

2025 年湘乡市第一批土储债项目 001

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字[2025]第 00074 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所
长沙市芙蓉中路三段 380 号
建发·汇金国际 9 栋银座 7 层
邮编 410000

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Changsha Branch, 7/F,Jianfa·Huijin International
Tower No.380 Section 3
FuRongMiddleRoad,Changsha,China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

2025 年湘乡市第一批土储债项目 001

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字[2025]第 00074 号

我们接受委托，对 2025 年湘乡市第一批土储债项目 001 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》。相关项目实施主体对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。

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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年湘乡市第一批土储债项目 001，预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

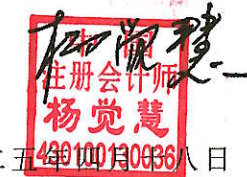


中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十月十八日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对2025年湘乡市第一批土储债项目001（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）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；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人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、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

二、项目的基本情况

（一）地块概况

2025年湘乡市第一批土储债项目001可出让面积37,580.00平方米，（产权证号：湘(2024)湘乡市不动产权第0001608号），性质为存量闲置用地，用地类型：商服用地、住宅用地。

计划收储面积37,580.00平方米，根据湖南万源土地房地产评估测绘有限公司湘潭分公司的预评估报告预计土地收储成本12,066.94万元。项目计划于2028年前完成出让，用地类型：住宅用地兼容10%商服用地。

湘乡市范围内国有出让土地使用权收回涉及的5宗土地国有 出让土地使用权价格预评估报告

湘乡市自然资源局：

承蒙委托，我公司对拟收回的位于湘乡市范围内共计5宗土地进行了国有出让土地使用权价格预评估，估价日期为2025年3月1日，估价目的是为委托方收回国有出让土地使用权提供国有出让土地使用权价值参考依据。

根据委托方提供的项目清单确定估价对象位置、土地用途及规划利用条件，详见《估价结果一览表》。

经过初步测算，确定估价对象于估价日期（2025年3月1日），在设定用途、设定容积率、设定土地使用年期、设定土地开发程度下的国有出让土地使用权价值评估总价为41999.45万元（人民币大写肆亿壹仟玖佰玖拾玖万肆仟伍佰元整）。具体详见《结果一览表》。

此结果仅供贵单位参考，不具备任何法律效力，最终评估价值须以我公司出具的正式评估报告为准。

湖南万源土地房地产评估咨询有限公司 湘潭分公司

二〇二五年三月十三日

估价结果一览表

币种：人民币

序号	宗地名称	宗地位置	原不动产权证书号	登记用途	容积率	剩余土地使用年限	宗地面积（平方米）	单价（元/㎡）	评估总价（万元）
1	湘储2021	东山街道大岭路与人民路交叉口	湘（2024）湘乡市不动产权第0001608号	商服用地、住宅用地（商业占比10%）	2.2	商38.9年、住68.9年	37580.00	3211	12066.94
2	湘储015-B	望春门街道晓霞北路污水处理厂旁	湘（2024）湘乡市不动产权第0000974号	其他商服用地、城镇住宅用地（商业占比10%）	2.5	商38.9年、住68.9年	24462.83	3211	7855.01
3	湘储268	东山街道发大岭路与书院路交叉口处西北角	湘（2020）湘乡市不动产权第0008073号	其他商服用地、城镇住宅用地（商业占比10%）	2	商35.4年、住68.4年	13874.46	4017	5573.37
4	湘储602	棋梓镇谷水村	湘（2024）湘乡市不动产权第0001612号	其他商服用地、城镇住宅用地（商业占比15%）	1.2	商38.9年、住68.9年	66522.00	845	5621.11
5	湘储008	东山街道东林村起凤山庄旁	湘（2023）湘乡市不动产权第0005064号	其他商服用地、城镇住宅用地（商业占比8%）	2	商37.9年、住67.9年	25822.00	4913	10883.92
合计			/				168271.29	/	41999.45

备注：

1、此次评估涉及的5宗地，宗地坐落、宗地土地面积、宗地用途、规划条件均以委托方提供的《不动产权证书》、《出让合同》、《规划条件书》为准，如相关条件发生变化，估价结果需做相应的调整。

（二）项目实施单位基本情况

项目实施单位是湘乡市国土资源储备中心，单位地址：湘乡市新湘路街道工贸新区；业务范围：为土地储备服务。承担土地收购、储备、土地供应的前期准备工作，筹集和管理土地收购、储备资金相关社会服务。

三、债券还本付息情况

本项目需资金 12,640.06 万元，来源为资本金、土地储备专项债。其中申请专项债 9,600.00 万元，占项目资金的 75.95%，资本金 3,040.06 万元，占项目资金的 24.05%。

土地储备专项债券拟分次发行 9,600.00 万元，本次发行 1300 万，2025 年 6 月发行 8300 万，债券期限为 5 年期，债券利率 1.99%（根据 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测），资金偿付方式为每年付息一次，到期还本。应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年 4 月		1,300.00		1,300.00	1.99%		
2025 年 6 月	1,300.00	8,300.00		9,600.00	1.99%		
2026 年	9,600.00			9,600.00	1.99%	191.04	191.04
2027 年	9,600.00			9,600.00	1.99%	191.04	191.04
2028 年	9,600.00			9,600.00	1.99%	191.04	191.04
2029 年	9,600.00			9,600.00	1.99%	191.04	191.04
2030 年	9,600.00		9,600.00		1.99%	191.04	9,791.04
合计		9,600.00	9,600.00			955.20	10,555.20

四、项目收益及现金流预测

1、根据湖南万源土地房地产评估测绘有限公司湘潭分公司的预评估报告，项目计划于 2028 年完成出让，预测未来出让收入评估如下：

地块名称	面积（m ² ）	地面地价（元/m ² ）	评估价（万元）
湘储 2021	37,580.00	3,757.00	14,118.81
合计	37,580.00		14,118.81

