2026年安徽省政府专项债券（七十八期）
棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

皖九通财咨字[2026]第0041号

安徽九通会计师事务所

中国·合肥

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：皖26QXN0EJYN

目　录

序号	内　　容	页码
1	专项评价报告	1-2
2	附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况	3-5
3	附件 2：项目收益及现金流入评价说明	6-20

皖九通财咨字[2026]第 0041 号

2026 年安徽省政府专项债券（七十八期）
棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

安徽省财政厅：

我们接受安徽省财政厅委托，对 2026 年安徽省政府专项债券（七十八期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具评价报告。

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》。相关棚户区改造单位对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，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。

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的安徽省 1 个地级市共 1 个棚户区改造项目，预期土地出让收入和专项收入对应的政府性基金收入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。

附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文，为安徽省财政厅专项债项目皖九通财咨字[2026]第 0041 号的签章页）

安徽九通会计师事务所

中国·合肥

中国注册会计师：朱明珍

中国注册会计师：邰世平

2026 年 10 月 16 日

附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况

重要提示：2026 年安徽省政府专项债券（七十八期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本次预测以 2026 年安徽省 1 个地市棚户区改造 1 个项目的预期土地出让收入对应的政府性基金为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块、住宅成交情况、2026 年安徽省各地市、区县预计 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，编制 2026 年安徽省各地级市棚户区改造项目土地出让收益预测表（按近三年各地级市、区县预测 GDP 增速的 100%、90%、80%的比例作为土地价格的增幅）和专项收益预测表。

二、基本假设

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5、土地出让价格和住宅价格在正常单位内变动；

6、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、资金平衡测算说明

1、土地出让收入

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入确认，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2026 年安徽省各地市、区县

预计 GDP 增速、土地出让金收入管理规定，计算未来棚改项目土地出让收入。

2、债券还本

各棚改项目通过发行政府棚户区改造专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券本金，包括本期拟发行债券需偿还本金、以前年度已发行债券本金需在本次发行债券存续期内需偿还的本金以及预计未来发行的债券需偿还本金。

3、债券付息

各棚改项目通过发行政府棚户区改造专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券利息，包括本期拟发行债券需偿还利息、以前年度已发行债券需在本次发行债券存续期内需偿还的利息以及预计未来发行的债券需偿还的利息。其中本次拟发行债券及预计未来发行债券筹资利息根据估算确定，以前年度发行债券按发行确定的利率计算确定。

4、本息覆盖倍数=土地出让净收益/还本付息合计数

本指标用于判断项目的净收益对融资资金覆盖情况。

该指标表示净收益对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示预计未来年度土地出让收入能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目能够取得净收益与融资平衡；如果为小于 1，则表示预计未来年度土地出让收入不能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目不能取得净收益与融资平衡，需要由政府基金预算收入统筹安排。

四、债券项目基本情况

2026 年本批次安徽省棚改专项债券发行总额为 1.00 亿元，品种为记账式固定利率附息债券。本次公开招标发行的 2026 年安徽省棚改专项债券为 10 年期，以省级为单位将政府棚户区改造项目集合发行，共 1 期债券。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

拟发行的2026年安徽省棚改专项债券概况

债券名称：	2026年安徽省政府专项债券（七十八期）
发行规模：	人民币1.00亿元
债券期限：	10年期
债券利率：	固定利率
付息方式：	利息按半年计息，每年4月28日、10月28日各支付一次（节假日顺延），债券到期后一次偿还本金

此次发行的2026年安徽省棚改专项债券资金纳入政府性基金预算管理，用于安徽省1个地级市1个政府棚户区改造项目。本次政府棚户区改造专项债券偿债来源为土地出让收入。

本次参与发行政府棚户区改造专项债券的项目基本情况及募集资金规模如下：

金额单位：人民币万元

序号	所属市	所属市县	项目名称	项目总投资	自有资金	项目拟发行专项债券总金额	前期已发债金额	项目本次专项债券发行金额
1	芜湖市	镜湖区本级	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	245,374.00	73,374.00	172,000.00	99,600.00	10,000.00
合计				245,374.00	73,374.00	172,000.00	99,600.00	10,000.00

