2026年祁门县高标准农田建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

皖九通财咨字[2025]0019号

安徽九通会计师事务所

中国·合肥

2026年7月8日

安徽九通会计师事务所

皖九通财咨字（2026）第 0019 号

2026 年祁门县高标准农田建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受祁门县农业农村局委托，对 2026 年祁门县高标准农田建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目的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。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》，相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本次评价仅供本次发行 2026 年祁门县高标准农田建设项目专项

债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2026年祁门县高标准农田建设项目预计项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。总体评价结果如下。

一、项目概况及投融资计划

（一）项目概况

1、项目位置

项目位于祁门县金字牌镇、塔坊镇、平里镇、渚口乡、柏溪乡、历口镇等乡镇。

2、建设内容及规模

2026年祁门县高标准农田建设项目建设面积共6000亩。其中：新建面积5000亩、改造提升面积1000亩。项目主要建设内容包括：土地平整4000亩；土壤改良6000亩；渠道衬砌24km;山塘整治27座，新建及维修配套建筑物583座；岸坡防护3km；新建田间道路（砂石路）3.52km，及科技推广措施等建设内容。

3、项目建设工期

本项目建设周期拟为2年。

（二）资金来源

本项目资金来源为拟争取地方政府专项债及财政资金。

（三）债券融资计划

本项目概算总投资3,406.43万元，其中通过发债融资

1,800.00 万元，占总投资比例的 52.84%；项目资本金 1,606.43 万元，占总投资比例的 47.16%。专项债券于 2026 年-2027 年发行完毕，其中，发债利率 2.4%，期限十年，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

（四）债券还本付息计划

2026 年祁门县高标准农田建设项目拟发行专项债券 1,800.00 万元，其中 2026 年发行 1,000.00 万元、2027 年发行 800.00 万元。假设融资利率 2.4%，期限十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初债券本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	利率	本期应付利息
2026 年		1,000.00		1,000.00	2.40%	
2027 年	1,000.00	800.00		1,800.00	2.40%	41.60
2028 年	1,800.00			1,800.00	2.40%	43.20
2029 年	1,800.00			1,800.00	2.40%	43.20
2030 年	1,800.00			1,800.00	2.40%	43.20
2031 年	1,800.00			1,800.00	2.40%	43.20
2032 年	1,800.00			1,800.00	2.40%	43.20
2033 年	1,800.00			1,800.00	2.40%	43.20
2034 年	1,800.00			1,800.00	2.40%	43.20
2035 年	1,800.00			1,800.00	2.40%	43.20
2036 年	1,800.00		1,000.00	800.00	2.40%	35.20
2037 年	800.00		800.00	-	2.40%	9.60
合计		**1,800.00**	**1,800.00**			**432.00**

本息债券还本付息总额为 2,232.00 万元。

二、项目收入与支出预测评价

（一）基本假设条件及依据

1、国家及地方现行的法规、监督、财政、经济状况或国家宏观

调控政策无重大变化。

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

3、对发行人有影响的法律法规无重大变化。

4、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。

5、本期债券募集资金投资项目现金流入部分为经营性收入，是通过建设高标准农田新增补充耕地指标交易收入。

（二）项目收益预测

（一）项目收入的预测

1、收入项目的分类

项目区域内经营性收入包括新增补充耕地指标交易收入等。

2、收入预测

新增补充耕地指标交易收入

本项目共建设高标准农田面积 6000 亩，根据安徽省近年来高标准农田建设情况，高标准农田项目设计新增耕地率在 3%—6%，具体如下：

序号	项目地点	建设规模	净增可交易指标	指标率	地貌类型	核心增地来源	备注
1	定远岱山	504.15 亩	17.93 亩	3.55%	江淮分水岭丘陵	荒坡、低效草地、浅宕口复垦	县级初验、市级联合验收、省级复核全部实地测绘
2	濉溪五沟庙前村	11000 亩	747 亩	6.79%	皖北平原	废弃沟渠、闲置田间空地复垦	
3	桐城石井铺村	2000 亩	82.4 亩	4.12%	皖南低山丘陵	山间荒边角、废弃小塘复垦	

序号	项目地点	建设规模	净增可交易指标	指标率	地貌类型	核心增地来源	备注
4	凤阳墙西村	5670 亩	195 亩	3.43%	城郊平缓岗地	撂荒地、废弃小型坑塘复垦	

