行专款专用，重点用于农村（含县镇，下同）学前教育、义务教育和高中阶段（以下简称农村基础教育）学校的校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出，具体包括前期工作费、工程施工费、设备购置费、竣工验收费、项目管理费和不可预见的费用等。教育资金不得用于学校人员经费、公用经费等经常性开支。

3.农田水利建设资金（土地出让收益10%）

文件依据：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）规定，严格执行从土地出让收益中计提农田水利建设资金、教育资金政策，根据国家规定的核算口径，按土地出让收益的10%分别计提农田水利建设资金、教育资金。农田水利建设资金、教育资金按土地出让收入计提到2%的政策不再执行。市、县计提的农田水利建设资金，中央按20%实行统筹、省级按30%实行统筹。留市县级的农田水利建设资金，实行专款专用，主要用于农田水利设施建设，并重点向粮食主产区倾斜。具体使用范围包括：小型农田水利设施、田间工程和灌区末级渠系的新建、修复、续建、配套、改造；山丘区小水窖、小水池、小塘坝、小泵站、小水渠等“五小水利”工程建设；发展节水灌溉，推广渠道防渗、管道输水、喷灌滴灌等技术；牧区农田水利建设。同时，也可以用于上述农田水利设施的日常维护支出，但不得用于人员经费、公用经费等经常性开支。

4.农业土地开发资金（4元/㎡）

文件依据：财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建【2004】174号）规定，**第三条**土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市(地、州、盟)、县(市、旗)不低于土地出让平均纯收益的15%确定，并将其中不超过30%的资金集中到各省、自治区、直辖市及计划单列市使用。**第四条**本办法所称土地出让平均纯收益标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。由财政部、国土资源部根据全国城镇土地等别、城镇土地级别、基准地价水平、建设用地供求状况、社会经济发展水平等情况制定、联合发布，并根据土地市场价格变动情况适时调整。**第五条**用于农业土地开发的土地出让金纳入财政预算，实行专项管理。财政部门应分别对农业土地开发资金实行专账核算，按规定的标准和用途足额划缴及使用，不得截留、坐支和挪用，并实行社会公示制度。**第七条**从土地出让金划缴的农业土地开发资金计算公式为：从土地出让金划缴的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准(对应所在城镇等别我县市区属于第六类标准参照20元/㎡)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。

第八条本办法所称的农业土地开发主要包括：土地整理和复垦、宜农未利用地的开发、基本农田建设以及改善农业生产条件的土地开发。

5.土地出让业务费（土地出让收入2%）

文件依据：安徽省财政厅《安徽省国有土地使用权出让金征收管理实施办法》（财综字【1995】326号）规定，按土地出让总收入的2%计提土地出让相关业务费。

6.保障性住房建设资金（土地出让收益5%）

文件依据：（1）财政部、住建部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综【2011】41号）规定：市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于5%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。土地出让收益较多、保障性安居工程资金需求较大、公共预算难以满足相关资金需要的市县，可以根据当地实际情况，进一步提高土地出让收益用于保障性安居工程的比例。

7.城市建设资金（土地出让收入5%）

文件依据：安徽省交通运输厅、安徽省财政厅《关于规范市级交通投资公司运作有关问题的通知》（皖交财【2012】272号）规定，按土地出让收入5%计提城市建设资金作为区交通投资公司还款来源。

8.乡村振兴基金费用（土地出让收入2%）

文件依据：按照国家和省相关管理规定，执行的政策为安徽省财政厅发布的《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》（皖财农【2022】939号），安徽省省级统筹乡村振兴基金的扣除标准如下：

扣除比例：省级财政按2%的比例统筹市县土地出让收入，专项用于乡村振兴。具体统筹口径为预算科目“103014801土地出让价款收入”。

灵璧县财政局

灵璧县住房和城乡建设局

2025年5月20日

9）运营支出总额

项目运营成本支出总额为37,252.55万元。

（2）利息费用

利息费用按照利率2.70%估算，利息费用为48,200.00*2.70%*5=6,507.00万元，其中，建设期利息650.70万元、运营期利息5,856.30万元。

