安徽省专项债券项目财务评价报告

蚌埠市市本级原电影产业园 2 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 ..... - 28 -
四、项目收益抗压能力测试 ..... - 30 -
五、评价结论 ..... - 31 -
六、附件 ..... - 32 -

蚌埠市市本级原电影产业园 2 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]066 号

蚌埠市土地储备中心：

我们接受委托，对蚌埠市市本级原电影产业园 2 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原电影产业园 2 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原电影产业园 2 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原电影产业园 2 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《蚌埠市市本级原电影产业园 2 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·安徽　　中国注册会计师：

2026 年 3 月 14 日

蚌埠市市本级原电影产业园 2 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

蚌埠市市本级原电影产业园 2 项目专项债券筹集资金，项目概况如下:

1. 项目名称：蚌埠市市本级原电影产业园 2 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：本项目位于黄山大道南侧、汤和路东侧地块。东至 G25 路、南至用地边界、西至汤河路、北至黄山大道。

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 108.47 亩，规划用途为居住、商业用地（沿汤和路布置商业，商业占比不小于 20%），容积率：≤1.2（防护绿带不参与容积率计算），建筑密度：≤35%，绿地率：≥30%，地块标识码为 3403022026R000194。

（二）资金来源

本项目资本金为 18.80 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 18800.00 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 18800.00 万元，发债利率按 2.30%计算，发债年限 7 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	18800.00	18800.00	7 年

（四）债券还本付息计划

项目拟使用专项债券 18800.00 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 18800.00 万元，发债利率按 2.30%计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。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			18800.00			3026.80	21826.80
2026 年	0.00	18800.00	0.00	18800.00	2.30%	0.00	0.00
2027 年	18800.00	0.00	0.00	18800.00	2.30%	432.40	432.40
2028 年	18800.00	0.00	0.00	18800.00	2.30%	432.40	432.40
2029 年	18800.00	0.00	0.00	18800.00	2.30%	432.40	432.40
2030 年	18800.00	0.00	0.00	18800.00	2.30%	432.40	432.40
2031 年	18800.00	0.00	0.00	18800.00	2.30%	432.40	432.40
2032 年	18800.00	0.00	0.00	18800.00	2.30%	432.40	432.40
2033 年	18800.00	0.00	18800.00	0.00	2.30%	432.40	19232.40

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）《蚌埠市市本级原电影产业园2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7年，2026年开始收储，预计2033年最后一次还本，本项目计算期为2026年至2033年。

（4）项目收入测算依据

根据收储计划，项目收储后地块为黄山大道南侧、汤和路东侧地块，收储地块面积为108.47亩，规划用途为居住、商业用地（沿汤和路布置商业，商业占比不小于20%），容积率:≤1.2(防护绿带不参与容积率计算),建筑密度:≤35%,

绿地率：≥30%。

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 108.47 亩，地块位于龙子湖区黄山大道南侧、汤和路东侧。计划一年出让，2033 年计划出让 108.47 亩商住用地。

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司出具的《土地估价报告》，**本项目综合地价为 4343.00 元/平方米（合 289.53 万元/亩）。**

土 地 估 价 结 果 一 览 表

估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司　　估价报告编号：皖中信（2026）（估）字第C-0012号　　估价期日：2026年2月24日

估价目的：为委托方回购收储存量土地确定土地回购收储价值提供参考依据，不作他用

估价期日的土地使用者	不动产单元号	宗地名称	不动产权证书编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用权年限（年）	面积（㎡）	地面地价		楼面地价（元/平方米）	总地价（万元）	备注
				规划	实际	设定	规划	实际	设定					（元/㎡）	（万元/亩）			
蚌埠市城市投资控股集团有限公司	340302002003GB00023W00000000	黄山大道南侧、汤和路东侧地块	皖（2023）蚌埠市不动产权第0118996号	居住、商业用地	待开发	城镇住宅用地	≤1.2	0	1.2	宗地红线外“六通”及红线内“场地平整”	宗地红线外“六通”及红线内“场地平整”	住宅67.7年	72312.35	4343	289.53	3619	31405.25	

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：在估价期日2026年2月24日，该宗地为待回购收储，未登记抵押权、租赁权等他项权利。

2、基础设施条件：估价对象现状开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气）和宗地红线内“场地平整”，根据此次评估目的，本次开发程度设定为宗地外“六通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气）和宗地红线内“场地平整”，具体见基础设施条件表。

3、规划限制条件：依据委托方提供的[蚌（龙）规条（2023）11号]规划条件进行开发建设。

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、根据委托方提供的《蚌埠市自然资源和规划局建设用地规划设计条件》[蚌（龙）规条（2023）11号]，估价对象规划容积率小于等于1.2，根据合理有效利用原则，本次评估容积率按照规划容积率上限1.2设定。

2、本报告结果仅作为委托方回购收储存量土地确定土地回购收储价值提供参考依据，不做他用。

待估宗地基础设施条件表

宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	供气状况	排水状况	通讯条件
黄山大道南侧、汤和路东侧地块	场地平整	周围有黄山大道、汤和路、黄山路等多条市政道路	红线外市政供电，保证率达95%以上，红线内未接供电设施	红线外市政供水，保证率达95%以上，红线内未接供水设施	红线外市政供气，红线内未接供气设施	红线外市政排水，排水通畅，红线内未接排水设施	市政通讯，线路畅通，能满足区域通讯需要