估价结果一览表 币种：人民币

序号	不动产权证书证号	项目名称	地块名称	宗地位置	估价设定用途	容积率	估价设定土地开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(m ²)	平均单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)
1	暂未登记	湘储 2021	湘储 2021	东山街道大 将路与人民 路交叉口	商服用 地、城镇 住宅用地 (商服占 比 10%)	2.5	五通 一平	商业 40 年、城镇 住宅用 地 70 年	37580.00	3757	14118.81
2	暂未登记	湘储 015-B	湘储 015-B	望春门街道 陡溪北路污 水处理厂旁	商服用 地、城镇 住宅用地	2.5	五通 一平	商业 40 年、城镇 住宅用 地 70 年	24462.83	3757	9190.69
3	暂未登记	原一公司(湘储 3098-5)	原一公司(湘储 3098-5)	昆办金南村	工业用地	1	五通 一平	50 年	90653.10	831	7533.27
4	暂未登记	湘储 268	湘储 268	东山办事处 大梅路与书 院路交汇处 西北角	商服用 地、城镇 住宅用地	2	五通 一平	商业 40 年、城镇 住宅用 地 70 年	13874.46	4539	6297.62
5	暂未登记	皮革片区产业退出项目	湘储 644 湘储 6006	皮革工业园 东郊乡花亭 村、向红路	工业用地	1	五通 一平	50 年	56655.58	721	4084.87
6	暂未登记	化工片区项目 1	兴园路一期(湘储 202409) 化工园区土地储备(湖区扩区面积)湘储 6040	梅坪村、金南村、白托村、三龙湾村 化工园区梅坪村、金南村、白托村	交通运输用地 工业用地	/ 1	/ 五通 一平	/	120667.27 204001.00	/ 739	0.00 15000.08
7	暂未登记	湘储 602	湘储 602	棋梓镇谷水村	商服用 地、城镇 住宅用地	1.2	五通 一平	商业 40 年、城镇 住宅用 地 70 年	86522.00	855	6332.85
8	暂未登记	湘储 008	湘储 008	东山街道东 林村 起凤山庄旁	商服用 地、城镇 住宅用地	2	五通 一平	商业 40 年、城镇 住宅用 地 70 年	25832.00	4450	11495.24

本期债券涉及的湖南省湘乡市土地储备项目的土地出让价格的估算，是根据当地土地市场的情况，选择近期发生交易的与评估宗地类似的比较实例可比单价、结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算评估出土地的出让价格。评估交易实例成交案例如下：

序号	地块编号	挂牌截止时间	地块坐落	地块面积(m ²)	起始价(万元)	成交价格(万元)	成交单位	用途	容积率	单价(元/平方米)
1	潭乡公土网挂(2021)012号	2021年4月29日	湘乡市东山新城西侧(东山办事处张江村)	2688	1363	1363	湖南霞光置业有限公司	商住(二类居住用地兼容 15%以下商服用地)	2.5≤容积率≤2.8	5071
2	潭乡公土网挂(2021)055号	2021年12月13日	湘乡市东山街道东林村人民路与大将路交汇处东南角	28795	12958	12958	湘乡市城乡置业有限公司	商业、住宅用地(商业 8%)	<2.5	4500
	潭乡公土网挂(2022)008号	2022年12月21日	湘乡市东山街道东林村南灌渠以北起凤山庄	25832	11625	11625	湘乡市城乡置业有限公司	商业、住宅用地(商业 8%)	<2.0	4500

案例一、潭乡公土网挂（2021）012号

出让结果

湘潭市自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭乡公土网挂（2021）012号)

发布时间：2021-04-29

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。受湘潭市自然资源局委托，我中心于2021年04月19日至2021年04月29日，挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	湘潭县国土网挂 (2021) 012号	地块位置	湘潭市东山新城西侧（东山办事处东江村）	土地用途	商住（二类居住用地兼容15%以下商业用地）
地块面积（㎡）	2688.00	地块年限	住宅70年、商业40年		
成交价(万元)	1363.0000				
竞得人	湖南葛光置业有限公司				
备注：					

二、公示期：2021年4月29日至2021年5月8日

三、公示期满无异议，竞得人在公示期满3个工作日内携带相关资料到湘潭市公共资源交易中心签订《湘潭市公共资源进场交易成交确认书》，缴纳交易服务费，办理成交地块的相关手续。

四、联系方式

联系单位：湘潭市公共资源交易中心
单位地址：湘潭市岳塘区湖湘西路尚玲珑小区A栋2楼
邮政编码：411000
联系电话：0731-52817033
联系人：自然资源交易科

湘潭市公共资源交易中心
2021年4月29日

案例二、潭乡公土网挂（2021）055 号

出让结果

湘乡市自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭乡公土网挂（2021）055号)

发布时间：2021-12-14

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。受湘乡市自然资源局委托，我中心于2021年12月02日至2021年12月13日，挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	潭乡公土网挂 (2021) 055号	地块位置	湘乡市东山街道东林村人民路与大将路交 汇处东南角	土地用途	商业、住宅用地
地块面积 (m ²)	28795.00	地块年限	住宅70年、商业40年		
成交价(万元)	12958.0000				
竞得人	湘乡市城发置业有限公司				
备注:					

二、公示期：2021年12月14日至2021年12月23日

三、公示期满无异议，竞得人在公示期满3个工作日内携带相关资料到湘潭市公共资源交易中心签订《湘潭市公共资源进场交易成交确认书》，缴纳交易服务费，办理成交地块的相关手续。

四、联系方式

联系单位：湘潭市公共资源交易中心
单位地址：湘潭市岳塘区湖湘西路尚玲珑小区A栋2楼
邮政编码：411000
联系电话：0731-52817033
联系人：自然资源交易科