以上项目，项目总成本合计为43,759.55万元。

3.相关税费

灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目，本项目是棚户区拆迁改造工程，属于民生工程。按照《财政部国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）规定，对城市棚户区改造项目涉及的城镇土地使用税、印花税、土地增值税、契税、个人所得税等实行税收减免政策。本项目不提取法定盈余公积金与公益金。项目土地出让收入该地段收入为政府通过招拍挂的方式出让取得的国有土地使用权取得的收入，用于地方民生工程建设，此不计取所得税。

（三）项目产生的净现金流入

根据项目实施主体提供的相关资料以及可行性研究报告的审核，以及对灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目关键业务指标的分析，结合相关政策文件，考虑综合成本费用，按照稳建性的处理原则估算未来的净现金流入（详见后附的“项目现金流收益规模分析”），可用于融资资金平衡的相关收益情况如下：

序号	项目	预测期项目收益（万元）
1	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	69,115.25

（四）本息覆盖倍数测算情况

本次融资项目收益为灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目产生的现金流入，根据近三年当地GDP平均增长水平，结合建设项目完工投入使用情况以及收费管理规定、人口增长情况等因素，灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目自发行债券后未来产生的现金净收益，考虑本期债券还本付息后，预期收入对应的专项收入偿还融资本金和利息的情况列表反映如下：

本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年份		项目收入	项目运营成本	相关税费	项目收益	还本付息（含发行费用）	覆盖倍数
建设期	2025 年					0.00	1.26
	2026 年					650.70	
运营期	2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	1,301.40	
	2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	1,301.40	
	2029 年	0.00	0.00	0.00	0.00	1,301.40	
	2030 年	106,367.80	37,252.55	0.00	69115.25	25,401.40	
	2031 年	0.00	0.00	0.00	0.00	24,750.70	
合计		106,367.80	37,252.55	0.00	69115.25	54,707.00	

附件 1:

项目现金流量收益规模分析

一、项目现金流量收益预测编制基础

本项目收益及现金流入预测以同类型项目为参考基础，结合项目的建设期、近几年灵璧县市场情况以及价格变动走势、灵璧县经济增长情况和市场容量情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了该项目的收益及现金流入预测说明。

二、项目现金流量预测假设

1.国家及地方的现行法律、法规无重大变化；

2.国家监管、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、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；

4.政府制订的城市规划未发生重大变化；

5.政府审批的收费政策未发生重大变化；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目现金流量收益预测编制说明

（一）项目实施主体情况

单位名称：灵璧县住房和城乡建设局

单位性质：机关单位

统一社会信用代码：11341323758519607F

单位负责人：王旭

注册地址：灵城镇钟灵大道与迎宾大道交叉口

（二）项目概况

1．项目名称

灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目

2．项目建设地点

项目地点位于灵璧县迎宾大道西侧、解放路北侧、钟灵大道南侧、滨河路东侧。。

3．主要建设内容及建设规模

本次棚户区改造占地面积约 550 亩，拆迁户数 670 户，拆迁改造面积 13.4 万平方米。项目安置方式为新建安置房进行安置，安置房占地面积约 120.6 亩，建筑面积约

16.08 万平方米。

4.项目审批情况

（1）2022年11月11日，灵璧县发展改革委员会出具《关于灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目建议书的批复》（灵发改审批〔2022〕126号），同意该项目立项（项目代码为：2211-341323-04-05-204856）。

（2）2022年12月9日，灵璧县发展改革委员会出具《关于灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目可行性研究报告的批复》（灵发改审批〔2022〕133号），原则同意项目可行性研究报告。

（3）2024年8月19日，灵璧县住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》(施工许可证项目名称：灵璧县建投古运河畔项目；编号：341323202408190101)，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（三）项目现金流量收益预测项目说明

1.项目收入预测

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	收入	106,367.80	0.00	0.00	0.00	106,367.80	0.00
1	土地出让收入	106,367.80	0.00	0.00	0.00	106,367.80	0.00
1.1	单价（万元）					276.28	
1.2	数量（亩）	385.00				385.00	

