安徽省专项债券
淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目
收益与融资自求平衡
财务评价报告

安仑专审字（2026）第2022号

安徽安仑会计师事务所(普通合伙)

Anhui Anlun Certified Public Accountants (General Partnership)

中国·合肥

安仑专审字(2026)第2022号

淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目收益与融资自求平衡财务评价报告

淮北市土地储备发展中心：

我们接受委托，对淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块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。

我们的评价是依据《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》进行的。淮北市土地储备发展中心对项目收益预测及其所依据的假设负责。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证据的评价，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。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目，预期收益对应的现金净流入能够合理保障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专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

安徽安仑会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·合肥

中国注册会计师：

二〇二六年三月九日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概况及投融资计划

（一）项目概况

1.项目名称：淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目

2.参与主体

（1）主管部门

淮北市自然资源和规划局

（2）项目单位

淮北市土地储备发展中心

3.申报领域：土地储备

4.项目地址：本项目地点坐落于相山区南湖路西、跃进河南。

5.项目类型：存量闲置土地项目

6. 土地性质：居住用地、商业用地

7.项目实施期限

项目预计收储时间为 2026 年 6 月，拟收储面积为 132,095.43 ㎡，拟于 2030 年完成土地出让。

（二）资金来源

根据淮北市财政局、淮北市自然资源和规划局及淮北市土地储备发展中心出具的《淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目实施方案》，项目总投资 32,535.75 万元，其中

财政配套资金 35.75 万元（债券发行费用 35.75 万元），拟通过发行专项债券筹措 32,500.00 万元。2026 年拟发行金额为 32,500.00 万元，假设发行利率 2.50%，期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金。

（三）债券融资计划

淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目拟使用专项债券 32,500.00 万元，计划于 2026 年发行金额为 32,500.00 万元，假设债券利率 2.50%，期限五年，在债券存续期内每年支付一次利息，到期后一次性还本。

（四）债券还本付息计划

本项目债券还本付息总额为 36,562.50 万元，于 2031 年还本 32,500.00 万元。

专项债券还本付息计划表

单位：万元

年份	期初本金金额	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		32,500.00	32,500.00			4,062.50	36,562.50
2026 年		32,500.00		32,500.00	2.50%		
2027 年	32,500.00			32,500.00	2.50%	812.50	812.50
2028 年	32,500.00			32,500.00	2.50%	812.50	812.50
2029 年	32,500.00			32,500.00	2.50%	812.50	812.50
2030 年	32,500.00			32,500.00	2.50%	812.50	812.50
2031 年	32,500.00		32,500.00		2.50%	812.50	33,312.50

二、项目收入与支出预测评价

（一）基本假设条件及依据

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:

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. 预测期内政府制定的土地出让计划等能够顺利执行、发行计划等能够顺利执行; 土地出让价格在正常范围内变动;

5.项目中地块土地自债券存续期第四年即 2030 年开始土地挂牌交易，且全部土地在 2030 年出让完毕，收入计划能够顺利执行实现，无重大变化;

6.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

7.预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)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;

8. 淮北市 2023-2025 年 GDP 增速分别为 5.3%、4.00%、2.80%， 2023 年-2025 年平均 GDP 增速为 4.03%，基于谨慎考虑，本次预测采用 4.03%作为合理增长率，对土地价格进行一次增长测算; 根据安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司出具的皖中信（2026）（估）字第 AH2-0186 号评估报告结合地块周边近三年土地成交价格来确定淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目地块单价;

9.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。

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。

（二）项目收益预测

1.土地出让收入分析

（1）土地供应计划

根据淮北市财政局、淮北市自然资源和规划局及淮北市土地储备发展中心出具的《淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目实施方案》，本项目拟用淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目的土地出让收益来偿还债券本息，出让地块土地面积为 132,095.43 ㎡，其中：居住用地土地面积为 102,580.22 ㎡，商业用地土地面积为 29,515.21 ㎡。拟于 2030 年出让土地。

（2）供应收入测算

1）土地价格预测

根据安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司出具的皖中信（2026）（估）字第 AH2-0186 号评估报告，结合地块周边近三年土地成交价格，确定淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目 2026 年地块单价如下：居住用地土地单价 4,298.00 元/㎡，商业用地土地单价 2,450.00 元/㎡。

同时参考淮北市 2023-2025 年平均 GDP 增速 4.03%，基于谨慎性原则，在债券存续期内对地块出让价格进行一次增长调整，预计 2030 年居住用地出让价格为 4,471.21 元/㎡，商业用地出让价格为 2,548.74 元/㎡。

2）土地收入预测

根据本项目出让计划，拟于 2030 年出让 132,095.43 ㎡。预测项目实现土地出让收入情况如下:

土地出让收入估算表

单位：万元

项目	合计	2030 年
土地出让收入	**53,388.43**	**53,388.43**
居住用地单价（元/㎡）	4,471.21	4,471.21
居住用地数量（㎡）	102,580.22	102,580.22
商业用地单价（元/㎡）	2,548.74	2,548.74
商业用地数量（㎡）	29,515.21	29,515.21

2.土地出让成本费用分析

（1）项目成本分类

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，本项目土地出让成本费用包括省级乡村振兴资金计提、农业土地开发资金、国有土地出让业务费、国有土地收益基金 、失地农民社保资金、农田水利建设资金、教育资金。