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

2026年3月9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278.98万元/亩至342.07万元/亩（平均值为309.02万元/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（公顷）	出让面积（亩）	土地用途	出让金额（万元）	亩均出让单价（万元）	签订日期
1	龙子湖区	蚌挂（2025）22号	龙子湖区李楼路东侧、东海大道北侧	9.056407	135.85	普通商品住房用地（一类）	37900	278.98	2025-6-24
2	龙子湖区	蚌挂（2023）60号	龙子湖区学苑路南侧、汤和路东侧	3.3418	50.13	城镇住宅－普通商品住房用地	15341	306.02	2024-1-2
3	龙子湖区	蚌挂（2022）32号	龙子湖区望湖路北侧、汤河路西侧	6.654502	99.82	城镇住宅－普通商品住房用地	34145	342.07	2022-8-9
平均值				6.35	95.27		29128.67	309.02	



您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

李楼路东侧、东海大道北侧

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：	3403002025B000237
项目名称：	龙子湖区李楼路东侧、东海大道北侧居住、商业用地		
项目位置：	李楼路东侧、东海大道北侧		
土地面积(㎡)：	90564.07		
土地用途：	普通商品住房用地(一类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	商务服务业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	37900

	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
分期支付约定：	2	2026-06-23	18950	--

居住用地成交价 37900/135.85=278.98 万元/亩



您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

龙子湖区学苑路南侧、汤和路东侧

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：	3403002023B000277
项目名称：	龙子湖区学苑路南侧、汤和路东侧居住用地		
项目位置：	龙子湖区学苑路南侧、汤和路东侧		
土地面积(㎡)：	33418.00		
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：	商务服务业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	15341

	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	2024-01-31	7670.5	--

居住用地成交价 15341/50.13=306.02 万元/亩



居住用地成交价 **34145/99.82=342.07** 万

（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108.47亩，地块位于龙子湖区黄山大道南侧、汤和路东侧。计划一年出让，2033年计划出让108.47亩商住用地。

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司出具的《土地估价报告》，**本项目综合地价为4343.00元/平方米（合289.53万元/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，**商住用地亩均成交价为278.98万元/亩至342.07万元/亩（平均值为309.02万元/亩）。**

基于谨慎性考虑，本项目商住用地按低值289.53万元/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（2033年）的商住用地土地出让价格分别为289.53*（1+5.43%）=305.25万元/亩、289.53*（1+4.89%）=303.69万元/亩和289.53*（1+4.34%）=302.10万元/亩。**

经计算，本项目第一年（2033 年）土地出让收入（100%GDP 增长率）为 305.25*108.47=33110.47 万元。

经计算,本项目第一年(2033 年)土地出让收入(90%GDP 增长率）为 303.69*108.47=32941.25 万元。

经计算,本项目第一年(2033 年)土地出让收入(80%GDP 增长率）为 302.10*108.47=32768.79 万元。

综上所述，项目在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让收入按照 GDP 增速 100%、90%、80%预测分别为 33110.47 万元、32941.25 万元和 32768.79 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 2033 年）							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	土地出让收入（100%GDP 增长率）	33110.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	33110.47
	商住用地单价（万元/亩）		289.53	289.53	289.53	289.53	289.53	305.25	305.25	305.25
	商住用地数量（亩）	108.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	108.47
2	土地出让收入（90%GDP 增长率）	32941.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32941.25
	商住用地单价（万元/亩）		289.53	289.53	289.53	289.53	289.53	303.69	303.69	303.69
	商住用地数量（亩）	108.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	108.47
3	土地出让收入（80%GDP 增长率）	32768.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32768.79
	商住用地单价（万元/亩）		289.53	289.53	289.53	289.53	289.53	302.10	302.10	302.10
	商住用地数量（亩）	108.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	108.47
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。 （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 2033 年）内土地出让收入按照 GDP 增速 100%、90%、80%预测分别为 33110.47 万元、32941.25 万元和 32768.79 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。

蚌埠市财政局

2026 年 3 月 3 日

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（2033年）省级统筹乡村振兴资金（100%GDP增长率）为33110.47*2% =662.21万元。

经计算，本项目第一年（2033年）省级统筹乡村振兴资金（90%GDP增长率）为32941.25*2% =658.83万元。

经计算，本项目第一年（2033年）省级统筹乡村振兴资金（80%GDP增长率）为32768.79*2% =655.38万元。

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（2033年）国有土地收益基金（100%GDP增长率）为33110.47*8% =2648.84万元。

经计算，本项目第一年（2033年）国有土地收益基金（90%GDP增长率）为32941.25*8% =2635.30万元。

经计算，本项目第一年（2033年）国有土地收益基金（80%GDP增长率）为32768.79*8% =2621.50万元。

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（2033年）农业土地开发资金（100%GDP增长率）为108.47*666.67/10000*10.60=76.65