遵循谨慎性原则，结合本项目区规划设计情况及祁门县所处地形等因素，本次祁门县新增耕地率按 3.5%计算，预计可新增耕地面积 210 亩。

祁门县属于北亚热带湿润季风气候，项目区属于传统农业种植区，耕地面积6000亩，复种指数1.8。农作物种植以水稻－油菜轮作为主。

项目区粮食作物种植面积表

项目区	种植模式	种植比例（%）	种植面积（亩）
	油菜	80	4800
	水稻	100	6000
合计		**180**	**10800**

根据历史数据，水稻亩产 600kg、油菜亩产 200kg，共计 800 公斤/亩。根据安徽省 2023 年-2025 年交易新增补充耕地粮食产能情况，同一气候带产能在 915-1193 公斤/亩，故本次预测新增粮食产能为 800 公斤/亩是合理的。具体如下：

批次	标的所在县	标的编号	指标类型	指标数量	平均亩产
2025 年第二批（皖不动产储公告〔2025〕3 号）	明光市人民政府	ST202502011	水田面积	7000 亩	1000 公斤
		CN202502006	粮食产能	5000 百公斤	

批次	标的所在县	标的编号	指标类型	指标数量	平均亩产
2023 年第一批（皖不动产储公告〔2023〕7号）	旌德县人民政府	ST202301001	水田面积	413 亩	1000 公斤
		CN202301001	粮食产能	413 百公斤	
		ST202301002	水田面积	460.219 亩	1193 公斤
		CN202301002	粮食产能	549.0535 百公斤	
2023 年第一批（皖不动产储公告〔2023〕1号）	颍上县人民政府	ST202301001	水田面积	413 亩	1000 公斤
		CN202301001	粮食产能	413 百公斤	
	凤台县人民政府	ST202301002	水田面积	600 亩	915 公斤
		CN202301002	粮食产能	549.0535 百公斤	

安徽省 2024 年-2026 年基础设施项目补充耕地指标挂牌交易情况如下：

安徽省自然资源厅关于进一步保障重大基础设施项目落实耕地占补平衡的通知

皖自然资〔2020〕46号

来源：安徽省自然资源厅 发布日期：2020-03-30 10:29 浏览次数：3687 字体：【大 中 小】

各市、县（市、区）人民政府，省有关单位：

为进一步贯彻落实《中共安徽省委 安徽省人民政府关于进一步加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》精神，加快国家及省级立项、省委省政府重点调度的交通、水利等重大基础设施项目（以下简称“重大基础设施项目”）建设，经省政府同意，现就进一步保障重大基础设施项目落实耕地占补平衡工作通知如下。

安徽省省级统筹补充耕地指标交易价格表

类别	公益性重大基础设施项目购买补充耕地指标价格			经营性重大基础设施项目购买补充耕地指标最高限价		
	基准价	产能价	总价	基准价	产能价	总价
省级统筹补充耕地指标交易价格	6万元/亩，其中水田1.2万元/亩	补充耕地标准粮食产能每亩每百公斤1.2万元	总价=基准价+产能价	8万元/亩，其中水田16万元/亩	补充耕地标准粮食产能每亩每百公斤1.6万元	总价=基准价+产能价

安徽省2026年第一批市级基础设施项目补充耕地指标挂牌交易结果公告

（皖不动产储公告〔2026〕3号）

来源：省不动产登记中心 阅读：1735 发布时间：2026-02-27 14:19 字号：【大 中 小】

为保障市级及以上立项的交通、能源、水利、通信、邮政、生态建设和资源保护等独立选址项目的补充耕地指标需要，根据《安徽省市级基础设施项目补充耕地指标交易指南》的有关规定，经省自然资源厅批准,省不动产登记中心（省国土资源储备发展中心）于2026年2月27日在安徽合肥公共资源交易中心挂牌转让安徽省2026年第一批市级基础设施项目补充耕地指标。现将结果公示如下：

一、交易结果

受让方	指标类型	标的编号	指标数量	成交单价	成交金额
黄山市自然资源和规划局	水田面积	ST202601001	40.9755亩	6.0万元/亩	245.853万元
	耕地数量	GD202601001	107.4亩	6.0万元/亩	644.4万元
合计					890.253万元

安徽省2024年第三批市级基础设施项目补充耕地指标挂牌交易结果公告

来源：省不动产登记中心 阅读：1449 发布时间：2024-02-27 14:46 字号：【大 中 小】

（皖不动产储公告〔2024〕9号）

为保障市级及以上立项的交通、能源、水利、通信、邮政、生态建设和资源保护等独立选址项目的补充耕地指标需要，根据《安徽省市级基础设施项目补充耕地指标交易指南》的有关规定，经省自然资源厅批准,省不动产登记中心（省国土资源储备发展中心）于2024年2月26日在安徽合肥公共资源交易中心挂牌转让安徽省2024年第三批市级基础设施项目补充耕地指标。现将结果公示如下：