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

一、芜湖市

（一）应付本息情况

芜湖市本批次共 1 个 10 年期棚户区改造项目，为镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目，该项目发行棚改专项债券总额为 172,000.00 万元，前期已发行棚改专项债券 99,600.00 万元，其中 2024 年 9 月份已发行专项债券 8,500.00 万元，实际发行利率为 2.12%，2025 年 3 月份已发行 20,000.00 万元，实际发行利率 2.10%，2025 年 5 月份已发行 18,500.00 万元，实际发行利率 1.87%；2025 年 8 月已发行 2,600.00 万元，发行利率为 2.03%；2026 年 1 月已发行 10,000.00 万元，实际发行利率 1.97%；2026 年 4 月已发行 10,000.00 万元，实际发行利率 1.85%；2026 年 7 月发行 25,300.00 万元，实际发行利率 1.79%；2026 年 9 月发行 4,700.00 万元，实际发行利率 1.79%。本次计划发行棚改专项债 10,000.00 万元，未来计划发行棚改专项债券 62,400.00 万元。假设本次及未来计划发行利率为 2.20%，期限为十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年	-	10,000.00	-	10,000.00	2.20%	-	-
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.20%	220.00	220.00
2028 年	10,000.00		-	10,000.00	2.20%	220.00	220.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.20%	220.00	220.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.20%	220.00	220.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.20%	220.00	220.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.20%	220.00	220.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.20%	220.00	220.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.20%	220.00	220.00
2035 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.20%	220.00	220.00
2036 年	10,000.00	-	10,000.00	-	2.20%	220.00	10,220.00
合计		10,000.00	10,000.00	-	-	2,200.00	12,200.00

2、前期已发行专项债应付本息情况

（1）2024 年 9 月份已发行 8,500.00 万元、发行利率为 2.12%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2024 年	-	8,500.00	-	8,500.00	2.12%	-	-
2025 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2026 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2027 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2028 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2029 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2030 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2031 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2032 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2033 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2034 年	8,500.00	-	8,500.00	-	2.12%	180.20	8,680.20
合计		8,500.00	8,500.00	-	-	1,802.00	10,302.00

（2）2025 年 3 月份已发行 20,000.00 万元、发行利率为 2.10%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	-	20,000.00	-	20,000.00	2.10%	210.00	210.00
2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2027 年	20,000.00		-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2028 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2029 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2030 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2031 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2032 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2033 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2034 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2035 年	20,000.00	-	20,000.00	-	2.10%	210.00	20,210.00

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合计		20,000.00	20,000.00	-	-	4,200.00	24,200.00

(3) 2025 年 5 月份已发行 18,500.00 万元、发行利率为 1.87%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	-	18,500.00	-	18,500.00	1.87%	172.98	172.98
2026 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2027 年	18,500.00		-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2028 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2029 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2030 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2031 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2032 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2033 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2034 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2035 年	18,500.00	-	18,500.00	-	1.87%	172.98	18,672.98
合计	-	18,500.00	18,500.00	-	-	3,459.50	21,959.50

(4) 2025 年 8 月份已发行 2,600.00 万元、发行利率为 2.03%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	-	2,600.00	-	2,600.00	2.03%	-	-
2026 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2027 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2028 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2029 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2030 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2031 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2032 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2033 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2034 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2035 年	2,600.00	-	2,600.00	-	2.03%	52.78	2,652.78

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合计	-	2,600.00	2,600.00	-	-	527.80	3,127.80

(5) 2026 年 1 月份已发行 10,000.00 万元、发行利率为 1.97%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年	-	10,000.00	-	10,000.00	1.97%	98.50	98.50
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2035 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2036 年	10,000.00	-	10,000.00	-	1.97%	98.50	10,098.50
合计	-	10,000.00	10,000.00	-	-	1,970.00	11,970.00

(6) 2026 年 4 月份已发行 10,000.00 万元、发行利率为 1.85%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年	-	10,000.00	-	10,000.00	1.85%	92.50	92.50
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2028 年	10,000.00		-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2035 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2036 年	10,000.00	-	10,000.00	-	1.85%	92.50	10,092.50
合计		10,000.00	10,000.00	-	-	1,850.00	11,850.00

(7) 2026 年 7 月份已发行 25,300.00 万元、发行利率为 1.79%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年	-	25,300.00	-	25,300.00	1.79%	-	-
2027 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2028 年	25,300.00		-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2029 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2030 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2031 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2032 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2033 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2034 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2035 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2036 年	25,300.00	-	25,300.00	-	1.79%	452.87	25,752.87
合计		25,300.00	25,300.00	-	-	4,528.70	29,828.70

