亳州市蒙城县 MCGT2024-2B、MCGT2024-4A、MCGT2024-4B 地块存量闲置土地收储项目收益与融资自求平衡专项评价报告

政德审字【*2026*】*ZX* 第 *00108* 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年三月

目 录

一、项目概况及投融资计划 2
（一）项目概况 2
（二）资金来源 6
（三）债券融资计划 7
（四）债券还本付息计划 7
二、项目收入与支出预测 9
（一）基本假设条件及依据 9
（二）项目收益预测 9
三、项目收益与融资自求平衡性评价 17
四、项目收益抗压能力测试 18
五、评价结论 18
六、相关风险提示 19

北京政德会计师事务所(普通合伙)

亳州市蒙城县 MCGT2024-2B、MCGT2024-4A、MCGT2024-4B 地块存量闲置土地收储项目收益与融资自求平衡专项评价报告

政德审字【2026】ZX 第 00108 号

我们接受委托，对亳州市蒙城县 MCGT2024-2B、MCGT2024-4A、MCGT2024-4B 地块存量闲置土地收储项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具项目收益与融资平衡报告。

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》。项目实施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，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。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益进行预测及所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

一、项目概况及投融资计划

（一）项目概况

1.项目名称

亳州市蒙城县 MCGT2024-2B、MCGT2024-4A、MCGT2024-4B 地块存量闲置土地收储项目，以下简称“本项目”。

2.参与主体

本项目的主管单位为蒙城县自然资源和规划局。其具体信息如下：

主管部门基本信息

名称	蒙城县自然资源和规划局
统一社会信用代码	11341622003178664H
机构性质	机关
法定代表人	梁翔
机构地址	蒙城县嵇康中路 148 号
赋码机关	中共蒙城县委机构编制委员会办公室

北京政德会计师事务所(普通合伙)

本项目的实施主体为蒙城县土地储备中心。其具体信息如下：

实施主体基本信息

名称	蒙城县土地储备中心
统一社会信用代码	12341622786505034A
宗旨和业务范围	对全县土地储备，土地一级开发工作进行统一管理，实施土地储备，承担和指导全县土地收购储备，土地一级开发工作。
住所	蒙城县嵇康中路 148 号
法定代表人	郁勇
经费来源	全额拨款

开办资金	5000 万元
举办单位	蒙城县自然资源和规划局
赋码机关	蒙城县事业单位登记管理服务中心
有效期	自 2025 年 02 月 06 日至 2030 年 02 月 05 日

3.土地概况

项目类型：收回收购闲置土地

项目位置及四至范围：本项目包括 MCGT2024-2B、MCGT2024-4A、MCGT2024-4B 三宗地块，其中，MCGT2024-2B 位于秋水路北、瑕城路东、周元路南、雪枫大道西；MCGT2024-4A 位于秋水路北、尉迟大道东、周元路南、瑕城路西；MCGT2024-4B 位于秋水路北、尉迟大道东、周元路南、瑕城路西。

项目地块情况：MCGT2024-2B 的地块面积为 5.087403 公顷，地块标识码为 3416222026R000607；MCGT2024-4A 的地块面积为 6.700289 公顷，地块标识码为 3416222026R000658；MCGT2024-4B 的地块面积为 6.881219 公顷，地块标识码为 3416222026R000666。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

4.土地储备计划纳入情况

根据《蒙城县人民政府关于蒙城县 2026 年度土地储备计划的批复》（蒙收储〔2025〕5 号）以及《关于同意调整蒙城县 2026 年度土地储备计划的批复》（蒙收储〔2026〕6 号），MCGT2024-2B、MCGT2024-4A、MCGT2024-4B 三宗地块均纳入了 2026 年度土地储备计划。

5.现状情况

MCGT2024-2B 地块的权利人为蒙城县鲲元房地产开发有限公司，不动产权登记证号为皖（2024）蒙城县不动产权第 0017274 号。该地

块存在抵押情况，在广发银行合肥分行抵押，期限为 2025 年 9 月 12 日至 2027 年 2 月 27 日，抵押金额为 8000 万元，抵押面积 5.087403 公顷，目前已与债权人广发银行合肥分行协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围并出具同意收储说明文件。同时采用提前还款或置换抵押物措施确保 2027 年 2 月 27 日之前解除该地块抵押状态。地块现状为空地。