一、交易结果

受让方	指标类型	标的编号	指标数量	成交单价	成交金额（万元）
黄山市自然资源和规划局	水田面积	ST202403001	430.7135	6.8	2928.8518
	粮食产能	CN202403001	922.4316	1.6	1475.8906
	粮食产能	CN202403002	5252.5684	1.6	8404.1094
合 计					12808.8518

注：表中水田面积的指标数量单位为亩，成交单价为万元/亩；粮食产能的指标数量单位为百公斤，成交单价为万元/百公斤。

安徽省2025年第二批市级基础设施项目补充耕地指标挂牌交易结果公告

（皖不动产储公告〔2025〕4号）

来源：省不动产登记中心 阅读：1515 发布时间：2025-09-15 11:18 字号：【大 中 小】

为保障市级及以上立项的交通、能源、水利、通信、邮政、生态建设和资源保护等独立选址项目的补充耕地指标需要，根据《安徽省市级基础设施项目补充耕地指标交易指南》的有关规定，经省自然资源厅批准,省不动产登记中心（省国土资源储备发展中心）于2025年9月12日在安徽合肥公共资源交易中心挂牌转让安徽省2025年第二批市级基础设施项目补充耕地指标。现将结果公示如下：

一、交易结果

受让方	指标类型	标的编号	指标数量	成交单价	成交金额（万元）
黄山市自然资源和规划局	耕地数量	GD202502001	200.1亩	8万元/亩	1600.8

安徽省2024年第四批市级基础设施项目补充耕地指标挂牌交易公告

来源：省不动产登记中心 阅读：2028 发布时间：2024-03-28 09:00 字号：【大 中 小】

（皖不动产储公告〔2024〕12号）

为保障市级及以上立项的交通、能源、水利、通信、邮政、生态建设和资源保护等独立选址项目的补充耕地指标需要，根据《安徽省自然资源厅关于印发安徽省市级基础设施项目补充耕地指标交易指南的通知》(皖自然资耕〔2020〕3号)的有关规定，省自然资源厅（以下简称省厅）决定以挂牌方式交易安徽省2024年第四批市级基础设施项目补充耕地指标，现就有关事项公告如下：

一、补充耕地指标挂牌交易基本情况

指标所在县（区、市）	标的编号	指标类型	指标数量	起始价
六安市人民政府	GD202404001	耕地数量	1350	7.9万元/亩
	ST202404001	水田面积	1350	6.8万元/亩
	CN202404001	粮食产能	4000	1.6万元/百公斤

安徽省2024年第二批市级基础设施项目补充耕地指标挂牌交易结果公告

来源：省不动产登记中心 阅读：1143 发布时间：2024-02-06 09:00 字号：【大 中 小】

（皖不动产储公告〔2024〕8号）

为保障市级及以上立项的交通、能源、水利、通信、邮政、生态建设和资源保护等独立选址项目的补充耕地指标需要，根据《安徽省市级基础设施项目补充耕地指标交易指南》的有关规定，经省自然资源厅批准,省不动产登记中心（省国土资源储备发展中心）于2024年2月5日在安徽合肥公共资源交易中心挂牌转让安徽省2024年第二批市级基础设施项目补充耕地指标。现将结果公示如下：

一、交易结果

受让方	指标类型	标的编号	指标数量	成交单价	成交金额（万元）
合肥市自然资源和规划局	粮食产能	CN202401001	2000百公斤	1.6万元/百公斤	3200
合 计					3200

结合上述实际成交情况，新增补充耕地指标交易成交平均价格6-8万元/亩、粮食产能成交价为1.6万元/亩，本次遵循谨慎性原则，新增补充耕地指标交易按最低成交价格即6万元/亩计算、粮食产能基准价按1.6万元/百公斤计算，固项目新增的补充耕地（水田）指标210亩成交价格为18.8万元/亩，其中新增补充耕地指标交易价格按6万元/亩、产能价为12.8万元/亩【（600kg+200kg）*1.6/100=12.80万元】。经营期内指标交易总收入为3,948.00万元。

类别	可交易亩数	基准价（万元/亩）	总收入（万元）
新增补充耕地指标交易	210.00	6.00	1,260.00
产能价	210.00	12.80	2,688.00
合计			3,948.00