(8) 2026 年 9 月份已发行 4,700.00 万元、发行利率为 1.79%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年	-	4,700.00	-	4,700.00	1.79%	-	-
2027 年	4,700.00	-	-	4,700.00	1.79%	84.13	84.13
2028 年	4,700.00		-	4,700.00	1.79%	84.13	84.13
2029 年	4,700.00	-	-	4,700.00	1.79%	84.13	84.13
2030 年	4,700.00	-	-	4,700.00	1.79%	84.13	84.13
2031 年	4,700.00	-	-	4,700.00	1.79%	84.13	84.13
2032 年	4,700.00	-	-	4,700.00	1.79%	84.13	84.13
2033 年	4,700.00	-	-	4,700.00	1.79%	84.13	84.13
2034 年	4,700.00	-	-	4,700.00	1.79%	84.13	84.13

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2035 年	4,700.00	-	-	4,700.00	1.79%	84.13	84.13
2036 年	4,700.00	-	4,700.00	-	1.79%	84.13	4,784.13
合计		4,700.00	4,700.00	-	-	841.30	5,541.30

3、预计未来发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
	2027 年	-	31,200.00	-	31,200.00	2.20%	343.20	343.20
	2028 年	31,200.00	31,200.00	-	62,400.00	2.20%	1,029.60	1,029.60
	2029 年	62,400.00	-	-	62,400.00	2.20%	1,372.80	1,372.80
	2030 年	62,400.00	-	-	62,400.00	2.20%	1,372.80	1,372.80
	2031 年	62,400.00	-	-	62,400.00	2.20%	1,372.80	1,372.80
	2032 年	62,400.00	-	-	62,400.00	2.20%	1,372.80	1,372.80
	2033 年	62,400.00	-	-	62,400.00	2.20%	1,372.80	1,372.80
	2034 年	62,400.00	-	-	62,400.00	2.20%	1,372.80	1,372.80
	2035 年	62,400.00	-	-	62,400.00	2.20%	1,372.80	1,372.80
	2036 年	62,400.00	-		62,400.00	2.20%	1,372.80	1,372.80
	2037 年	62,400.00	-	31,200.00	31,200.00	2.20%	1,029.60	32,229.60
	2038 年	31,200.00	-	31,200.00	-	2.20%	343.20	31,543.20
合计			62,400.00	62,400.00	-	-	13,728.00	76,128.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由芜湖市镜湖区人民政府分别拿出 3 个可出让地块对本期债券 1 个募集资金投资项目进行资金平衡。经查询芜湖市镜湖区自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、预计 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

预计增速以芜湖市镜湖区 2023-2025 年全市生产总值(GDP)三年平均增速与 2026 年政府工作报告预计增速孰低作为计算土地价格的增长的基础。

序号	地市	区县	项目名称	拟出让地块名称
1	芜湖市	镜湖区	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	2023 年危房征收项目：兴隆巷 6#印铁制罐厂宿舍、半亩园 12#楼及境内其他危房
				肉厂周边棚改地块：北至空地，南至自然巷西至长

序号	地市	区县	项目名称	拟出让地块名称
				江水系，东至空地
				赵家村周边棚改（一标段）：北至自然巷，南至黄山东路西至仓津路，东至西洋里小街

镜湖区2023-2025年三年平均增速与预计GDP增速情况如下：

序号	区、县	2023年GDP增速	2024年GDP增速	2025年GDP增速	三年平均增速	2026年政府工作报告预计GDP增速	预计GDP增速
1	镜湖区	7.70%	5.10%	5.00%	5.93%	5.50%	5.50%

2、出让产生的净现金流入

土地出让计划如下：

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	芜湖市	镜湖区	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	2034年出让20%，2035年出让15%，2036年出让15%，2037年出让15%，2038年出让35%

根据对可行性研究报告中预测的审核，以芜湖市镜湖区预计GDP增速的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以土地挂牌交易当年的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表中数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位:人民币万元

序号	地市	区县	项目	按预计GDP增速的100%	按预计GDP增速的90%	按预计GDP增速的80%
1	芜湖市	镜湖区	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	300,727.72	284,769.97	269,598.29

（三）项目概况

1、镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目

本次棚户区改造占地面积约322.17亩，拆迁户数1220户，拆迁改造面积135,515.00平方米。项目安置方式为就近进行安置。安置房占地面积约60,146.55（约90.22亩），总建筑面积约175,453.00平方米。