MCGT2024-4A 地块的权利人为蒙城县鲲宇房地产开发有限公司，不动产权登记证号为皖（2024）蒙城县不动产权第 0017272 号。该地块权属清晰，无抵质押情况，现状为空地。

MCGT2024-4B 地块的权利人为蒙城县鲲宇房地产开发有限公司，不动产权登记证号为皖（2024）蒙城县不动产权第 0017292 号。该地块权属清晰，无抵质押情况，现状为空地。

6.规划情况

MCGT2024-2B 地块规划用途为城镇住宅用地，MCGT2024-4A 地块规划用途为城镇住宅用地，MCGT2024-4B 地块规划用途为城镇住宅用地。三宗地块均位于城镇开发边界内，符合蒙城县国土空间总体规划和蒙城经济开发区东区控制性详细规划，项目地块不涉及永久基本农田、生态保护红线、压覆矿等限制性因素。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

7.其他情况

三宗地块均已完成土地市场价格评估、收回收购地块价格决策、意向协议签订、价格公示等相关程序。

1.土地市场价格评估：三宗地块已开展市场价格评估，其中，MCGT2024-2B 地块的评估价格为 16422.39 万元，MCGT2024-4A 地

块的评估价格为 21610.44 万元，MCGT2024-4B 地块的评估价格为 22193.99 万元。

2.基础价格的确定：MCGT2024-2B 地块的企业土地成本为 16790.00 万元；MCGT2024-4A 地块的企业土地成本为 22115.00 万元；MCGT2024-4B 地块的企业土地成本为 22710.00 万元。因市场评估价格均低于企业土地成本，确定 MCGT2024-2B 地块的基础价格为 16422.39 万元，MCGT2024-4A 地块的基础价格为 21610.44 万元，MCGT2024-4B 地块的基础价格为 22193.99 万元。

3.收购价格的集体决策：2026 年 3 月 2 日，蒙城县委常委、常务副县长刘鹏在县政府主持召开会议，专题研究 2026 年土地储备专项债券项目地块收储价格方案事项，确定基础价格下调幅度为 5%，MCGT2024-4A 地块的最终收储价格为 20529.92 万元，MCGT2024-4B 地块的最终收储价格为 21084.29 万元，合计 57215.48 万元。

4.意向收储协议的签订：蒙城县土地储备中心已与蒙城县鲲元房地产开发有限公司、蒙城县鲲宇房地产开发有限公司协商一致并签订了意向收储协议。

5.已完成收储价格公示，并报市、县人民政府批准确认：蒙城县自然资源和规划局于 2026 年 3 月 3 日至 2026 年 3 月 9 日在蒙城县人民政府网站完成了本项目内地块收购价格的公示，公示期间未收到反馈意见（网址：https://www.mengcheng.gov.cn/XxgkContent/show/2943749.html），经过公示的收购价格已报蒙城县人民政府批准确认。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

8.项目投资概况

本项目总投资为 57215.48 万元，均用于存量闲置土地的收储，计划于 2026 年内全部投入。发行费用和利息由财政资金另行支付，不计入总投资。

项目投资明细表

序号	地块或费用名称	面积（亩）	金额（万元）	占比
一	闲置存量土地收回收购成本	280.03	57215.48	100.00%
1	MCGT2024-2B	76.31	15601.27	27.27%
2	MCGT2024-4A	100.5	20529.92	35.88%
3	MCGT2024-4B	103.22	21084.29	36.85%
二	项目总投资		57215.48	

（二）资金来源

本项目总投资为 57215.48 万元，资金来源为财政配套资金和地方政府专项债券资金，其中，财政配套资金 9415.48 万元，占总投资的 16.46%；拟申请地方政府专项债券 47800.00 万元，占总投资的 83.54%。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

本项目拟于 2026 年申请发行专项债券 47800.00 万元，发行期限为 7 年。

项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	资金使用计划
			2026 年
一	项目总投资	57215.48	57215.48