湘潭市公共资源交易中心
2021年12月14日

案例三、潭乡公土网挂（2022）008 号

出让结果

湘潭市自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭乡公土网挂（2022）008号)

发布时间：2022-12-22

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。受湘潭市自然资源局委托，我中心于2022年12月12日至2022年12月21日，挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	潭乡公土网挂 (2022) 008号	地块位置	湘乡市东山街道东林村南麓溪以北起凤山佳	土地用途	住宅用地兼容2%-8% 商服用地
地块面积 (㎡)	25832.00	地块年限	住宅70年、商业40年		
成交价(万元)	11625.0000				
竞得人	湘乡市城乡置业有限公司				
备注：					

二、公示期：2022年12月22日至2022年12月31日

三、公示期满无异议，竞得人在公示期满后3个工作日内携带相关资料到湘潭市公共资源交易中心签订《湘潭市公共资源进场交易成交确认书》，缴纳交易服务费，办理成交地块的相关手续。

四、联系方式

联系单位：湘潭市公共资源交易中心
单位地址：湘潭市岳塘区湘湖西路尚玲珑小区A栋2楼
邮政编码：411000
联系电话：0731-52817033
联系人：自然资源交易科

湘潭市公共资源交易中心
2022年12月22日

(2) 可用于资金平衡的项目经营性现金流预测

根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》国办函〔2016〕88号的相关精神，本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。可用于资金平衡的土地收益为 14, 118. 81 万元。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

1、项目平衡性预测

该项目资金净流入额 14,118.81 万元，债券融资本息总额 10,555.20 万元，本息保障的倍数 1.34 倍；项目预期收益能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	规划收储面积(平方米)	土地规划性质	项目资金总需求	资本金	计划发行额	预计融资成本	预计地块出让收入	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	2025 年湘乡市第一批土储债项目 001	37,580.00	商服用地、住宅用地	12,640.06	3,040.06	9,600.00	955.20	14,118.81	1.34

2、项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、经营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细表如下：

年期	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年				12,066.94	12,640.06		573.12	573.12
2026 年						191.04	-191.04	382.08
2027 年						191.04	-191.04	191.04
2028 年	14,118.81					191.04	13,927.77	14,118.81
2029 年						191.04	-191.04	13,927.77
2030 年	-					9,791.04	-9,791.04	4,136.73
合计	14,118.81	-	-	12,066.94	12,640.06	10,555.20	4,136.73	

上述数据表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 14,118.81 万元，债券融资本息总额 10,555.20 万元，本息保障的倍数 1.34 倍，用于还

本付息资金的充足性得到保障。

六、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及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

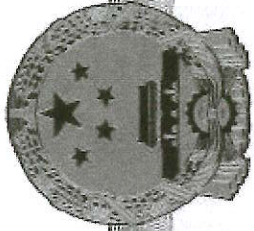
单位：万元		
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	14,118.81	12,706.93
本息合计	10,555.20	10,555.20
本息保障倍数	1.34	1.20

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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 2025 年湘乡市第一批土储债项目 001，债券发行期内经营性资金净流入 14,118.81 万元，债券融资本息总额 10,555.20 万元，本息保障的倍数 1.34 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430100079155346B



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 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

负责人 宋光荣

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2013年09月10日

经营范围 经总公司授权,在总公司经营范围內从事:审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。(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)

经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房



登记机关

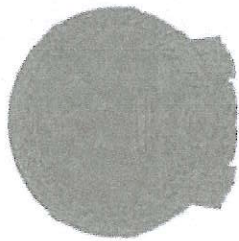
2022年12月30日

与原件一致
再次复印无效

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



会计师事务所分所
执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

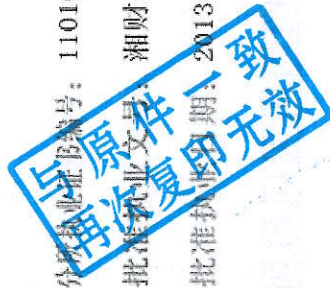
负责人：宋光荣

经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋7层739号房

分所执业证编号：110101414302

批准执业文号：湘财会函（2013）22号

批准执业日期：2013年8月21日



说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2013年 8 月 21日

中华人民共和国财政部制





姓名 宋元荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-08
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限责任公司湖南分公司
Working unit
身份证号码 432401196406081012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010003

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

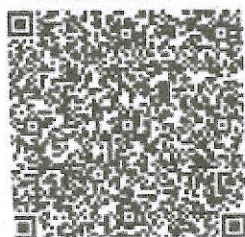
发证日期:
Date of Issuance

1998 年 12 月 1 日
2011 年 5 月 3 日补发

仅供报告使用

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.



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

中磊会计师事务所有限公司
湖南分公司
CPAs

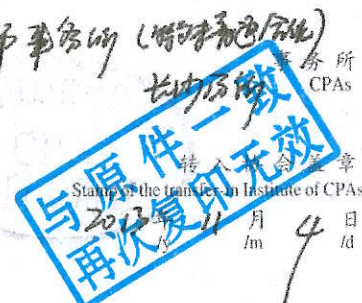
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙)
长沙分公司
CPAs





姓名: 姜文娟
Full name: _____
性别: 女
Sex: _____
出生日期: 1975 08 27
Date of birth: _____
工作单位: 湖南南经协代章
Working unit: _____
身份证号码: _____
Identity card No.: _____

证书编号:
No. of Certificate

430100130036

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

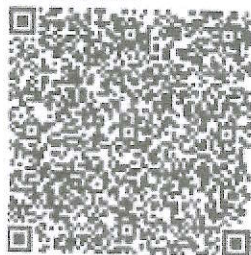
2005 年 11 月 1 日
2012 年 11 月 28 日

仅供报告使用



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.

