

芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目
专项债券项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
皖道核[2026]第 0060 号

安徽道中会计师事务所（普通合伙）



芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目 专项债券项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

我们接受委托，对南陵县国有土地收购储备中心的芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目专项债券（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。

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。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。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。

我们认为，在南陵县国有土地收购储备中心的芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预计收益能够偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本次评价仅供本次发行芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

安徽道中会计师事务所
(普通合伙)

中国·合肥

中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇二六年三月十日



一、项目概况及投融资计划

（一）项目概况

1.项目单位

项目单位：南陵县国有土地收购储备中心

2.项目位置

本项目位于南陵县中心城区(县城)东部，规划水系以南、规划学士路以西、弋江大道以东、周瑜大道以北。

3.建设内容及规模

本项目含 1 个地块，根据项目建设及出让计划，存量闲置土地收储面积为 7 公顷。

4.项目投资估算

根据《芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目专项债券项目实施方案》，项目估算总投资约为 11,000.00 万元。

5.项目实施期限

项目开始实施日期为 2026 年 3 月，2031 年完成出让。

（二）资金来源

根据南陵县国有土地收购储备中心《芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目专项债券项目实施方案》，项目资金通过发行专项债券方式筹措 11,000.00 万元（约占项目总投资的 100.00%）。

（三）债券融资计划

项目 2026 年拟发行金额为 11,000.00 万元。

（四）债券还本付息计划

项目拟偿还专项债券 11,000.00 万元，假设发行利率

2.40%，期限五年，每年支付一次利息，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	期初本金	本期 新增本金	本期 偿还本金	期末本金	发行利率	应付利息	应付本息
合计	—	11,000.00	11,000.00	—	—	1,320.00	12,320.00
2026 年	—	11,000.00	—	11,000.00	2.40%	—	—
2027 年	11,000.00	—	—	11,000.00	2.40%	264.00	264.00
2028 年	11,000.00	—	—	11,000.00	2.40%	264.00	264.00
2029 年	11,000.00	—	—	11,000.00	2.40%	264.00	264.00
2030 年	11,000.00	—	—	11,000.00	2.40%	264.00	264.00
2031 年	11,000.00	—	11,000.00	11,000.00	2.40%	264.00	11,264.00

本项目债券还本付息总额为 12,320.00 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.对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

4.项目单位制定的土地出让收益能够顺利执行实现，无重大变化；

5.根据南陵县财政局及南陵县国有土地收购储备中心的《芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目专项债券项目实施方案》，本项目拟用南陵县 1 个地块的土地出让收益来偿还债券本息，出让土地面积约为 6.183372 公顷，参考土地评估价格来确定芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目土地

单价。基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，通过查询南陵县近几年 GDP 增速，此次预测按照 2023-2025 年平均 GDP 增速 5.60%及 2026 年预计 GDP 增速 6.00%孰低，即增速 5.60%预测最终土地成交单价；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

（二）项目收益预测

1.项目收入的预测

（1）项目收入的分类

项目收入包括南陵县 1 个地块的土地出让收入。

（2）土地出让价格及收入预测

根据南陵县财政局及南陵县国有土地收购储备中心出具的《芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目专项债券项目实施方案》，本项目拟用南陵县 1 个地块的土地出让收益来偿还债券本息，出让土地面积约为 6.183372 公顷，拟于 2031 年一次性出让。可出让土地情况如下：

序号	地块名称	地块面积 (公顷)	拟出让面积 (公顷)	土地规划 用途
1	弋江大道东侧 S3 地块项目	7	6.183372	商业住宅 用地

根据本项目建设及出让计划，拟于 2031 年累计出让土地约为 6.183372 公顷，约 61,833.72 平方米。项目位于南陵县，

参考土地评估价格作为本次新增收储土地出让收入的基准价，即 180.97 万元/亩（2,714.60 元/平方米）。经查询南陵县人民政府网站，南陵县 2023-2025 年 GDP 增长率分别为 4.9%/5.7%/6.2%，年平均增长率为 5.6%，2026 年预计 GDP 增速为 6.0%。谨慎性考虑地价在项目周期内按 5.6% 增长一次，预测本次土地出让价格如下：

单位：元/平方米

项目	土地单价
2026 年	2,714.60
2031 年	2,866.62

预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目收入估算表

单位：万元

项目	土地出让收入	合计
合计	17,725.38	17,725.38
2026 年	—	—
2027 年	—	—
2028 年	—	—
2029 年	—	—
2030 年	—	—
2031 年	17,725.38	17,725.38

2.项目成本预测

（1）项目成本的分类

项目成本为土地出让成本及税金、发行费用及财务费用，等等。

（2）土地出让成本及税金预测

根据南陵县财政局印发《关于南陵县国有土地出让收入

相关扣除事项的说明》的通知，土地出让金收入计提如下：

- 1) 省级计提，按土地出让收入的 2% 计提；
- 2) 国有土地收益基金，按土地出让收入的 4% 计提；
- 3) 教育资金，按土地出让收益的 10% 计提；
- 4) 农田水利建设资金，按土地出让收益的 10% 计提；
- 5) 农业土地开发资金，按土地出让面积*13 元/m² 计提。