1	闲置存量土地收储费用	57215.48	57215.48
二	资金筹措	57215.48	57215.48
1	财政配套资金	9415.48	9415.48
2	政府专项债券	47800.00	47800.00

（三）债券融资计划

本项目申请专项债券 47800.00 万元，其中，本批次拟发行 47800.00 万元，假设债券利率为 2.20%，债券期限 7 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。债券存续期内，本项目债券利息 7361.20 万元，债券本金 47800.00 万元，本息合计 55161.20 万元。

（四）债券还本付息计划

本项目拟申请地方政府债券 47800.00 万元，其中，本批次拟申请 47800.00 万元，假设债券利率为 2.20%，债券期限 7 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本，项目还本付息情况预测表如下：

北京政德会计师事务所(普通合伙)

附件 1

2026 年 2 月份债券发行参考利率

发行期限（年）	国债收益率前五日平均值(%)	参考利率（上浮 30%）
3	1.42	1.84
5	1.59	2.07
7	1.69	2.20
10	1.82	2.37
15	2.13	2.77
20	2.25	2.92
30	2.28	2.97

项目专项债券融资还本付息汇总表

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	0.00	47800.00	0.00	0.00	0.00	7361.20	55161.20
2026 年	0.00	47800.00	0.00	47800.00	2.20%	525.80	525.80
2027 年	47800.00	0.00	0.00	47800.00	2.20%	1051.60	1051.60
2028 年	47800.00	0.00	0.00	47800.00	2.20%	1051.60	1051.60
2029 年	47800.00	0.00	0.00	47800.00	2.20%	1051.60	1051.60
2030 年	47800.00	0.00	0.00	47800.00	2.20%	1051.60	1051.60
2031 年	47800.00	0.00	0.00	47800.00	2.20%	1051.60	1051.60
2032 年	47800.00	0.00	0.00	47800.00	2.20%	1051.60	1051.60
2033 年	47800.00	0.00	47800.00	0.00	2.20%	525.80	48325.80

综上，本项目债券存续期内本金为 47800.00 万元，利息为 7361.20 万元，应还本付息合计为 55161.20 万元。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二、项目收入与支出预测

（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、经济状况和国内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.可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；

5.无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

（二）项目收益预测

1.项目收入分析

（1）土地出让价格预测

经查询土地交易中心土地出让信息、项目所在的基准地价水平、近三年项目周边相同用地性质地块成交情况，结合项目的实际情况，对基期土地价格进行预测。其中，MCGT2024-2B 地块周边已出让地块的成交价格分别为 230.00 万元/亩和 230.02 万元/亩，MCGT2024-4A 和 MCGT2024-4B 地块周边已出让地块的成交价格分别为 240.48 万元/亩和 241.64 万元/亩，因此 MCGT2024-2B 地块的基期土地单价为 230.00 万元/亩，MCGT2024-4A 和 MCGT2024-4B 地块的基期土地单价为 240.00 万元/亩。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

近三年 MCGT2024-2B 周边同类土地出让情况表

序号	地块编号	地块位置	出让面积（亩）	规划用途	供应时间	成交总价（万元）	成交单价（万元/亩）

1	MCGT2024-5B	仁和路南、经十四路西、文昌路东、永兴路北	64.39	普通商品住房用地（三类）	2025.1	14810	230.00
2	MCGT2024-9B	三义路南、尉迟大道东、经十八路西、乐土路南	85.45	普通商品住房用地（三类）	2025.1	19655	230.02
3	MCGT2024-9C	三义路南、尉迟大道东、经十八路西、乐土路南	85.46	普通商品住房用地（三类）	2025.1	19656	230.00

近三年 MCGT2024-4A、MCGT2024-4B 地块周边同类土地出让情况表

序号	地块编号	地块位置	出让面积（亩）	规划用途	供应时间	成交总价（万元）	成交单价（万元/亩）
1	MCGT2024-7A	仁和路南、西外环路东、文昌路西、永兴路北	54.89	普通商品住房用地（二类	2024.12	13200	240.48
2	MCGT2024-7B	仁和路南、西外环路东、文昌路西、永兴路北	53.8	普通商品住房用地（二类	2024.12	13000	241.64

北京政德会计师事务所(普通合伙)