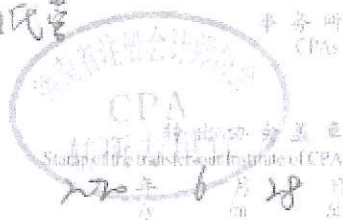


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南南经协代章

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙)
长沙分所

事务所
CPAs



年 月 日

2025 年湘潭县第二批土储债项目
004 号

预期收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘恒业审字[2025]第 0049 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



2025 年湘潭县第二批土储债项目 004 号 预期收益与融资自求平衡方案专项评价报告

湘恒业审字[2025]第 0049 号

我们接受委托，对 2025 年湘潭县第二批土储债项目 004 号的预期收益与融资自求平衡方案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》。相关项目实施主体对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。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。

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。

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 2025 年湘潭县第二批土储债项目 004 号，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。



本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



二〇二五年四月十八日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件:

预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年湘潭县第二批土储债项目 004 号收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制 2025 年湘潭县第二批土储债项目 004 号收益和融资的自求平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

- (一) 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；
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- (三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (四) 发行人制定可返还政府收益等能够顺利执行；
- (五) 土地价格在正常范围内变动；
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目的基本情况

(一) 项目概况

序号	项目名称	电子监管号	四至范围	项目概况	投资计划 (万元)	项目实施 单位
1	2025 年湘潭县第二批土储债项目 004 号	4303212022B0 0226	湘潭县天易大道以南、芙蓉大道以西	项目面积 15341 平方米，不动产权证：湘（2023）湘潭县不动产权第 0000025 号。	3,520.00	湘潭县土地储备中心
2				项目面积 28342.62 平方米，不动产权证：湘（2023）湘潭县不动产权第 0000024 号。	6,490.00	湘潭县土地储备中心
合计					10,010.00	

(二) 项目总投资及资金来源

本项目资金来源主要为发行政府专项债券。项目总投资为 10,010.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 910.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 9,100.00 万元，本次拟申请发行



专项债券 3,800.00 万元。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	本期拟发行 债券时间	本期拟 发行金额	债券期限（年）	利率
2025 年湘潭县第二批土储债项目 004 号	2025 年 4 月	3,800.00	5	1.99%

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

2025 年湘潭县第二批土储债项目 004 号总投资金额为 10,010.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 9,100.00 万元；本次申请发行政府专项债券 3,800.00 万元，预计 2025 年 5 月申报续发 5,300.00 万元，债券期限 5 年，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。假设本期债券资金 3,800.00 万元于 2025 年 4 月到位。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期与后续拟发行债券的预测利率均以 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，本次及后续 5 年期债券的预测利率为 1.99%，债券存续期内本息共计 10,005.45 万元。在债券存续期债券利息情况如下。

单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	存续期利息金额	本息合计
1	湖南省湘潭市湘潭县	2025 年湘潭县第二批土储债项目 004 号	2025 年 4 月	3,800.00	378.10	4,178.10
			2025 年 5 月	5,300.00	527.35	5,828.35
合 计				9,100.00	905.45	10,005.45

具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
湘潭县 2025 年 第二批 土地储 备专项 债 004 号 项目	2025 年 4 月		3,800.00		3,800.00		
	2025 年 5 月	3,800.00	5,300.00		9,100.00		
	2026 年 4 月	9,100.00			9,100.00	75.62	75.62
	2026 年 5 月	9,100.00			9,100.00	105.47	105.47
	2027 年	9,100.00			9,100.00	181.09	181.09
	2028 年	9,100.00			9,100.00	181.09	181.09
	2029 年	9,100.00			9,100.00	181.09	181.09
	2030 年 4 月	9,100.00		3,800.00	5,300.00	75.62	3,875.62
	2030 年 5 月	5,300.00		5,300.00		105.47	5,405.47
	合计		9,100.00	9,100.00		905.45	10,005.45



其中各地块的融资还本付息情况如下表所示：

单位：人民币万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
天易大道以南、芙蓉大道西地块1	2025年4月		3,200.00		3,200.00		
	2026年4月	3,200.00			3,200.00	63.68	63.68
	2027年	3,200.00			3,200.00	63.68	63.68
	2028年	3,200.00			3,200.00	63.68	63.68
	2029年	3,200.00			3,200.00	63.68	63.68
	2030年4月	3,200.00		3,200.00		63.68	3,263.68
	合计		3,200.00	3,200.00		318.40	3,518.40
天易大道以南、芙蓉大道西地块2	2025年4月		600.00		600.00		
	2025年5月	600.00	5,300.00		5,900.00		
	2026年4月	5,900.00			5,900.00	11.94	11.94
	2026年5月	5,900.00			5,900.00	105.47	105.47
	2027年	5,900.00			5,900.00	117.41	117.41
	2028年	5,900.00			5,900.00	117.41	117.41
	2029年	5,900.00			5,900.00	117.41	117.41
	2030年4月	5,900.00		600.00	5,300.00	11.94	611.94
	2030年5月	5,300.00		5,300.00		105.47	5,405.47
	合计		5,900.00	5,900.00		587.05	6,487.05
合计			9,100.00	9,100.00		905.45	10,005.45

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考市场行情及实际情况预测项目收益。

（二）产生的运营净现金流

1、现金流入

本项目收入来源为土地出让收入。

通过选取与本次预测涉及项目的3个周边地块市场土地交易价格作为标地。



序号	区位	用地性质	出让建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	楼面地价 (万元/亩)
1	湘潭县	商业住宅用地	78096.70	38,643.00	4,948.09	329.87
2	湘潭县	商业住宅用地	1636.76	860.00	5,254.28	350.29
3	湘潭县	商业住宅用地	1265.90	730.00	5,766.65	384.44

湘潭县自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭县公土网挂 (2020) 055号)

发布时间: 2020-11-27

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规,遵循公开、公正、公平的原则。受湘潭县自然资源局委托,我中心于2020年11月18日至2020年11月27日,挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下:

