淮北市市本级相山区龙山路西、古城东路北地块项目
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0014号

安徽道中会计师事务所（普通合伙）

皖道核[2026]第 0014 号

淮北市市本级相山区龙山路西、古城东路北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，对淮北市土地储备发展中心的淮北市市本级相山区龙山路西、古城东路北地块项目专项债券（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，在淮北市土地储备发展中心的淮北市市本级相山区龙山路西、古城东路北地块项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淮北市市本级相山区龙山路西、古城东路北地块项目，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淮北市市本级相山区龙山路西、古城东路北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）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·合肥

二〇二六年三月九日

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：淮北市土地储备发展中心

2.项目位置

项目地块位于相山区龙山路西、古城东路北。

3.项目收储计划

收储后城镇住宅用地面积为99,480.70m²，地上现状为待开发建设的空地。

4.项目实施期限

本项目预计收储时间为2026年8月，2030年完成出让。

（二）资金来源

根据淮北市土地储备发展中心《淮北市市本级相山区龙山路西、古城东路北地块项目专项债券项目实施方案》，项目总投资为25,327.83万元，其中项目资本金为27.83万元（约占项目总投资的0.11%），系债券发行费用，由财政配套资金解决；剩余资金通过发行专项债券方式筹措25,300.00万元（约占项目总投资的99.89%）。

（三）债券融资计划

项目拟发行专项债券25,300.00万元，计划于2026年拟发行金额为25,300.00万元，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。

（四）债券还本付息计划

项目拟发行专项债券25,300.00万元，一年偿还，于2031

年拟偿还金额为25,300.00万元。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。债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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	—	25,300.00	25,300.00	—	—	3,162.50	28,462.50
2026年	—	25,300.00	—	25,300.00	2.50%	—	—
2027年	25,300.00	—	—	25,300.00	2.50%	632.50	632.50
2028年	25,300.00	—	—	25,300.00	2.50%	632.50	632.50
2029年	25,300.00	—	—	25,300.00	2.50%	632.50	632.50
2030年	25,300.00	—	—	25,300.00	2.50%	632.50	632.50
2031年	25,300.00	—	25,300.00	—	2.50%	632.50	25,932.50

本项目债券还本付息总额为28,462.50万元。

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入能够顺利执行实现，无重大变化；

5.本期债券募集资金投资项目现金流入通过淮北市市本级相山区龙山路西、古城东路北地块项目的土地出让收入实现。通过查询同地段或相近地段地块出让单价以及地块评估单价孰低来确定淮北市市本级相山区龙山路西、古城东路北地块项目地块单价。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%，基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，此次预测按照 4.03%作为合理增速，债券存续期内土地价格计算一次增长；

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

项目收入即土地出让收入。

（2）土地价格预测

出让地块位于淮北市内，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 AH2-0183 号评估报告及地块周边近三年土地交易均价孰低来确定相山区龙山路西、古城东路北地块 2026 年城镇住宅用地土地单价为 4,030.66 元/㎡，结合土地价格增长率（淮北市 2023-2025 年近三年平均 GDP 增速），预测 2030 年项目出让土地价格为 4,193.10 元/㎡。

（3）土地出让收入预测

根据本项目建设及出让计划，拟于2030年出让99,480.70㎡。预测项目实现土地出让收入为：99,480.70 ㎡*4,193.10元/㎡=41,713.25万元。

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。土地出让成本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。

（2）土地成本预测

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。

项目土地出让成本预测如下：

项目成本估算表

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	834.27	52.23	834.27	1,668.53	1,251.40	834.27	834.27	6,309.24
2030 年	834.27	52.23	834.27	1,668.53	1,251.40	834.27	834.27	6,309.24

（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25,300.00万元，发行费用27.83万元。发行费用已列入总投资，由财政配套安排，不再重复计算。

（4）财务费用

本项目拟发行专项债券 25,300.00 万元，拟发行债券期限为 5 年，假设发行利率 2.50%，每年支付一次利息，债券存续期内应支付利息 3,162.50 万元。