① MCGT2024-5B 地块的出让情况

供地结果信息

行政区：	安徽省亳州市蒙城县	电子监管号：	3416222024B000326-1
项目名称：	MCGT2024-5B		
项目位置：	仁和路南、经十四路西、文昌路东、永兴路北		
土地面积(㎡)：	42926.63		
土地用途：	普通商品住房用地(三类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	14810

	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	2025-01-24	7405	付清剩余全部土地出让金
	1	2024-12-24	7405	付清全部土地出让金的50%，含定金

土地使用权人：	蒙城县城名房地产开发有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2	约定交地时间：	2025-01-24	
约定开工时间：	2025-07-23		约定竣工时间：	2028-07-23	
实际开工时间：	2026-07-23		实际竣工时间：	2029-07-23	
批准单位：	蒙城县人民政府		合同签订日期：	2024-11-25	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

② MCGT2024-9B 地块的出让情况

供地结果信息

行政区：	安徽省亳州市蒙城县	电子监管号：	3416222024B000348-1
项目名称：	MCGT2024-9B		
项目位置：	三义路南、尉迟大道东、经十八路西、乐土路南		
土地面积(㎡)：	56969.25		
土地用途：	普通商品住房用地(三类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	19655

	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	2024-12-24	9827.5	付清全部土地出让金的50%，含定金
	2	2025-01-24	9827.5	付清剩余全部土地出让金

土地使用权人：	蒙城县鲲广房地产开发有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2	约定交地时间：	2025-01-24	
约定开工时间：	2025-07-23		约定竣工时间：	2028-07-23	
实际开工时间：	2026-07-23		实际竣工时间：	2029-07-23	
批准单位：	蒙城县人民政府		合同签订日期：	2024-11-25	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

北京政德会计师事务所(普通合伙)

③ MCGT2024-9C 地块的出让情况

供地结果信息

行政区：	安徽省亳州市蒙城县	电子监管号：	3416222024B000350-1
项目名称：	MCGT2024-9C		
项目位置：	三义路南、尉迟大道东、经十八路西、乐土路南		
土地面积(㎡)：	56973.04		
土地用途：	普通商品住房用地(三类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	19656

	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	2025-01-24	9828	付清剩余全部土地出让金
	1	2024-12-24	9828	付清全部土地出让金的50%，含定金

土地使用权人：	蒙城县鲲广房地产开发有限公司		
约定容积率：	下限： 1 上限： 2	约定交地时间：	2025-01-24
约定开工时间：	2025-07-23	约定竣工时间：	2028-07-23
实际开工时间：	2026-07-23	实际竣工时间：	2029-07-23
批准单位：	蒙城县人民政府	合同签订日期：	2024-11-25

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

④ MCGT2024-7A 地块的出让情况

供地结果信息

行政区：	安徽省亳州市蒙城县	电子监管号：	3416222024B000373-2
项目名称：	MCGT2024-7A		
项目位置：	仁和路南、西外环路东、文昌路西、永兴路北		
土地面积(㎡)：	36591.76		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	13200

	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	2025-02-26	6600	付清剩余全部土地出让金
	1	2025-01-24	6600	付清全部土地出让金的50%，含定金

土地使用权人：	司蒙城县鲲众房地产开发有限公		
约定容积率：	下限： 1 上限： 2	约定交地时间：	2025-02-26
约定开工时间：	2025-08-25	约定竣工时间：	2028-08-25
实际开工时间：	2026-08-25	实际竣工时间：	2029-08-25
批准单位：	蒙城县人民政府	合同签订日期：	2024-12-27

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

北京政德会计师事务所(普通合伙)

⑤ MCGT2024-7B 地块的出让情况

供地结果信息

行政区：	安徽省亳州市蒙城县	电子监管号：	3416222024B000388-1
项目名称：	MCGT2024-7B		
项目位置：	仁和路南、西外环路东、文昌路西、永兴路北		
土地面积(㎡)：	35866.24		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	13000

	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	2025-02-26	6500	付清剩余全部土地出让金
	1	2025-01-24	6500	付清全部土地出让金的50%，含定金