一、地块基本情况:

4948.09元/平方米

地块编号	潭县公土网挂 (2020) 055号	地块位置	易俗河镇湘江大道以南、玉兰路以东、 双井路以西	土地用途	商业、住宅用地
地块面积 (m ²)	78096.70	地块年限	商业40年、住宅70年		
成交价(万元)	38643.0000				
竞得人	湖南德置置业有限公司				
备注:					

| 出让结果

湘潭县自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭县公土网挂 (2020) 022号)

发布时间: 2020-05-20

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规,遵循公开、公正、公平的原则。受湘潭县自然资源局委托,我中心于2020年05月09日至2020年05月20日,挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下:

一、地块基本情况:

5254.28元/平方米

地块编号	潭县公土网挂 (2020) 022号	地块位置	天易经开区飞羊路以北、双井路以东	土地用途	商业、住宅用地
地块面积 (m ²)	1636.76	地块年限	商业40年、住宅70年		
成交价(万元)	860.0000				
竞得人	湖南德置置业有限公司				
备注:					



湘潭县自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭县公土网挂 (2020) 023号)

发布时间: 2020-05-20

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规,遵循公开、公正、公平的原则。受湘潭县自然资源局委托,我中心于2020年05月09日至2020年05月20日,挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下:

一、地块基本情况:

5766.65元/平方米

地块编号	潭县公土网挂 (2020) 023号	地块位置	天易经开区飞羊路以北、观礼路以东	土地用途	商业、住宅用地
地块面积 (㎡)	1265.90	地块年限	商业40年、住宅70年		
成交价(万元)	730.0000				
竞得人	湖南恒业置业有限公司				
备注:					

结合湖南正佳房地产土地评估有限公司出具的评估报告,根据谨慎原则,本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值作为出让价格,因此,天易大道以南、芙蓉大道西地块1和天易大道以南、芙蓉大道西地块2出让价格按208.33万元/亩。

序号	地块名称	评估价格 (万元)	土地面积 (m ²)	楼面价格 (元/平米)	楼面地价 (万元/亩)
1	天易大道以南、芙蓉大道西地块1	4,794.06	1,5341	3125	208.33
2	天易大道以南、芙蓉大道西地块2	8,857.07	28,342.62	3125	208.33
合计		13,651.13	43,683.62		



预评估报告
正信预信字（2025）第006号

湖南天易高科科技有限公司：

本所接受贵司委托，根据贵司提供的资料，本着客观、公正的原则，对贵司位于天易大道以南、芙蓉大道以西等地块的土地市场价值进行了预评估。

估价对象：

估价对象1：位于天易大道以南、芙蓉大道以西，土地用途为商业用地、住宅用地，容积率均为2.0-2.8，其中商业用地比例为10%，面积共计15341.00㎡。

估价对象2：位于天易大道以北、芙蓉大道以西，土地用途为商业用地，容积率为2.0-3.0，面积共计28342.62㎡。

估价对象资产范围：土地使用权价值

为委托方了解估价对象市场价值提供参考。

价值时点：2025年1月1日

价值类型：市场价值

评估方法：基准地价法、收益法

预评估结果：估价对象于价值时点的预评估价值为人民币43878.52万元，大写金额为人民币肆亿叁仟捌佰柒拾捌万伍仟贰佰元整。预评估结果明细见下表：

证号	坐落	用途	规划指标	面积(㎡)	单价(元/㎡)	总价(万元)
湘（2023）湘潭县不动产权第000025号	天易大道以南、芙蓉大道以西	商业用地、住宅用地	容积率2.0-2.8，商业比例为10%	15341.00	3125	4794.06
湘（2023）湘潭县不动产权第000024号	天易大道以南、芙蓉大道以西	商业用地、住宅用地	容积率2.0-2.8，商业比例为10%	28342.62	3125	8857.07
湘（2023）湘潭县不动产权第000026号	天易大道以北、芙蓉大道以西	商业用地	容积率2.0-3.0	28342.62	3125	8857.07
小计				61626.24		21708.20
湘（2023）湘潭县不动产权第000025号	天易大道以南、芙蓉大道以西	商业用地	容积率2.0-3.0	15341.00	3125	4794.06
合计				117542.83		43878.52

注：本预评估报告结论仅为初步测算价值，最终价值以正式报告为准。

湖南正信资产评估有限公司
2025年1月1日

天易大道以南、芙蓉大道西地块1 预计可出让土地 15341.00 平方米（23.01 亩），于 2026 年完成土地出让，预计可获得收入 4,794.06 万元；

天易大道以南、芙蓉大道西地块2 预计可出让土地 28342.62 平方米（42.51 亩），于 2026 年完成土地出让，预计可获得收入 8,857.07 万元；

项目预计可获得总收入 13,651.13 万元。

预期收入测算表

单位：万元

地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
天易大道以南、芙蓉大道西地块 1		4,794.06					4,794.06
天易大道以南、芙蓉大道西地块 2		8,857.07					8,857.07
合计		13,651.13					13,651.13



2、现金流出

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等,根据湖南省土储项目申报要求,土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

(1) 土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68号):“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标采购、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的2%计取。

(2) 国有土地收益基金

《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》:“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款,按5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的5%计取。

(3) 保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》:“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的5%计取。

(4) 农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》(中发〔2011〕1号):“从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。”《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)文件规定:“教育资金的土地出让收益口径,严格按照10%的比例计提教育资金。”《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》:“土地出让金用于农业土地开发的,由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况,按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算,本项目暂不考虑土地出让平均纯收益,不计提上述专项资金和基金。



(5) 被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取 10% 的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的 3 个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24 号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的 5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的 10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的 12% 计提。项目计提成本总费用 1,638.14 万元。

