马鞍山市市本级花山区人武部西侧地块项目
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 0068 号

安徽道中会计师事务所（普通合伙）

皖道核[2026]第 0068 号

马鞍山市市本级花山区人武部西侧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，对马鞍山市土地储备中心的马鞍山市市本级花山区人武部西侧地块项目专项债券(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，在马鞍山市土地储备中心的马鞍山市市本级花山区人武部西侧地块项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的马鞍山市市本级花山区人武部西侧地块项目，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马鞍山市市本级花山区人武部西侧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

二〇二六年三月十二日

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：马鞍山市土地储备中心

2.项目位置

马鞍山市花山区华山路与湖南东路交叉口东南角。

3.建设内容及规模

本项目含 1 个地块，存量闲置土地收储面积为 39.61 亩（2.640623 公顷）。

4.项目投资估算

根据《马鞍山市市本级花山区人武部西侧地块项目专项债券项目实施方案》，项目估算总投资约为 9,472.28 万元。

5.项目实施期限

项目开始实施日期为 2026 年 6 月，2033 年完成出让。

（二）资金来源

根据马鞍山市土地储备中心《马鞍山市市本级花山区人武部西侧地块项目专项债券项目实施方案》，项目资本金为 3,172.28 万元（约占项目建设总投资的 33.49%），由财政资金配套；剩余资金通过发行专项债券方式筹措 6,300.00 万元（约占项目总投资的 66.51%）。

（三）债券融资计划

项目 2026 年拟发行金额为 6,300.00 万元。

（四）债券还本付息计划

项目拟偿还专项债券 6,300.00 万元，假设发行利率

2.30%，期限七年，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	—	**6,300.00**	**6,300.00**	—	—	**1,014.30**	**7,314.30**
2026 年	—	6,300.00	—	6,300.00	2.30%	—	—
2027 年	6,300.00	—	—	6,300.00	2.30%	144.90	144.90
2028 年	6,300.00	—	—	6,300.00	2.30%	144.90	144.90
2029 年	6,300.00	—	—	6,300.00	2.30%	144.90	144.90
2030 年	6,300.00	—	—	6,300.00	2.30%	144.90	144.90
2031 年	6,300.00	—	—	6,300.00	2.30%	144.90	144.90
2032 年	6,300.00	—	—	6,300.00	2.30%	144.90	144.90
2033 年	6,300.00	—	6,300.00	—	2.30%	144.90	6,444.90

本项目债券还本付息总额为 7,314.30 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.根据马鞍山市财政局及马鞍山市土地储备中心的《马鞍山市市本级花山区人武部西侧地块项目专项债券项目实施方案》，本项目拟用马鞍山市 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 39.61 亩（2.640623 公顷），

参考土地评估价格来确定马鞍山市市本级花山区人武部西侧地块项目土地单价。基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，通过查询马鞍山市近几年 GDP 增速，此次预测按照 2023-2025 年平均 GDP 增速 5.90%及 2026 年预计 GDP 增速 6.00%孰低，即增速 5.90%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

项目收入包括马鞍山市 1 个地块的土地出让收入。

（2）土地出让价格及收入预测

根据马鞍山市财政局及马鞍山市土地储备中心出具的《马鞍山市市本级花山区人武部西侧地块项目专项债券项目实施方案》，本项目拟用马鞍山市 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 39.61 亩（2.640623 公顷），拟于 2033 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（亩）	拟出让面积（亩）	土地规划用途
1	马土让 2020-76 号（花山区人武部西侧地块）	39.61	39.61	商服用地

根据本项目建设及出让计划，拟于 2033 年累计出让土地

约为 39.61 亩（2.640623 公顷），约 26,406.23 平方米。项目位于马鞍山市内，基于谨慎性考虑，按照该地块土地评估报告中的评估价格取整为本次存量闲置收储土地的出让收入的基准价，即 237.07 万元/亩（3,556.00 元/平方米）。马鞍山市 2023-2025 年 GDP 增长率分别为 5.70%/6.00%/6.00%，年平均增长率为 5.90%，本项目按照 5.90%预测土地价格增长率，则本次拟出让土地出让价格为：3,556 元/平方米*（1+5.90%）=3,765.80 元/平方米。预测项目实现土地出让收入为：3,765.80 元/平方米*26,406.23 平方米/10000=9,944.06 万元。