依据祁门县指标出售计划，拟出让全部补充耕地指标作为项目收益，在经营期内平均转让补充耕地（水田）指标及补充耕地粮食产能，遵循谨慎性原则，交易价格在项目运营期内不增长。

运营期第一年补充耕地指标交易收入=21*6+21*800*1.6/100=394.80万元。

各年指标交易收入如下：

项目	补充耕地（水田）指标（亩）	指标价（万元/亩）	粮食产能（公斤）	粮食产能价（万元/百公斤）	补充耕地指标交易收入
2028年	21	6	800.00	1.6	394.80
2029年	21	6	800.00	1.6	394.80
2030年	21	6	800.00	1.6	394.80
2031年	21	6	800.00	1.6	394.80
2032年	21	6	800.00	1.6	394.80
2033年	21	6	800.00	1.6	394.80
2034年	21	6	800.00	1.6	394.80
2035年	21	6	800.00	1.6	394.80
2036年	21	6	800.00	1.6	394.80
2037年	21	6	800.00	1.6	394.80
合计					3,948.00

综上，本项目在运营期内可取得项目收入3,948.00万元。

序号	项目	合计	运营期								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	**经营收入**	**3,948.00**	**394.80**	**394.80**	**394.80**	**394.80**	**394.80**	**394.80**	**394.80**	**394.80**	**394.80**	**394.80**
（一）	**新增补充耕地指标交易收入**	**3,948.00**	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80
	补充耕地（水田）指标（亩）		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
	指标价（万元/亩）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	粮食产能（公斤）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	粮食产能价（万元/百公斤）		1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60

2、项目成本测算

该项目总成本支出主要由经营成本、发行费用和利息支出等构成。经营成本包含固定资产维修（护）费、人员工资及福利费、外购燃料及动力费、其他管理费用及各项税费等构成，按照相关行业经验及类似项目情况测算成本如下：

1、项目运营期成本费用预测

（1）固定资产维修（护）费

项目建成后为保证建筑物、农田设施等完好和正常运转，每年需进行维修维护，结合祁门县人工、材料等市场价格，我们设定固定资产维修（护）费按项目总投资的 1.5%计算，维修（护）费占比每三年增长一次，每次增长 5%，则经营期第一年产维修（护）费=3,406.43*1.5%=51.10 万元，在项目运营期内资产维修（护）费共 542.40 万元。

（2）人员工资及福利费

根据本项目可研及设计确定项目运营方案即本项目建设规模，本项目预计需新增人员 3 人，包括项目管理、日常巡查、管护等。根据《黄山市 2025 年统计年鉴》，预计 2028 年相关人员工资及福利为 8.5 万元/年，以此为基础，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，按每三年 5.00%增长率预测运营期内每年的人员经费。在运营期第一年（按半年计）人员工资及福利费=3*8.5=25.5 万元，则经营期内人员工资及福利费共计 270.69 万元。

统计年鉴

2025年黄山市统计年鉴

日期：2025-12-22 09:36信息来源：市统计局 作者：市统计局 阅读次数：2970 【字体：大 中 小】 我要纠错

4—10 城镇非私营单位就业人员年平均工资（2024年）

单位:元

地 区	合 计	其中:在岗劳务	其他从业人员
总 计	**98179**	**100614**	**55223**
按国民经济行业分组			
农、林、牧、渔业	81346	81641	25923
采矿业	85061	90113	35246
制造业	92111	92411	69345
电力、热力、燃气及水生产和供应业	95695	95970	57033
建筑业	64136	63852	65007
批发和零售业	87054	88322	37891
交通运输、仓储和邮政业	101179	104694	40439
住宿和餐饮业	55775	56270	36475
信息传输、软件和信息技术服务业	129077	129077	
金融业	130118	158032	59729
房地产业	83362	88218	32273
租赁和商务服务业	63434	63246	69520
科学研究和技术服务业	104307	105196	46987
水利、环境和公共设施管理业	67286	69157	48739
居民服务、修理和其他服务业	18051	17993	50667
教育	129493	133282	29670
卫生和社会工作	123476	125362	63282
文化、体育和娱乐业	100630	102587	26844
公共管理、社会保障和社会组织	110000	111765	40241

（3）外购燃料及动力费

项目年用电量计算，按照项目灌溉与排水工程、后期农田管护面积约为 19.5 万平方米，单位用电指标按照 6W/平方米，需要系数按照 0.15，年使用时间 365 天，每天 8 小时，用电平均负荷系数 0.15，项目年用电量=195000 平方米×6W/平方米×0.15 系数×365 天×8h×0.15÷1000W=7.69 万 kWh，电费价格基于谨慎性原则，本项目用电价格按照 0.69 元/千瓦时计算。