1）省级乡村振兴资金计提

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，省级乡村振兴资金计提按土地出让收入的 2%计提。

2）农业土地开发资金

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，农业土地开发资金按土地面积 3500 元/亩计提。

3）国有土地出让业务费

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，国有土地出让业务费按土地出让收入的 2%计提。

4）国有土地收益基金

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，国有土地收益基金 按土地出让收入的 4%计提。

5）失地农民社保资金

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，失地农民社保资金按土地出让收入的 3%计提。

6）农田水利建设资金

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，农田水利建设资金按土地出让收入的 2%计提。

7）教育资金

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，教育资金按土地出让收入的 2%计提。

土地出让成本费用估算表

单位：万元

项目	省级乡村振兴资金计提	农业土地开发资金	国有土地出让业务费	国有土地收益基金	失地农民社保资金	农田水利建设资金	教育资金	合计
合计	1,067.77	69.35	1,067.77	2,135.54	1,601.65	1,067.77	1,067.77	**8,077.62**
2030 年	1,067.77	69.35	1,067.77	2,135.54	1,601.65	1,067.77	1,067.77	**8,077.62**

3.项目可偿债收益分析

项目可偿债收益=土地出让收入-土地出让成本费用。具体详见下表《项目可偿债收益估算表》。

项目可偿债收益估算表

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	53,388.43	8,077.62	45,310.81
2030 年	53,388.43	8,077.62	45,310.81

三、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目可偿债收益情况

项目债券存续期间可偿债收益预计为 45,310.81 万元，债券本息总额为 36,562.50 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.24，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。

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	32,500.00	4,062.50	36,562.50	53,388.43	8,077.62	45,310.81
2026 年						
2027 年		812.50	812.50			
2028 年		812.50	812.50			
2029 年		812.50	812.50			
2030 年		812.50	812.50	53,388.43	8,077.62	45,310.81
2031 年	32,500.00	812.50	33,312.50			
专项债券本息保障倍数	1.24					

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数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体收益变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则及谨慎性原则，对收益波动进行抗压测试，作为衡量项目收益与融资自求平衡的可靠性指标。下面对债券存续期内收益波动进行敏感性分析如下表所示：

项目收益与融资敏感性测算表

单位：万元

敏感性分析	收入-10%	收入-5%	0%
项目收益总额	40,772.83	43,041.81	45,310.81
项目本息	36,562.50	36,562.50	36,562.50
专项债券本息保障倍数	1.12	1.18	1.24

由上表所示，当项目收入降低 5%时，预测项目可用于资金平衡的累计运营净收益为 43,041.81 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.18。当项目收入降低 10%时，预测项目可用于资金平衡的累计运营净收益为 40,772.83 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.12。

由此可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性，本项目具有一定的抗风险能力，具有较高的安全边际。

五、评价结论

基于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，并根据相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，认为该项目在债券存续期内，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。

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。

六、附件

统一社会信用代码
91340100MA8PH1QN3G

营业执照

（副 本）

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　安徽安仑会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　朱剑虹

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；财务咨询；企业管理（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09月23日

主要经营场所　安徽省合肥市高新区明珠大道198号星梦园F1栋A座603室

登记机关
2022　09　23
年　月　日

http://www.gsxt.gov.cn

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年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：安徽安仑会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱剑山

主任会计师：

经营场所：合肥市高新区明珠大道198号星梦园F1栋A座603室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：34010257

批准执业文号：皖财会〔2022〕1086号

批准执业日期：2022年10月19日

证书序号：0011409

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

二〇二二　年　十　月　十九日

中华人民共和国财政部制

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

汇智 事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 2022 7 9

同意调入
Agree the holder to be transferred to

协合代管 事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 2022 7 15

12

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

协合代管 事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 2022 11 2

同意调入
Agree the holder to be transferred to

安仑 事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 2022 11 2

安仑会计师事务所（普通合伙） 340131081734

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.

年检查询

年 y 月 m 日 d

8

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.

年 y 月 m 日 d

9

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



姓名 Full name 朱剑山

性别 Sex 男

出生日期 Date of Birth 1977-08-06

工作单位 Working unit 安徽汇智会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity Card No. 340103197708063512

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

协会代管 事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 协会盖章
Stamp of the transferring Institute of CPAs
2022 年 11 月 2 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

安徽宝申会计师事务所 事务所 CPAs

安徽省注册会计师协会 AICPA 协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2022 年 11 月 2 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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

安徽宝申会计师事务所（普通合伙） 340103103167 34

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.

年 月 日

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.

年 月 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



姓名 Full name 李艳红
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1974-11-01
工作单位 Working unit 安徽宝申会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 340102197411010528

AICPA

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

朱剑山

会员编号 340100070012

最后年检时间	年检结果
2025年07月	年检通过

历年记录

2024年

2024-07-03

通过

2023年

2023-09-12

通过

2022年

2022-07-20

通过

2014年

2014-03-27

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李姝红

会员编号 340101670028

最后年检时间	年检结果
2025年07月	年检通过

历年记录

2024年

2024-07-01

通过

2023年

2023-09-12

通过

2022年

2022-07-27

通过

2014年

2014-03-28

通过