棚改四至范围分别为：

序号	**项目名称**	**四至范围**

1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	2023 年危房征收项目：兴隆巷 6#印铁制罐厂宿舍、半亩园 12#楼及境内其他危房;肉厂周边棚改地块：北至空地，南至自然巷西至长江水系，东至空地;赵家村周边棚改（一标段）：北至自然巷，南至黄山东路西至仓津路，东至西洋里小街。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

项目总投资 245,374.00 万元，其中：项目资本金 73,374.00 万元，预计发行债券资金 172,000.00 万元，本次拟发行棚改专项债 10,000.00 万元，前期发行棚改专项债 99,600.00 万元，预计未来发行专项债 62,400.00 万元，明细如下：

序号	区县	项目名称	总投资额（万元）	项目资本金（万元）	本次拟发债金额（万元）	前次累计募集债券本金（万元）	预计未来拟发债金额（万元）
1	镜湖区	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	245,374.00	73,374.00	10,000.00	99,600.00	62,400.00

2、资金筹措

棚改项目资金来源于财政资金和专项债券资金。

（五）资金平衡

镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目

按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，2034 年-2038 年出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按镜湖区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.45；按镜湖区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.37；按镜湖区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.30。

按照镜湖区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位:人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	563.18	563.18	-	563.18	563.18

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2026 年	-	1,189.93	1,189.93	-	1,189.93	1,189.93
2027 年	-	2,332.63	2,332.63	-	2,481.13	2,481.13
2028 年	-	3,118.03	3,118.03	-	3,167.53	3,167.53
2029 年	-	3,510.73	3,510.73	-	3,510.73	3,510.73
2030 年	-	3,510.73	3,510.73	-	3,510.73	3,510.73
2031 年	-	3,510.73	3,510.73	-	3,510.73	3,510.73
2032 年	-	3,510.73	3,510.73	-	3,510.73	3,510.73
2033 年	-	3,510.73	3,510.73	-	3,510.73	3,510.73
2034 年	8,500.00	3,510.73	12,010.73	52,988.36	-	52,988.36
2035 年	41,100.00	2,947.56	44,047.56	41,929.35	-	41,929.35
2036 年	60,000.00	2,320.80	62,320.80	44,237.76	-	44,237.76
2037 年	31,200.00	1,178.10	32,378.10	46,673.14	-	46,673.14
2038 年	31,200.00	392.70	31,592.70	114,899.11	-	114,899.11
合计	172,000.00	35,107.30	207,107.30	300,727.72	24,955.42	325,683.14
本息覆盖倍数	1.45					

按照镜湖区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位:人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	563.18	563.18	-	563.18	563.18
2026 年	-	1,189.93	1,189.93	-	1,189.93	1,189.93
2027 年	-	2,332.63	2,332.63	-	2,332.63	2,332.63
2028 年	-	3,118.03	3,118.03	-	3,118.03	3,118.03
2029 年	-	3,510.73	3,510.73	-	3,510.73	3,510.73
2030 年	-	3,510.73	3,510.73	-	3,510.73	3,510.73
2031 年	-	3,510.73	3,510.73	-	3,510.73	3,510.73
2032 年	-	3,510.73	3,510.73	-	3,510.73	3,510.73
2033 年	-	3,510.73	3,510.73	-	3,510.73	3,510.73
2034 年	8,500.00	3,510.73	12,010.73	50,815.99	-	50,815.99
2035 年	41,100.00	2,947.56	44,047.56	40,000.63	-	40,000.63
2036 年	60,000.00	2,320.80	62,320.80	41,982.73	-	41,982.73
2037 年	31,200.00	1,178.10	32,378.10	44,062.96	-	44,062.96

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2038 年	31,200.00	392.70	31,592.70	107,907.66	-	107,907.66
合计	172,000.00	35,107.30	207,107.30	284,769.97	24,757.42	309,527.39
本息覆盖倍数	1.37					