项目成本费用表

单位：万元

地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
天易大道以南、芙蓉大道西 地块 1		575.29					575.29
天易大道以南、芙蓉大道西 地块 2		1,062.85					1,062.85
合计		1,638.14					1,638.14

3、运营期净现金流

在上述假定条件下，运营期的项目经营性净现金流量明细如下表：

单位：人民币万元

年度	经营性现金流入	经营性现金流出	经营性净现金流量
2025 年			
2026 年	13,651.13	1,638.14	12,012.99
2027 年			
2028 年			
2029 年			
2030 年			



年度	经营性现金流入	经营性现金流出	经营性净现金流量
小计	13,651.13	1,638.14	12,012.99

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

2025 年湘潭县第二批土储债项目 004 号在债券存续期内，项目预期总收入 13,651.13 万元，测算项目成本 1,638.14 万元，预计用于资金平衡相关收益为 12,012.99 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，项目预计从 2026 年产生收益，项目偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 12,012.99 万元，预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
2025 年湘潭县第二批土储债项目 004 号	12,012.99	9,100.00	10,005.45	1.20

（二）项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

1、稳定性按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目现金流测算如下：

单位：人民币万元

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计净现金流量
2025 年		-10,010.00	10,010.00		
2026 年	12,012.99		-181.09	11,831.90	11,831.90
2027 年			-181.09	-181.09	11,650.81
2028 年			-181.09	-181.09	11,469.72
2029 年			-181.09	-181.09	11,288.63
2030 年			-9,281.09	-9,281.09	2,007.54
合计	12,012.99	-10,010.00	4.55	2,007.54	

2、充足性



融资期内项目预期总收入 13,651.13 万元，测算项目成本 1,638.14 万元，预计用于资金平衡相关收益为 12,012.99 万元，预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

七、收益抗压能力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是经营收入、经营成本和建设投资三个方面，本项目对以上三个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了敏感性分析。运营期内敏感性相关测试数据如下：

单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	13,651.13	12,286.02	13,651.13
累计现金流出	1,638.14	1,474.32	1,638.14
累计净现金	12,012.99	10,811.70	12,012.99
本息合计	10,005.45	10,005.45	10,005.45
本息保障倍数	1.2	1.08	1.2

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

八、总体评价结论

基于财政部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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

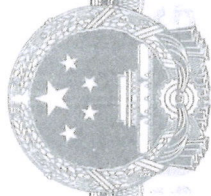
综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

九、使用限制

（一）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。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。



营业执照

统一社会信用代码

9143048179913958XW



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)
副本编号: 1-1



名称 湖南恒兴会计师事务所有限公司 注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司 成立日期 2000年01月06日

法定代表人 曹瑞成 住所 湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋、B栋及裙楼24层24024号房

经营范围 审计会计报表; 验证企业资本; 办理企业合并、分立、破产、清算事宜中的审计业务; 培训财务人员; 协助鉴别经济案件证据; 办理会计咨询服务业务; 根据; 基建审计业务。(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)

再次复印无效



登记机关

2023 年 8 月 18 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: 湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 曹瑞成

经营场所: 湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋、B栋及裙楼24层24024号房



组织形式: 有限责任

执业证书编号: 43050006

批准执业文号: 湘财注协字[1999]83号

批准执业日期: 2000年07月30日

证书序号: 0002516

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: 湖南省财政厅
二〇〇一年二月二十八日

中华人民共和国财政部制



姓 名 曹瑞成
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1956-10-29
Date of birth
工 作 单 位 来阳腾飞会计师事务所有限
Working unit 责任公司
身 份 证 号 码 430419561029057
Identity card No.

再次复印无效

证书编号： 430500050002
No. of Certificate

批准注册协会： 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期： 1994 年 7 月 1 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018.10.29
年度任职资格审查
合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



2022年度

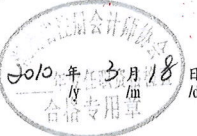
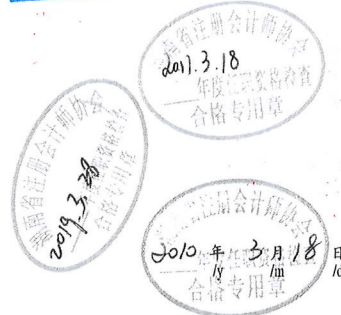
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

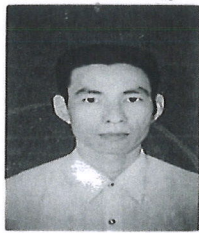


2019 年 3 月 12 日
ly /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

再次复印无效
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





姓名
Full name 谢泽义

性别
Sex 男

出生日期
Date of birth 1965-04-18

工作单位
Working unit 天职国际会计师事务所有限公司
湖南分所

身份证号码
Identity card No. 430103650418101

年度检验登记
Annual Renewal Registration

再次复印无效
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 430100180030

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 二〇〇八 年 月 日
九 月 二 日

2008年6月6日换证

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.



2022年度

2025 年湘潭县第二批土储债项目 003 号

预期收益与融资自求平衡

专项评价报告

湘恒业审字[2025]第 0041 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



2025 年湘潭县第二批土储债项目 003 号 预期收益与融资自求平衡方案专项评价报告

湘恒业审字[2025]第 0041 号

我们接受委托，对 2025 年湘潭县第二批土储债项目 003 号的预期收益与融资自求平衡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》。相关项目实施主体对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。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。

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。

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 2025 年湘潭县第二批土储债项目 003 号，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



二〇二五年四月十七日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件:

预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年湘潭县第二批土储债项目 003 号收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制 2025 年湘潭县第二批土储债项目 003 号收益和融资的自求平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

- (一) 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；
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (四) 发行人制定可返还政府收益等能够顺利执行；
- (五) 土地价格在正常范围内变动；
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目的基本情况