2.项目成本预测

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	项目运营成本	37,252.55			0.00	0.00	0.00	37,252.55	0.00
1.1	国有土地收益基金：土地出让收入*4%	4,254.71			0.00	0.00	0.00	4,254.71	0.00
1.2	农业土地开发资金：4 元/㎡	102.67			0.00	0.00	0.00	102.67	0.00
1.3	土地出让业务费：土地出让收入 2%	2,127.36			0.00	0.00	0.00	2,127.36	0.00
1.4	城市建设资金：土地出让收入 5%	5,318.39			0.00	0.00	0.00	5,318.39	0.00
1.5	乡村振兴基金：土地出让收入*2%	2,127.36			0.00	0.00	0.00	2,127.36	0.00
1.6	教育基金:土地出让收益 10%	9,243.73			0.00	0.00	0.00	9,243.73	0.00
1.7	农田水利建设资金：土地出让收益 10%	9,243.73			0.00	0.00	0.00	9,243.73	0.00
1.8	保障性住房建设资金：土地出让收益 5%	4,834.60			0.00	0.00	0.00	4,834.60	0.00
2	利息费用	6,507.00	0.00	650.70	1,301.40	1,301.40	1,301.40	1,301.40	650.70
3	项目总成本	43,759.55	0.00	650.70	1,301.40	1,301.40	1,301.40	38,553.95	650.70

3.项目收益预测

单位：万元

项目	合计	运营期				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
项目收入	106,367.80	0.00	0.00	0.00	106,367.80	0.00
项目运营成本	37,252.55	0.00	0.00	0.00	37,252.55	0.00
项目可偿债收益	69,115.25	0.00	0.00	0.00	69,115.25	0.00

附件 2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

根据《灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目可行性研究报告》，项目总投资估算为 60,360.00 万元。

（二）资金筹措

本项目总投资 60,360.00 万元，由财政资金和专项债券融资两部分组成，其中，财政资金 12,160.00 万元，占比 20.15%；通过发行专项债券融资 48,200.00 万元，占比 79.85%。债券资金总额占比符合规定。

二、还本付息现金流量预测

申请发行专项债券总额度为 48,200.00 万元，假设融资利率 2.70%，期限为 5 年，债券存续期内，本年新增不支付利息，满一年付息一次，到期一次性还本。根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

注：平均偿债覆盖率=(项目收入-项目运营成本-税费)/债券还本付息

1.预测收入在达到固定收入100%的情况下覆盖倍数

序号	年度	建设期		运营期					合计
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	
一	现金流入								
1	财政资金流入	1,000.00	11,160.00						12,160.00
2	债券资金流入	24,100.00	24,100.00						48,200.00
3	其他资金流入								
4	项目收入			0.00	0.00	0.00	106,367.80	0.00	106,367.80
小计	现金流入总额	25,100.00	35,260.00	0.00	0.00	0.00	106,367.80	0.00	166,727.80
二	现金流出								0.00
1	建设期支出	25,100.00	34,609.30						59,709.30
2	项目运营成本			0.00	0.00	0.00	37,252.55	0.00	37,252.55
3	税费			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	债券还本付息（含发行费用）	0.00	650.70	1,301.40	1,301.40	1,301.40	25,401.40	24,750.70	54,707.00
小计	现金流出总额	25,100.00	35,260.00	1,301.40	1,301.40	1,301.40	62,653.95	24,750.70	151,668.85
三	现金净流量	0.00	0.00	-1,301.40	-1,301.40	-1,301.40	43,713.85	-24,750.70	15,058.95
1	当年现金净流入	0.00	0.00	-1,301.40	-1,301.40	-1,301.40	43,713.85	-24,750.70	15,058.95
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	-1,301.40	-2,602.80	-3,904.20	39,809.65	15,058.95	
	平均偿债覆盖率								1.26

2.预测收入在达到固定收入90%的情况下覆盖倍数

序号	年度	建设期		运营期					合计
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	
一	现金流入								
1	财政资金流入	1,000.00	11,160.00						12,160.00
2	债券资金流入	24,100.00	24,100.00						48,200.00
3	其他资金流入								
4	项目收入			0.00	0.00	0.00	95,731.02	0.00	95,731.02
小计	现金流入总额	25,100.00	35,260.00	0.00	0.00	0.00	95,731.02	0.00	156,091.02
二	现金流出								
1	建设期支出	25,100.00	34,609.30						59,709.30
2	项目运营成本			0.00	0.00	0.00	33,527.30	0.00	33,527.30
3	税费			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	债券还本付息（含发行费用）	0.00	650.70	1,301.40	1,301.40	1,301.40	25,401.40	24,750.70	54,707.00
小计	现金流出总额	25,100.00	35,260.00	1,301.40	1,301.40	1,301.40	58,928.70	24,750.70	147,943.60
三	现金净流量	0.00	0.00	-1,301.40	-1,301.40	-1,301.40	36,802.32	-24,750.70	8,147.42
1	当年现金净流入	0.00	0.00	-1,301.40	-1,301.40	-1,301.40	36,802.32	-24,750.70	8,147.42
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	-1,301.40	-2,602.80	-3,904.20	32,898.12	8,147.42	
	平均偿债覆盖率								1.14