按照镜湖区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位:人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	563.18	563.18	-	563.18	563.18
2026 年	-	1,189.93	1,189.93	-	1,189.93	1,189.93
2027 年	-	2,332.63	2,332.63	-	2,332.63	2,332.63
2028 年	-	3,118.03	3,118.03	-	3,118.03	3,118.03
2029 年	-	3,510.73	3,510.73	-	3,510.73	3,510.73
2030 年	-	3,510.73	3,510.73	-	3,510.73	3,510.73
2031 年	-	3,510.73	3,510.73	-	3,510.73	3,510.73
2032 年	-	3,510.73	3,510.73	-	3,510.73	3,510.73
2033 年	-	3,510.73	3,510.73	-	3,510.73	3,510.73
2034 年	8,500.00	3,510.73	12,010.73	48,721.88	-	48,721.88
2035 年	41,100.00	2,947.56	44,047.56	38,151.08	-	38,151.08
2036 年	60,000.00	2,320.80	62,320.80	39,831.57	-	39,831.57
2037 年	31,200.00	1,178.10	32,378.10	41,586.00	-	41,586.00
2038 年	31,200.00	392.70	31,592.70	101,307.76	-	101,307.76
合计	172,000.00	35,107.30	207,107.30	269,598.29	24,757.42	294,355.71
本息覆盖倍数	1.30					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询芜湖市镜湖区土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

序号	地块	位置	供应面积（亩）	成交价总价（万元）	地块面积（㎡）	单价（元/㎡）	土地用途	合同日期

序号	地块	位置	供应面积（亩）	成交价总价（万元）	地块面积（㎡）	单价（元/㎡）	土地用途	合同日期
1	2217 号宗地	镜湖区黄山东路以南地块	79.55	71,000.00	53,033.60	13,387.74	城镇住宅	2022.06.15
2	2210 号宗地	镜湖区江源阀门厂地块	55.17	60,000.00	36,780.18	16,313.13	居住	2022.04.15
3	2507 号宗地	镜湖区东北至北京西路、东南至冰冻街、西至芜湖军分区	22.49288254	19,900.00	14,995.33	13,270.80	居住	2025/7/22
4	2502 号宗地	镜湖区东至得利路、南至站北路、西至汀苑路、北至飞马路	26.86717566	18,850.00	17,911.54	10,523.94	居住	2025/2/28
5	2412 号宗地	镜湖区东至胜利西路、南至规划用地、西至堤脚路、北至天门山西路	29.49816251	22,200.00	19,665.54	11,288.78	居住	2024/9/30
均价						12,956.88 元／㎡		

（2）棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对各棚户区改造项目进行价格预测。具体计算如下：

1）土地出让价格预测

土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	参考平均单价(元/㎡)	修正系数	预测土地单价(元/㎡)
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	芜湖市	镜湖区	5.50%	商住用地	214,781.07	12,956.88	0.90	11,661.19

2）土地出让价格预测

2026 年-2038 年土地出让价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算：土地单价：元/㎡）

序号	地块	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	镜湖区	商住用地	11,661.19	12,302.56	12,979.20	13,693.06	14,446.18	15,240.72	16,078.96	16,963.30	17,896.28	18,880.58	19,919.01	21,014.56	22,170.36

2026 年-2038 年土地出让价格预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算：土地单价：元/㎡）

序号	地块	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	镜湖区	商住用地	11,661.19	12,238.42	12,844.22	13,480.01	14,147.27	14,847.56	15,582.51	16,353.84	17,163.36	18,012.95	18,904.59	19,840.37	20,822.47

2026 年-2038 年土地出让价格预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算：土地单价：元/㎡）

序号	地块	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	镜湖区	商住用地	11,661.19	12,174.28	12,709.95	13,269.19	13,853.03	14,462.56	15,098.91	15,763.26	16,456.84	17,180.94	17,936.90	18,726.12	19,550.07

2、土地出让收入预测

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。土地增长率取数芜湖市镜湖区 2023-2025 年近三年 GDP 平均增长率、2026 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。具体如下：

（1）土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算）

金额单位:人民币万元

序号	地块	地市	区县	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	芜湖市	镜湖区	76,875.64	60,827.87	64,173.40	67,702.95	166,662.08

（2）土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）

金额单位:人民币万元

序号	地块	地市	区县	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	芜湖市	镜湖区	73,727.30	58,032.61	60,905.22	63,920.04	156,529.54

(3) 土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）

金额单位:人民币万元

序号	地块	地市	区县	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	芜湖市	镜湖区	70,692.36	55,352.11	57,787.60	60,330.24	146,964.48

3、土地出让收益和专项收入预测

按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且 2034 年-2038 年出让完毕，分别考虑预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算。