(一) 项目概况

序号	项目名称	电子监管号	四至范围	项目概况	投资计划 (万元)	项目实施 单位
1	2025 年湘潭县 第二批土储债 项目 003 号	4303212021B 00686	天易大道以 北、芙蓉安置 区以南	项目面积 31125.93 平方 米，已办理不动产权证： 湘（2022）湘潭县不动产 权第 0054255 号。	7,917.00	湘潭县土 地储备中 心
合计					7,917.00	

(二) 项目总投资及资金来源

本项目资金来源主要为发行政府专项债券。项目总投资为 7,917.00 万元，其中拟申请发行政府专项债券资金 7,200.00 万元，自有资金 717.00 万元，本次拟申请发行专项债券 7,200.00 万元。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：



单位：人民币万元

项目名称	本期拟发行 债券时间	本期拟 发行金额	债券期限（年）	利率
2025 年湘潭县第二批土储债项目 003 号	2025 年 4 月	7,200.00	5	1.99%

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

2025 年湘潭县第二批土储债项目 003 号总投资金额为 7,917.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 7,200.00 万元；本次拟申请发行专项债券 7,200.00 万元，债券期限为 5 年，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。假设本期债券资金 7,200.00 万元于 2025 年 4 月到位。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期债券拟发行债券的预测利率均以 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率上浮 20% 确定，据此，本次 15 年期债券发行债券的预测利率为 1.99%，债券存续期内本息共计 7,916.40 万元。在债券存续期债券利息情况如下。

单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	存续期利息金额	本息合计
1	湖南省湘潭市湘潭县	2025 年湘潭县第二批土储债项目 003 号	2025 年 4 月	7,200.00	716.40	7,916.40
合计				7,200.00	716.40	7,916.40

具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年湘潭县第二批土储债项目 003 号	2025 年 4 月		7,200.00		7,200.00		
	2026 年 4 月	7,200.00			7,200.00	143.28	143.28
	2027 年	7,200.00			7,200.00	143.28	143.28
	2028 年	7,200.00			7,200.00	143.28	143.28
	2029 年	7,200.00			7,200.00	143.28	143.28
	2030 年 4 月	7,200.00		7,200.00		143.28	7,343.28
	合计		7,200.00	7,200.00		716.40	7,916.40

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告及实际情况预测出项目期间收益。

（二）产生的运营净现金流



1、现金流入

本项目收入来源为土地出让收入。

通过选取与本次预测涉及项目的3个周边地块市场土地交易价格作为标地。

序号	区位	用地性质	出让建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	楼面地价 (万元/亩)
1	湘潭县	商业住宅用地	78096.70	38,643.00	4,948.09	329.87
2	湘潭县	商业住宅用地	1636.76	860.00	5,254.28	350.29
3	湘潭县	商业住宅用地	1265.90	730.00	5,766.65	384.44

湘潭县自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭县公土网挂(2020)055号)

发布时间: 2020-11-27

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规,遵循公开、公正、公平的原则。受湘潭县自然资源局委托,我中心于2020年11月18日至2020年11月27日,挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下:

一、地块基本情况:

4948.09元/平方米

地块编号	潭县公土网挂 (2020) 055号	地块位置	易俗河镇湘江大堤以南、玉兰路以东、 霞井路以西	土地用途	商业、住宅用地
地块面积 (㎡)	78096.70	地块年限	商业40年、住宅70年		
成交价(万元)	38643.0000				
竞得人	湖南恒置置业有限公司				
备注:					

出让结果

湘潭县自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭县公土网挂(2020)022号)

发布时间: 2020-05-20

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规,遵循公开、公正、公平的原则。受湘潭县自然资源局委托,我中心于2020年05月09日至2020年05月20日,挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下:

一、地块基本情况:

5254.28元/平方米

地块编号	溧水公土网挂 (2020) 022号	地块位置	天易经开区飞羊路以北、霞井路以东	土地用途	商业、住宅用地
地块面积 (㎡)	1636.76	地块年限	商业40年、住宅70年		
成交价(万元)	860.0000				
竞得人	湖南恒置置业有限公司				
备注:					



湘潭县自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭县公土网挂 (2020) 023号)

发布时间: 2020-05-20

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规,遵循公开、公正、公平的原则,受湘潭县自然资源局委托,我中心于2020年05月09日至2020年05月20日,挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下:

一、地块基本情况:

5766.65元/平方米

地块编号	溧县公土网挂 (2020) 023号	地块位置	天易经开区飞羊路以北、霞井路以东	土地用途	商业、住宅用地
地块面积(㎡)	1265.90	地块年限	商业40年、住宅70年		
成交价(万元)	730.0000				
竞得人	湖南德量置业有限公司				
备注:					

结合湖南正佳房地产土地评估有限公司出具的评估报告,根据谨慎原则,本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值作为出让价格,因此,天易高科用地3出让价格按238.05万元/亩。

序号	地块名称	评估价格(万元)	土地面积(㎡)	楼面价格 (元/平方米)	楼面地价 (万元/亩)
1	天易高科用地3	11,105.00	31125.93	3,568.00	238.05

天易高科用地3预计可出让土地31125.93平方米(46.69亩),到2026年完成出让,出让价格为238.05万元/亩。项目预计可获得总收入11,105.00万元。

债券存续期内项目总收入为11,105.00万元。测算本项目专项债券存续期间运营现金流入明细如下表:

项目经营收入预测表

单位:人民币万元

土地出让收入	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
出让面积(亩)	46.69				
出让价格(万元)	11,105.00				

2、现金流出

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等,根据湖南省土储项目申报要求,土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

(1) 土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68号):“从招、拍、挂出让的国



有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标采购、品牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的 2%计取。

(2) 国有土地收益基金

《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按 5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的 5%计取。

(3) 保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的 5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的 5%计取。

(4) 农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1 号）：“从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。”《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）文件规定：“教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。”《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的 比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的 35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