3.项目可偿债收益的预测

项目收入扣除土地成本相关事项后，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	项目收入	项目成本	项目可偿债收益
合计	41,713.25	6,309.24	35,404.01
2030 年	41,713.25	6,309.24	35,404.01

三、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）预期项目收益偿还融资本金和利息情况

项目在债券存续期内累计可用于还本付息的金额为 35,404.01 万元，累计还本付息总额为 28,462.50 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	项目收入	项目成本	项目可偿债收益
合计	25,300.00	3,162.50	28,462.50	41,713.25	6,309.24	35,404.01
2026 年	—			—	—	—
2027 年	—	632.50	632.50	—	—	—
2028 年	—	632.50	632.50	—	—	—
2029 年	—	632.50	632.50	—	—	—
2030 年	—	632.50	632.50	41,713.25	6,309.24	35,404.01
2031 年	25,300.00	632.50	25,932.50	—	—	—
专项债券	**1.24**					

本息保障倍数	

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	31,858.40	33,631.27	35,404.01
偿债本息合计	28,462.50	28,462.50	28,462.50
专项债券本息保障倍数	1.12	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，在淮北市土地储备发展中心的淮北市市本级相山区龙山路西、古城东路北地块项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淮北市市本级相山区龙山路西、古城东路北地块项目，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

统一社会信用代码

91340111MA8PX6596F （1-1）

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

国家企业信用信息公示系统网址：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

国家市场监督管理总局监制

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

证书序号：0023002

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

二〇二六　年　二　月　三　日

中华人民共和国财政部制

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

身份证号码
Identity card No.　340121198905014303

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所 340111066327

龚敏　120100114890

120100114890

证书编号：
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：　2015年 04月 24日
Date of Issuance　/y /m /d

4

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

2026年 2月 5日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

CPAs

AICPA 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2026年 2月 5日
/y /m /d

12

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	年检结果
2025年07月	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

管 宇 坤（注册会计师证书）

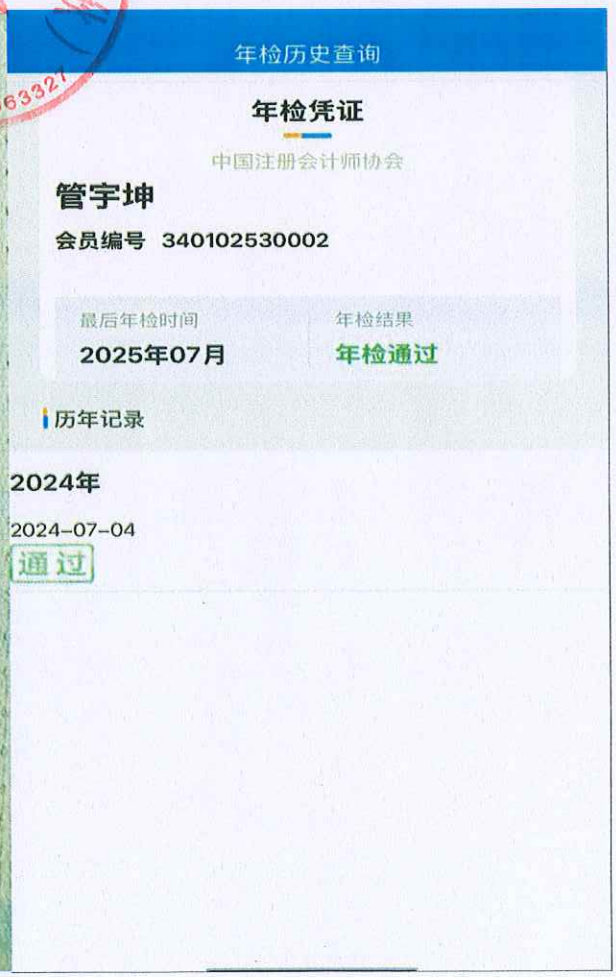




证书编号：340102530002
No. of Certificate

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

发证日期：2023-01-29
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 事务所 CPAs

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/y 2月/m 12日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

安徽省注册会计师事务所 事务所 CPAs

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/y 2月/m 12日/d

340111066327