万元。

经计算，本项目第一年（2033 年）农业土地开发资金（90%GDP 增长率）为 108.47*666.67/10000*10.60=76.65 万元。

经计算，本项目第一年（2033 年）农业土地开发资金（80%GDP 增长率）为 108.47*666.67/10000*10.60=76.65 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（2033 年）教育资金（100%GDP 增长率）为（33110.47-18818.80-662.21-2648.84-76.65）*10%=1090.40 万元。

经计算，本项目第一年（2033 年）教育资金（90%GDP 增长率）为（32941.25-18818.80-658.83-2635.30-76.65）*10%=1075.17 万元。

经计算，本项目第一年（2033 年）教育资金（80%GDP 增长率）为（32768.79-18818.80-655.38-2621.50-76.65）*10%=1059.65 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（2033 年）农田水利建设资金（100%GDP 增长率）为（33110.47-18818.80-662.21-2648.84-76.65）*10%=1090.40 万元。

经计算，本项目第一年（2033 年）农田水利建设资金（90%GDP 增长率）为（32941.25-18818.80-658.83-2635.30-76.65）*10%=1075.17 万元。

经计算，本项目第一年（2033 年）农田水利建设资金（80%GDP 增长率）为（32768.79-18818.80-655.38-2621.50-76.65）*10%=1059.65 万元。

由此可得，项目在计算期（2026 年至 2033 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 5568.50 万元、5521.12 万元和 5472.83 万元。

具体详见《项目成本估算表》。

项目成本估算表

单位：万元

序号	名称	取费标准	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
100%GDP 增长率											
1	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	662.21	662.21
2	国有土地收益基金	按土地出让金收入 8%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2648.84	2648.84
3	农业土地开发资金	10.6 元/平方米	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	76.65	76.65
4	教育资金	土地出让收益的 10%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1090.40	1090.40
5	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1090.40	1090.40
6	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5568.50	5568.50
90%GDP 增长率											
1	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	658.83	658.83
2	国有土地收益基金	按土地出让金收入 8%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2635.30	2635.30
3	农业土地开发资金	10.6 元/平方米	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	76.65	76.65
4	教育资金	土地出让收益的 10%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1075.17	1075.17
5	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1075.17	1075.17
6	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5521.12	5521.12
80%GDP 增长率											

1	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	655.38	655.38
2	国有土地收益基金	按土地出让金收入 8%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2621.50	2621.50
3	农业土地开发资金	10.6 元/平方米	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	76.65	76.65
4	教育资金	土地出让收益的 10%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1059.65	1059.65
5	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1059.65	1059.65
6	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5472.83	5472.83

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 2033 年）内土地出让收入为 33110.47 万元，土地出让成本费用为 5568.50 万元，项目可偿债收益为 27541.97 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	33110.47	5568.50	27541.97
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	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	0.00	0.00
2033 年	33110.47	5568.50	27541.97

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	18800.00	3026.80	21826.80	33110.47	5568.50	27541.97
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	432.40	432.40	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	432.40	432.40	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	432.40	432.40	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	432.40	432.40	0.00	0.00	0.00
2031 年	0.00	432.40	432.40	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	432.40	432.40	0.00	0.00	0.00
2033 年	18800.00	432.40	19232.40	33110.47	5568.50	27541.97
专项债券本息保障倍数	1.26					

备注：项目收益为土地出让交易收入产生的现金流入，土地未出让前须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 27541.97 万元，债券本息总额为 21826.80 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.26，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 27541.97 万元，累计还本付息总额为 21826.80 万元，测算覆盖本息倍数为1.26 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	24230.92	25886.45	27541.97
偿债本息合计	21826.80	21826.80	21826.80
专项债券本息保障倍数	1.11	1.19	1.26

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 1.11 到 1.26。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。

六、附件


营业执照
（副本）
统一社会信用代码
91340202MA8P4M90XG(1-1)
名 称 安徽国鉴会计师事务所（普通合伙）
类 型 普通合伙企业
执行事务合伙人 丁琼
经营范围 许可项目：注册会计师业务（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；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估；资产评估服务；耐政设备项目预算绩效评价服务；社会调查（不含涉外调查）（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 2022年06月10日
主要经营场所 安徽省合肥市高新区玉兰大道765号保利栖桐雅话1-401
登记机关
2024 年 01 月 10 日
国家市场监督管理总局监制
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示
国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn



会计师事务所

执业证书

名　　称：安徽国鉴会计师事务所（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



姓　名 Full name　丁琼
性　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1980-04-28
工作单位 Working unit　安徽瑞衡会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　340111198004281516

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.

1号 110100323804

年 月 日

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

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2023年 12月 19日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2023年 12月 19日





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

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2023年 12月 19日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2023年 12月 19日

年检凭证

中国注册会计师协会

丁琼

会员编号 110100323804

最后年检时间
2025年07月

年检结果
年检通过

历年记录

2024年
2024-07-03
通过

2023年
2023-09-11
通过

2022年
2022-07-25
通过


王公计
男
1971-09-12
安徽中天吾会计师事务所（普通合伙）
340302197109120858
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
最后年检时间
2025年07月
年检结果
年检通过