安徽省发展改革委关于发布我省3月份电网企业代理工商业用户电价表和代理购电价格表的通告

发布日期：2025-02-28 15:12 信息来源：省发展改革委 浏览量：735

国网安徽省电力有限公司代理购电工商业用户电价表

电价为0.57-0.69元/度 （执行时间：2025年3月）

用电分类		电压等级	非分时电度电价（元/千瓦时）	其中					分时电度电价（元/千瓦时）			容（需）量用电价格	
				代理购电价格	上网环节线损费用	电度输配电价	系统运行费用	政府性基金及附加	2-6、10-11月高峰时段	平时段	低谷时段	最大需量（元/千瓦·月）	变压器容量（元/千伏安·月）
公式		—	1=2+3+4+5+6	2	3	4	5	6	7=（2+4）×（1+74%）+3+5+6	8=1	9=（2+4）×（1-61.5%）+3+5+6	10	11
工商业用电	单一制	不满1千伏	0.6876	0.40986	0.0170	0.1814	0.0505	0.02887	1.1252	0.6876	0.3222		
		1-10千伏	0.6676			0.1614	0.0505	0.02887	1.0904	0.6676	0.3146		
		35千伏	0.6476			0.1414	0.0505	0.02887	1.0556	0.6476	0.3070		
	两部制	1-10千伏	0.6490			0.1428	0.0505	0.02887	1.0580	0.6490	0.3075	48.0	30.0
		35千伏	0.6237			0.1175	0.0505	0.02887	1.0140	0.6237	0.2978	45.6	28.5
		110千伏	0.5986			0.0924	0.0505	0.02887	0.9703	0.5986	0.2882	44.0	27.5
		220千伏及以上	0.5735			0.0673	0.0505	0.02887	0.9266	0.5735	0.2787	40.8	25.5

注 1.上表所列价格包含政府性基金及附加，其中，重大水利工程建设基金0.364分钱，大中型水库移民后期扶持资金0.623分钱，可再生能源电价附加1.9分钱。

项目年用水量计算，按照《安徽省行业用水定额》（DB34/T679-2019）标准及项目规模，预计年用水量约1.82万吨。

年用水量计算表

项目	规模		用水标准		年用水天数（d）	年用水量
	数量	单位	定额值	定额单位		
场地及设施日常用水	18000	㎡	0.68	L/(㎡*d)	120	1.47
绿植浇灌用水	2000	㎡	1.3	L/(㎡*d)	80	0.21
新增管理人员	3	人	50	L/(㎡*d)	365	0.05
小计	/					1.73
不可预见用水	按以上项目用水的5%计取					0.09
合计	/					1.82

根据祁门县发改委、住建局《关于调整祁门县城区自来水、污水处理价格的通告》，非居民用水到户水价为2.04元/吨、污水处理费1.4元/吨，到户水价**3.44元/吨**。基于谨慎性原则，本项目水费按照3.44元/吨计算。



关于调整祁门县城区自来水、污水处理价格的通告

发布时间：2024-10-31 11:05 信息来源：祁门县发展和改革委员会、祁门县住房和城乡建设局 阅读次数：1250次

字号：大 中 小 我要纠错 打印 收藏

为认真贯彻落实上级有关文件精神，进一步推进我县供排水事业健康可持续发展，促进全民节约用水意识，保障城区居民用水安全。根据《安徽省定价目录》（2018年版）等有关规定，统筹考虑居民承受能力，履行相关程序，并经县政府第60次常务会议研究，决定适当调整我县城区自来水和污水处理价格。现就有关事项通告如下：

一、城区自来水价格调整

居民生活用水（一级阶梯）价格由1.28元/吨（含0.08元/吨水资源费，下同）调整为1.46元/吨，非居民用水价格由1.75元/吨调整为2.04元/吨，特种用水价格由5元/吨调整为5.5元/吨。

二、居民生活用水阶梯价格

第一级：每户年用水量在240吨（月用水20吨）及以内，每吨水价为1.46元。

第二级：每户年用水量在240—300吨（月用水20—25吨）之间，每吨水价为2.18元。

第三级：每户年用水量在300吨（月用水25吨）及以上，每吨水价为3.65元。

对未实行“一户一表”合表居民用户和执行居民生活用水价格的非居民用户，每吨水价为1.81元。

三、城区污水处理价格调整

居民生活用水污水处理价格由0.85元/吨调整为0.95元/吨，非居民用水（含特种用水）污水处理价格由1.2元/吨调整为1.4元/吨。

四、对特殊群体实行优惠政策

水电价格相对较稳定、用量基本浮动不大，假设在项目运营期内总耗量及价格保持不变。在项目运营期第一年外购燃料及动力费=（1.82*3.44+7.69*0.69）=11.56 万元，则在经营期内外购燃料动力费共计 115.6 万元。