土地使用权人：	蒙城县鲲众房地产开发有限公司		
约定容积率：	下限： 1 上限： 2	约定交地时间：	2025-02-26
约定开工时间：	2025-08-25	约定竣工时间：	2028-08-25
实际开工时间：	2026-08-25	实际竣工时间：	2029-08-25
批准单位：	蒙城县人民政府	合同签订日期：	2024-12-27

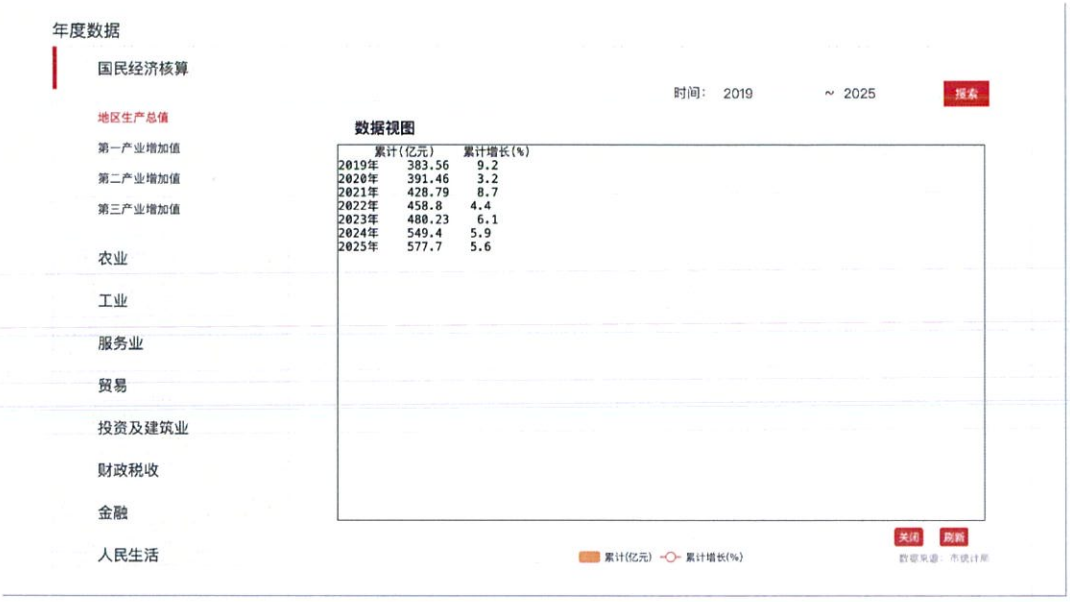
*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

（2）预期出让收入

按照拟出让地块的出让基准价格，并根据蒙城县 GDP 增速预测土地出让收入的增速。蒙城县 2019-2025 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.20%、3.20%、8.70%、4.40%、6.10%、5.90%、5.60%，近七年平均增速 6.16%，本项目土地出让单价的增长率按照 6.16%计算，且计算期内只考虑一次增长，因此 MCGT2024-2B、MCGT2024-4A 和 MCGT2024-4B 地块的预期出让单价分别为 244.16 万元/亩、254.78 万元/亩和 254.78 万元/亩。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

土地出让单价的增长率参考依据



MCGT2024-2B、MCGT2024-4A、MCGT2024-4B 地块均预计在 2033 年一次性出让。MCGT2024-2B 地块土地面积 5.087403 公顷（76.31 亩）、MCGT2024-4A 地块土地面积 6.700289 公顷（100.5 亩）、MCGT2024-4B 地块土地面积 6.881219 公顷（103.22 亩），则本项目在 2033 年预期土地出让收入为 70535.16 万元。

土地出让收入情况表

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	土地出让收入	70535.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70535.16
1	MCGT2024-2B 地块的出让收入	18631.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18631.96
1.1	出让面积（亩）	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	76.31
1.2	出让单价（万元/亩）	0	230.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	244.16

北京政德会计师事务所(普通合伙)

2	MCGT2024-4A 地块的出让收入	25605.10	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25605.10
2.1	出让面积（亩）	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.50
2.2	出让单价（万元/亩）	0	240.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	254.78
3	MCGT2024-4B 地块的出让收入	26298.10	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26298.10
3.1	出让面积（亩）	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	103.22
3.2	出让单价（万元/亩）	0	240.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	254.78