扣除相关事项后的土地净收益，可用于偿还债券本息，具体如下：

项目成本税费估算明细表

单位：万元

项目	省级计提	国有土地 收益基金	教育资金	农田水利 建设资金	农业土地 开发资金	合计
合计	354.51	709.02	672.54	672.54	80.38	2488.99
2026 年	—	—	—	—	—	—
2027 年	—	—	—	—	—	—
2028 年	—	—	—	—	—	—
2029 年	—	—	—	—	—	—
2030 年	—	—	—	—	—	—
2031 年	354.51	709.02	672.54	672.54	80.38	2,488.99

(3) 发行费用

债券发行成本按照发行债券金额 1.10‰ 计算，本项目拟发行专项债券 11,000.00 万元，发行费用 12.10 万元，根据《芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目专项债券项目实施方案》，由项目单位、财政部门另行安排。

(4) 财务费用

本项目拟发行专项债券 11,000.00 万元，拟发行债券期限为 5 年，假设发行利率 2.40%，每年支付一次利息，债券

存续期内应支付利息 1,320.00 万元，根据《芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目专项债券项目实施方案》，由项目单位、财政部门另行安排。

3. 项目可偿债收益的预测

项目收入扣除土地出让成本费用后，为项目可偿债收益，可以用以偿还融资的本息。运营期项目可偿债收益预测如下：

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	17,725.38	2,488.99	15,236.39
2026 年	—	—	—
2027 年	—	—	—
2028 年	—	—	—
2029 年	—	—	—
2030 年	—	—	—
2031 年	17,725.38	2,488.99	15,236.39

三、项目收益与融资自求平衡性评价

项目在运营期累计可用于还本付息的金额为 15,236.39 万元，累计还本付息总额为 12,320.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.24 倍。具体如下：

项目收益覆盖还本付息测算表

单位：万元

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
合计	11,000.00	1,320.00	12,320.00	17,725.38	2,488.99	15,236.39
2026 年	—	—	—	—	—	—
2027 年	—	264.00	264.00	—	—	—
2028 年	—	264.00	264.00	—	—	—
2029 年	—	264.00	264.00	—	—	—
2030 年	—	264.00	264.00	—	—	—

2031 年	11,000.00	264.00	11,264.00	17,725.38	2,488.99	15,236.39
专项债券本息保障倍数	1.24					

四、项目收益抗压能力测试

考虑到运营期项目收入变动因素，分析项目收入减少 5%、10% 情况下，债券覆盖本息倍数如下：

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	13,924.73	14,580.57	15,236.39
偿债本息合计	12,320.00	12,320.00	12,320.00
专项债券本息保障倍数	1.13	1.18	1.24

经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。

五、评价结论

我们认为，在南陵县国有土地收购储备中心的芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预计收益能够偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、附件

附件 1：注册会计师执业证书复印件

附件 2：营业执照复印件

附件 3：执业证书复印件

龚 敏 (注册会计师证书)



姓 名
Full name 龚敏
性 别
Sex 女
出 生 日 期
Date of birth 1989-05-01
工 作 单 位
Working unit 中审华会计师事务所 (特殊普通合伙)
身 份 证 号 码
Identity card No. 340121198905014303



龚敏 120100114890

证书编号:
No. of Certificate

120100114890

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

2017年 04月 24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

中审华会计师事务所
CPAs
AICPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年 2月 3日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审华会计师事务所
CPAs
AICPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年 2月 3日

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

龚敏

会员编号 120100114890

最后年检时间

2025年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-06-19

通过

2023年

2023-09-19

通过

2022年

2022-07-20

通过



程燕 (注册会计师证书)



姓名 程燕
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1990-02-19
Date of birth
工作单位 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
Working unit
身份证号码 340881199002191447
Identity card No.



程燕 120100110310

证书编号: 120100110310
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: 2024-07-10 月 日
Date of Issuance /y /m /d

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

中审华会计师事务所
AICPA
执业会员管理专用章

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2026年 2月 10日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审华会计师事务所
AICPA
执业会员管理专用章
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2026年 2月 10日
/y /m /d

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

程燕

会员编号 120100110310

最后年检时间

2025年07月

年检结果

年检通过

 **历年记录**

暂无年检记录



营业执照

统一社会信用代码

91340111MA8PX6596F (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。

(副本)

名称 安徽道中会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 龚敏

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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；财政资金项目预算绩效评价服务（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 2023年01月13日

主要经营场所

合肥市包河区铜陵南路199号蓝鼎星河府1#3004

登记机关



2026年01月28日



会计师事务所 执业证书

名称：安徽道中会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：龚敏

主任会计师：

经营场所：合肥市包河区铜陵南路199号

蓝鼎星河府1#3004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34010264

批准执业文号：皖财会〔2023〕102号

批准执业日期：2023年2月8日



说明

证书序号：0023002

- 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

二〇二六年二月三日

中华人民共和国财政部制