（4）其他管理费用

其他管理费用主要包括办公费、不可预见费等，按年度收入总额的 2%确定，则运营期第一年为 394.8*2%=7.9 万元，运营期内其他管理费用共计 78.96 万元。

（5）各项税费

本项目税费主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加以及水利基金等。城市维护建设税按 5%税率，教育费附加按 3%税率，地方教育费附加按 2%税率计算，企业所得税按 25%计算，同时考虑《中华人民共和国企业所得税法》第十八条规定：“企业纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年。”等规定。

另外，根据《国家税务总局关于明确中外合作办学等若干增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告 2018 年第 42 号）第三条规定：“纳税人通过省级土地行政主管部门设立的交易平台转让补充耕地指标，按照销售无形资产缴纳增值税，**税率为 6%**。本公告所称补充耕地指标，是指根据《中华人民共和国土地管理法》及国务院土地行政主管部门《耕地占补平衡考核办法》的有关要求，经省级土地行政主管部门确认，用于耕地占补平衡的指标。”

本项目投资概算 3,406.43 万元（含税），预计可取得进项税发票 277.83 万元，其他运营支出在运营期内可取得的进项税发票 67.17 万元,进项税额共计 345.00 万元；各项收入合计增值税销项税额 223.47 万元，则应交增值税合计 0 万元,税金及附加 0 万元，企业所得税 142.67 万元。相关税费成本合计 142.67 万元。

综上，本项目在运营期内项目经营成本 1,150.32 万元,具体计算过程如下：

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期								
			2026-2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
经营成本		**1,150.32**		**110.46**	**110.46**	**110.46**	**113.33**	**113.33**	**113.33**	**116.35**	**116.35**	**118.35**	**127.91**
（一）	**资产维修（护）费**	**542.40**		51.10	51.10	51.10	53.65	53.65	53.65	56.33	56.33	56.33	59.15
	项目总投资（万元）			3406.43	3406.43	3406.43	3406.43	3406.43	3406.43	3406.43	3406.43	3406.43	3406.43
	费用比例			1.50%	1.50%	1.50%	1.58%	1.58%	1.58%	1.65%	1.65%	1.65%	1.74%
（二）	**人员工资及福利**	**270.69**		25.50	25.50	25.50	26.78	26.78	26.78	28.11	28.11	28.11	29.52
	新增定额人数			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	人均薪酬			8.50	8.50	8.50	8.93	8.93	8.93	9.37	9.37	9.37	9.84
（三）	**外购燃料动力费**	**115.60**		11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56
	年耗水量（万㎥）			1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82
	水费价格（元/㎥）			3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44
	年耗电量（万度）			7.69	7.69	7.69	7.69	7.69	7.69	7.69	7.69	7.69	7.69
	电费价格（元/度）			0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
（四）	**其他管理费用**	**78.96**		7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90	7.90
	年度收入总额（万元/年）			394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80
	占比			2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
（五）	**相关税费及附加**	**142.67**		14.40	14.40	14.40	13.45	13.45	13.45	12.44	12.44	14.44	19.79
1	增值税	-											
	增值税销项税（6%）	223.47		22.35	22.35	22.35	22.35	22.35	22.35	22.35	22.35	22.35	22.35
	增值税进项税（13%、9%）	345.00	277.83	6.46	6.46	6.46	6.67	6.67	6.67	6.89	6.89	6.89	7.12
2	税金及附加	-							-	-	-	-	0.00
3	企业所得税（25%）	142.67		14.40	14.40	14.40	13.45	13.45	13.45	12.44	12.44	14.44	19.79
	资产折旧费（15年期折旧、5%残值）			197.93	197.93	197.93	197.93	197.93	197.93	197.93	197.93	197.93	197.93
	财务费用		41.60	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	35.20	9.60
	经营利润总额			57.62	57.62	57.62	53.79	53.79	53.79	49.77	49.77	57.77	79.15

（2）发行费用测算

本项目发行专项债券 1,800.00 万元，债券发行费用按债券发行总额的 0.1%计算，共 0.8 万元，该费用已在项目总投资中反映，在计算项目运营成本不再重复计算。