具体如下：

单位：元/平方米

项目	土地单价
2026 年	3,556.00
2033 年	3,765.80

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	9,944.06	9,944.06
2026 年	—	—
2027 年	—	—
2028 年	—	—
2029 年	—	—
2030 年	—	—
2031 年	—	—
2032 年	—	—
2033 年	9,944.06	9,944.06

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

根据马鞍山市财政局印发《关于马鞍山市市本级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）乡村振兴资金（省级计提），省财政按土地出让收入的 2%计提;

2）农业土地开发资金，按土地出让面积*65 元/㎡*20%计提;

3）农田水利建设基金，按土地出让面积*65 元/㎡*10%计提;

4）教育资金，按土地出让面积*65 元/㎡*10%计提;

5）农业农村支出，按土地出让收入*10%-乡村振兴资金（省级计提）-农业土地开发资金计提-农田水利建设资金计提-教育资金计提。

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	乡村振兴资金（省级计提）	农业土地开发资金	农田水利建设基金	教育资金	农业农村支出	合计

合计	198.88	34.33	17.16	17.16	726.88	994.41
2026 年	—	—	—	—	—	—
2027 年	—	—	—	—	—	—
2028 年	—	—	—	—	—	—
2029 年	—	—	—	—	—	—
2030 年	—	—	—	—	—	—
2031 年	—	—	—	—	—	—
2032 年	—	—	—	—	—	—
2033 年	198.88	34.33	17.16	17.16	726.88	994.41

（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 6,300.00 万元，发行费用 6.93 万元，本项目总投中已包含发行费用。

（4）财务费用

本项目拟发行专项债券 6,300.00 万元，拟发行债券期限为 7 年，假设发行利率 2.30%，每年支付一次利息，债券存续期内应支付利息 1,014.30 万元。

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	9,944.06	994.41	8,949.65
2026 年	—	—	—
2027 年	—	—	—
2028 年	—	—	—
2029 年	—	—	—
2030 年	—	—	—
2031 年	—	—	—
2032 年	—	—	—

2033 年	9,944.06	994.41	8,949.65

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 8,949.65 万元，累计还本付息总额为 7,314.30 万元，测算覆盖本息倍数为 1.22 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	6,300.00	1,014.30	7,314.30	9,944.06	994.41	8,949.65
2026 年	—	—	—	—	—	—
2027 年	—	144.90	144.90	—	—	—
2028 年	—	144.90	144.90	—	—	—
2029 年	—	144.90	144.90	—	—	—
2030 年	—	144.90	144.90	—	—	—
2031 年	—	144.90	144.90	—	—	—
2032 年	—	144.90	144.90	—	—	—
2033 年	6,300.00	144.90	6,444.90	9,944.06	994.41	8,949.65
专项债券本息保障倍数	**1.22**					

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	8,054.68	8,502.17	8,949.65
偿债本息合计	7,314.30	7,314.30	7,314.30
专项债券本息保障倍数	1.10	1.16	1.22

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，在马鞍山市土地储备中心的马鞍山市市本级花山区人武部西侧地块项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的马鞍山市市本级花山区人武部西侧地块项目，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

身份证号码
Identity card No.　340121198905014303

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
340111066327

龚敏　120100114890

120100114890

证书编号：
No. of Certificate

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

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 3日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

[illegible]事务所
CPAs

AICPA

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

2026年 2月 3日

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

安徽道中会计师事务所（普通合伙）
3401110663327

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 Full name　程燕

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1990-02-19

工作单位 Working unit　中审华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

身份证号码 Identity card No.　340881199002191447

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所 3401110663327

程燕 120100110310

证书编号：No. of Certificate　120100110310

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　2024-07-10　年/y　月/m　日/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　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　10日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

安徽省注册会计师协会　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　10日/d

13

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	年检结果
2025年07月	年检通过

历年记录

暂无年检记录

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