金额单位：人民币万元

序号	项目	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目		
		GDP 增长率的 100%	GDP 增长率的 90%	GDP 增长率的 80%
一	收入合计	436,241.94	413,114.71	391,126.79
1	土地收入	436,241.94	413,114.71	391,126.79
二	扣除项目合计	135,514.22	128,344.74	121,528.50
1	国有土地收益基金	17,449.68	16,524.58	15,645.06

序号	项目	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目		
		GDP 增长率的 100%	GDP 增长率的 90%	GDP 增长率的 80%
2	农业土地开发资金	279.21	279.21	279.21
3	保障性住房建设资金	21,812.09	20,655.74	19,556.34
4	土地出让业务费	8,724.84	8,262.29	7,822.53
5	教育资金	43,624.20	41,311.46	39,112.68
6	农田水利建设资金	43,624.20	41,311.46	39,112.68
三	用于资金平衡土地相关收益	300,727.72	284,769.97	269,598.29



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

营业期限　长期

住　　所　合肥市包河经济开发区上海路与兰州路交口中建智立方一期8楼

登记机关　合肥市包河区市场监督管理局

2021 年 09月08 日

数字签名：MEUCIQDMWjdKek0SEfoirDLObhtKRuDsPAK0e+01HR9faPUenAIgOS2k2FLfqzp6tTUjXGYeFmJC+FT+MfLulvGKHg7kfM0=

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

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

发证日期：
Date of Issuance　2015-07-01　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 执业会员管理专用章

2021 年/y 11 月/m 30 日/d

5

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

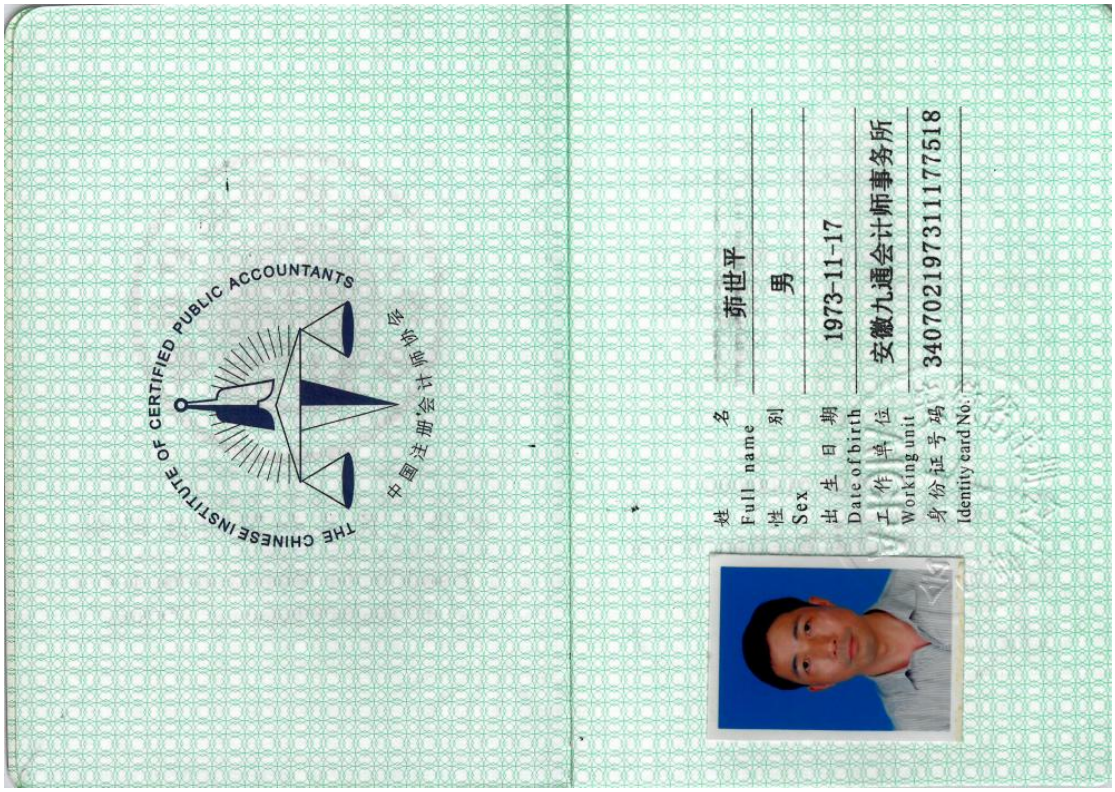
朱明培

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

年检历史查询

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