3、项目收益的预测

单位：万元

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
新增补充耕地指标交易收入	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	3,948.00
运营总成本	110.46	110.46	110.46	113.33	113.33	113.33	116.35	116.35	118.35	127.91	110.46
项目收益	284.34	284.34	284.34	281.47	281.47	281.47	278.45	278.45	276.45	266.89	2,797.68

三、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）还本付息现金流预测情况

1、项目收入对应的收入偿还融资本金和利息情况：

金额单位：万元

年度	新增债券	偿还债券	利率	本期应付本息	项目收益
2026 年	1,000.00		2.40%		-
2027 年	800.00		2.40%	41.60	-
2028 年			2.40%	43.20	284.34
2029 年			2.40%	43.20	284.34
2030 年			2.40%	43.20	284.34
2031 年			2.40%	43.20	281.47
2032 年			2.40%	43.20	281.47
2033 年			2.40%	43.20	281.47
2034 年			2.40%	43.20	278.45
2035 年			2.40%	43.20	278.45
2036 年		1,000.00	2.40%	1,035.20	276.45
2037 年		800.00	2.40%	809.60	266.89
合计	1,800.00	1,800.00		2,232.00	2,797.68
本息覆盖率					**1.25**

2、现金流量分析

金额单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
一、经营活动产生的现金流													
1.经营活动产生的现金	-	-	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	3,948.00
经营收入			394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	394.80	3,948.00
2.经营活动支付的现金			110.46	110.46	110.46	113.33	113.33	113.33	116.35	116.35	118.35	127.91	1,150.32
3.经营活动产生现金流小计	-	-	284.34	284.34	284.34	281.47	281.47	281.47	278.45	278.45	276.45	266.89	284.34
二、投资活动产生的现金流													-
1.支付项目建设资金	1,300.00	2,106.43											3,406.43
2.投资活动产生现金流小计	1,300.00	2,106.43											3,406.43
三、融资活动产生的现金流													-
1.项目资本金	500.00	1,106.43											1,606.43
2.债券融资款	1,000.00	800.00											1,800.00

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
3.债券发行费	-	-											-
4.偿还债券本金											1,000.00	800.00	1,800.00
5.支付债券利息	-	41.60	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	43.20	35.20	9.60	432.00
6.融资活动产生现金流合计	1,500.00	1,864.83	-43.20	-43.20	-43.20	-43.20	-43.20	-43.20	-43.20	-43.20	-1,035.20	-809.60	1,174.43
四、现金流总计													-
1.期初现金	-	200.00	-41.60	199.54	440.68	681.83	920.10	1,158.37	1,396.64	1,631.89	1,867.14	1,108.40	
2.期内现金变动	200.00	-241.60	241.14	241.14	241.14	238.27	238.27	238.27	235.25	235.25	-758.75	-542.71	
3.期末现金	200.00	-41.60	199.54	440.68	681.83	920.10	1,158.37	1,396.64	1,631.89	1,867.14	1,108.40	565.68	
平均偿债覆盖率													1.25

（二）预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目运营期产生的现金净流入，通过对运营期项目各类收入的估算，在债券存续期内，本期债券对应项目可实现累计现金净收入 2,797.68 万元，能够实现覆盖债券本息 2,232.00 万元，专项债券的本息覆盖倍数为 1.25。

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，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

此外，考虑到收入变动因素，分析专项债券资金覆盖率如下表：

序号	敏感性分析	敏感性变化比率		
		收入 0%	收入-5%	收入-10%
1	项目收益总额	2,797.68	2,651.59	2,506.51
2	偿债本息合计	2,232.00	2,232.00	2,232.00
专项债券本息保障倍数		1.25	1.19	1.12

根据上述测算表，当各经营性收入下降 5%，本项目专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.19；当各经营性收入下降 10%，本项目专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.12，这个角度看，该项目还本付息能力较强，能承受一定程度不利因素出现带来的资金压力，具有较高的安全边际，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，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。

安徽九通会计师事务所

中国 合肥

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026年7月8日

统一社会信用代码

91340100149142656J

营业执照

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　安徽九通会计师事务所

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　疏娟

经营范围　查帐、验资、审计、鉴定经济案件，财产评审，财务管理及财务审计咨询服务。

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　1994年10月08日

住　　所　安徽省合肥市包河区骆岗街道（包河经开区）上海路与山海关路交叉口西北角中建智立方一期6栋8层817室-828室

登记机关　合肥市市场监督管理局

2026 年 03 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址: http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：安徽九通会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：疏娟

经营场所：合肥市包河区经济开发区上海路与兰州路交口中建智立方一期8楼

组织形式：有限责任

执业证书编号：34010135

批准执业文号：财会协字〔1999〕1330号

批准执业日期：1999年12月15日

证书序号：0011308

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

二〇二一　年　十　月　八　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　朱明培

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1988-07-19

工作单位 Working unit　安徽九通会计师事务所

身份证号码 Identity card No.　340828198807196417



证书编号：
No. of Certificate　340101350050

批准注册协会：安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2015年07月01日
Date of Issuance　/y /m /d

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.