2.土地出让成本费用分析

项目成本主要为土地出让金计提，考虑蒙城县实际的计提情况，根据蒙城县财政局出具的《关于蒙城县土地储备专项债申报项目土地出让金计提的说明》，本项目主要考虑乡村振兴资金、教育资金的计提。

乡村振兴资金：乡村振兴资金＝土地出让收入×2%，依据《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）。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

教育资金：教育资金=土地出让收入总额×2%。

3.税费分析

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。蒙城县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。

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（5%）教育费附加（3%）、地方教育附加（2%）。

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。蒙城县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。

蒙城县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.项目可偿债收益分析

本项目可偿债收益=土地出让收入-土地出让计提的政策性成本。本项目土地出让收入为 70535.16 万元，土地出让成本费用为 2821.41 万元，因此，项目可偿债收益为 67713.75 万元。

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	70535.16	2821.41	67713.75
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

北京政德会计师事务所(普通合伙)

2032 年	0.00	0.00	0.00
2033 年	70535.16	2821.41	67713.75

三、项目收益与融资自求平衡性评价

本项目土地出让收入为 70535.16 万元，土地出让成本费用为 2821.41 万元，可用于还本付息的资金为 67713.75 万元。按照上述假设和设定条件情况下，测算得出的融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.23，大于 1.2，具体如下表所示：

项目可偿债收益估算表

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	47800.00	7361.20	55161.20	70535.16	2821.41	67713.75
2026 年	0.00	525.80	525.80	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	1051.60	1051.60	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	1051.60	1051.60	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	1051.60	1051.60	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	1051.60	1051.60	0.00	0.00	0.00
2031 年	0.00	1051.60	1051.60	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	1051.60	1051.60	0.00	0.00	0.00
2033 年	47800.00	525.80	48325.80	70535.16	2821.41	67713.75
专项债券本息保障倍数	1.23					

北京政德会计师事务所(普通合伙)

四、项目收益抗压能力测试

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。

项目压力测试本息保障倍数表

单位：万元/倍

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	60660.24	64186.99	67713.75
偿债本息合计	55161.20	55161.20	55161.20
专项债券本息保障倍数	1.10	1.16	1.23

五、评价结论

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.23 倍，能够合理保障本息，实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

六、相关风险提示

本项目是土地储备领域项目，项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

（此页无正文）

北京政德会计师事务所
（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国注册会计师 李焕霞
编号：140200810064

中国•北京

2026 年 3 月 10 日

营业执照

（副本）（1-1）

统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E

名　　称 北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙企业

执行事务合伙人 仇凌

经营范围 许可项目：代理记账；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：财政资金项目评审；企业总部管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关 北京市石景山区市场监督管理局

2022 年 06 月 13 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

证书序号：0011986

会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

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：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二 日

中华人民共和国财政部制


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 仇凌
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-04-12
工作单位 Working unit 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 321002730412303
证书编号: 321000340042
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance
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.
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
年检专用章
5



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
/y /m /d

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
/y /m /d

10

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
/y /m /d

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
/y /m /d

11

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.

仇凌(321000340042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

6

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 renew

姓名：仇凌
证书编号：321000340042

仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

7

2025 年年检二维码

仇凌 321000340042




THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 李焕霞
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1971-05-18
工作单位 Working unit 山西北京会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 140202197105183023
BICPA
北京政德会计师事务所（普通合伙）
1101060948941
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.
北京政德会计师事务所(普通合伙)
证书编号: No. of Certificate 140200810
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 山西省
发证日期: Date of Issuance 2010 年 11 月 01 日
山西省注册会计师协会
4
5


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
同意调入
Agree the holder to be transferred to
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
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
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
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
13


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.
6
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.
7



2025 年年检二维码



李焕霞 140200810064


11:34
cmis.cicpa.org.cn
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
李焕霞
会员编号 140200810064
最后年检时间
2025年08月
年检结果
年检通过
历年记录
2024年
2024-08-27
通过
2023年
2023-08-29
通过
2022年
2022-08-11
通过
2014年
2014-03-21
通过
北京政德会计师事务所(普通合伙)
11010609949941
北京政德会计师事务所(普通合伙)