3.预测收入在达到固定收入80%的情况下覆盖倍数

序号	年度	建设期		运营期					合计
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	
一	现金流入								
1	财政资金流入	1,000.00	11,160.00						12,160.00
2	债券资金流入	24,100.00	24,100.00						48,200.00
3	其他资金流入								
4	项目收入			0.00	0.00	0.00	85,094.24	0.00	85,094.24
小计	现金流入总额	25,100.00	35,260.00	0.00	0.00	0.00	85,094.24	0.00	145,454.24
二	现金流出								
1	建设期支出	25,100.00	34,609.30						59,709.30
2	项目运营成本			0.00	0.00	0.00	29,802.04	0.00	29,802.04
3	税费			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	债券还本付息（含发行费用）	0.00	650.70	1,301.40	1,301.40	1,301.40	25,401.40	24,750.70	54,707.00
小计	现金流出总额	25,100.00	35,260.00	1,301.40	1,301.40	1,301.40	55,203.44	24,750.70	144,218.34
三	现金净流量	0.00	0.00	-1,301.40	-1,301.40	-1,301.40	29,890.80	-24,750.70	1,235.90
1	当年现金净流入	0.00	0.00	-1,301.40	-1,301.40	-1,301.40	29,890.80	-24,750.70	1,235.90
2	期末累计现金结存额	0.00	0.00	-1,301.40	-2,602.80	-3,904.20	25,986.60	1,235.90	
	平均偿债覆盖率								1.01

三、项目收益与融资平衡

经上述测算，在灵璧县住房和城乡建设局对灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目，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，预测收入在达到固定收入 100%的情况下偿债覆盖倍数 1.26，预测收入在达到固定收入 90%的情况下覆盖倍数为 1.14，预测收入在达到固定收入 80%的情况下覆盖倍数为 1.01，实现项目收益与融资的平衡。

附件3、证照附件



Page 1 of 1

营业执照

（副本）

统一社会信用代码
91340103358559810R(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　信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）合肥分所

类　　型　合伙企业分支机构

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（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）

负 责 人　张海啸

成立日期　2015年09月17日

经营场所　合肥市庐阳区阜南路169号东怡金融广场B座12层

登记机关　合肥市市场监督管理局

2024　12　27

国家企业信用信息公示系统网址：
http://59.203.19.150/TopIcis/CertTabPrint.do

国家市场监督管理总局监制
2024/12/30

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）合肥分所

负 责 人：张海啸

经营场所：庐阳区阜南路169号东怡金融广场B座12层

分所执业证书编号：110101363401

批准执业文号：皖财会〔2015〕1892号

批准执业日期：2015年11月6日

证书序号：5006418

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：安徽省财政厅

二〇二四年十二月三十一日

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
Full name 苏东升
Sex 男
Date of birth 1977-12-01
Working unit 天健会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
Identity card No. 340802771201089
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
340101110017
2005-07-06
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
AICPA


年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
苏东升
会员编号 340101110017
最后年检时间
2024年07月
年检结果
年检通过
历年记录
2023年
2023-09-15
通过
2022年
2022-07-20
通过
2014年
2014-03-27
通过


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：340100350035
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：2009-04-27
Date of Issuance
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 阮阳
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1977-11-18
工作单位 Working unit 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）合肥分所
身份证号码 Identity card No. 420106197711184509
阮阳
340100350035
安徽省注册会计师协会


年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
阮阳
会员编号 340100350035
最后年检时间
2024年07月
年检结果
年检通过
历年记录
2023年
2023-09-21
通过
2022年
2022-07-20
通过
2014年
2014-03-27
通过