安徽省注册会计师协会 执业会员管理专用章

2021年11月30日
/y /m /d

年检凭证

中国注册会计师协会

朱明培

会员编号 340101350050

最后年检时间	年检结果
2026年06月	通过

历年记录

2025年

2025-05-13

通过

2024年

2024-05-14

通过

2023年

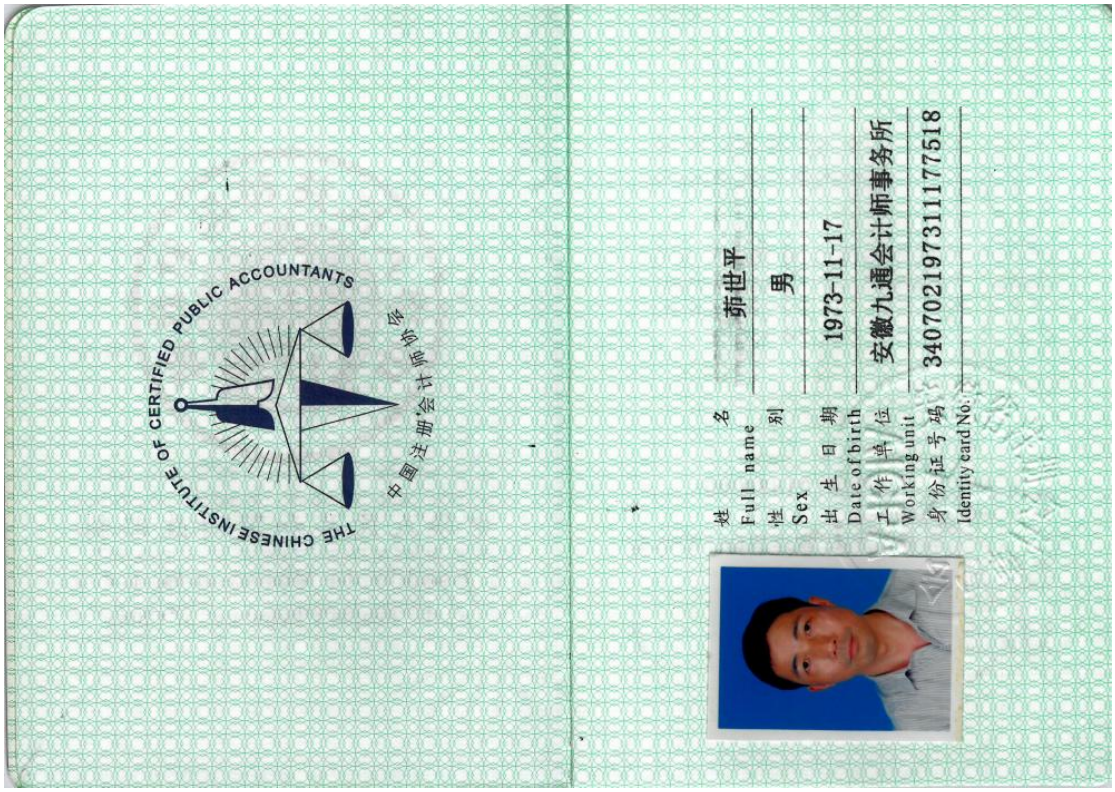
2023-05-25

通过

2022年

2022-06-08

通过



姓名 Full name 茆世平

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-11-17

工作单位 Working unit 安徽九通会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 340702197311177518

证书编号: No. of Certificate 340101880006

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 安徽省注册会计师协会

发证日期: Date of Issuance 2007-06-14 年/y 月/m 日/d

4

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.

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2019 年/y 5 月/m 23 日/d

5

年检凭证

中国注册会计师协会

茆世平

会员编号 340101880006

最后年检时间	年检结果
2026年05月	通过

历年记录

2025年

2025-04-23

通过

2024年

2024-04-28

通过

2023年

2023-05-24

通过

2022年

2022-06-07

通过