(5) 被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1 号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取 10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的 3 个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24 号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的



5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的 10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的 12% 计提。项目计提成本总费用 1,332.60 万元。

项目成本费用预测表

单位：人民币万元

地块名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
天易高科用地 3	1,332.60				

3、运营期净现金流

在上述假定条件下，运营期的项目经营性净现金流量明细如下表：

单位：人民币万元

年度	经营性现金流入	经营性现金流出	经营性净现金流量
2025 年			
2026 年	11,105.00	1,332.60	9,772.40
2027 年			
2028 年			
2029 年			
2030 年			
小计	11,105.00	1,332.60	9,772.40

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

2025 年湘潭县第二批土储债项目 003 号在债券存续期内，项目预期总收入 11,105.00 万元，项目总成本 1,332.60 万元，项目净收益即可用于融资自求平衡的资金为 9,772.40 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，项目预计从 2026 年产生收益，项目偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 9,772.40 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。



单位:人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
2025年湘潭县第二批土储债项目003号	9,772.40	7,200.00	7,916.40	1.23

(二) 项目平衡性评价

根据通知文件要求,专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下,充分考虑资金筹措的稳定性(持续稳定的净现金流)和充足性(完全覆盖专项债券还本付息规模)。

1、稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口,资金能保障建设和还本付息需要。本项目现金流测算如下:

单位:人民币万元

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计净现金流量
2025年		-7,917.00	7,917.00		
2026年	9,772.40		-143.28	9,629.12	9,629.12
2027年			-143.28	-143.28	9,485.84
2028年			-143.28	-143.28	9,342.56
2029年			-143.28	-143.28	9,199.28
2030年			-7,343.28	-7,343.28	1,856.00
合计	9,772.40	-7,917.00	0.60	1,856.00	

2、充足性

融资期内项目预期总收入11,105.00万元,预期总成本1,332.60万元,项目净收益即可用于融资自求平衡的资金为9,772.40万元,预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.23倍,用于还本付息资金的充足性得到保障。

七、收益抗压能力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是经营收入、经营成本和建设投资三个方面,本项目对以上三个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了敏感性分析。营运期内敏感性相关测试数据如下:



单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	11,105.00	9,994.50	11,105.00
累计现金流出	1,332.60	1,332.60	1,332.60
累计净现金	9,772.40	8,661.90	9,772.40
本息合计	7,916.40	7,916.40	7,916.40
本息保障倍数	1.23	1.09	1.23

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

八、总体评价结论

基于财政部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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

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。

九、使用限制

（一）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。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。



营业执照

统一社会信用代码

9143048179913958XW

(副本)

副本编号: 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。

名称
类型
法定代表人
经营范围

湖南多事所有限责任公司

有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年01月06日

住所

湖南省长沙市岳麓区岳麓山岭路188号第A栋、B栋及C栋

再次复印无效

经营范围
审计、验资、资产评估、清算、破产清算、企业合并、分立、破产、重组、并购、培训财务人员、协助鉴别经济案件证据; 办理会计咨询服务业务; 法律、法规规定的其他审计业务; 基建审计业务。(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)



登记机关

2023 年 8 月 18 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: 0002516

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 曹瑞成

经营场所: 湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋、B栋及裙楼24层24024号房

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 43050006

批准执业文号: 湘财注协字[1999]83号

批准执业日期: 2000年07月30日





姓 名 曹瑞成

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1956-10-02

Date of birth

工作单位 永阳腾达会计师事务所有限

Working unit

身份证号码 4304195610020057

Identity card No.



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.

证书编号： 430500060002
No. of Certificate

批准注册协会： 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期： 1994 年 7 月 1 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration



2022年度

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2012 年 3 月 12 日
2012.3.12

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.





姓名 谢泽义
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1965-04-18
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 43010319650418101
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

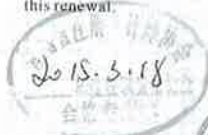
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 430100180030
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇八年四月二日
Date of Issuance

2008年6月6日换证



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.



再次复印无效
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.



2022年度



2025 年韶山市第二批土储债项目 001 号
收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南咸悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 4 月



湘诚悦达专审〔2025〕087号

2025年韶山市第二批土储债项目001号 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对2025年韶山市第二批土储债项目001号的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》。项目建设单位对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。

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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的2025年韶山市第二批土储债项目001号（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

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；

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

对发行人有影响的法律法规无重大变化；

发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

土地出让价格在正常范围内变动；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

二、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

韶山市土地储备中心

单位住所：韶山市枣园路 14 号

单位性质：事业单位

法人代表：何建超

开办资金：140 万元

宗旨和业务范围：培育和规范土地市场，提供使用服务。负责土地收购储备及储备土地供应的前期准备，筹集土地收购金。

（二）地块概况

2025 年韶山市第二批土储债项目 001 号，包含子地块 1 块，为储备地块 3（石山水库周边）一宗土地。由韶山市土地储备中心作为土地储备机构。拟收储土地面积 37,909.54 平方米，可出让面积 37,909.54 平方米。具体情况如下表所示：

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	投资构成（含出让前利息费用）	债券资金需求	原土地用途	地块规划用途	实施机构
1	2025 年韶山市第二批土储债项目 001 号	储备地块 3（石山水库周边）	韶山市韶山大道以南、航天科技小镇旁	该项目总投资为 3,184.16 万元，主要成本构成土地收储成本，已基本完成征拆工作，项目土地处于闲置状态。项目拟于 2025 年启动收储程序，收储面积 37,909.54 平方米。	3184.16	2800.00	特殊用地	特殊用地	韶山市土地储备中心

三、项目还本付息情况

(一) 资金来源

2025 年韶山市第二批土储债项目 001 号资金来源主要为财政资金、政府专项债券资金。项目总投资 3,184.16 万元，其中：用于项目支出的财政资金 384.16 万元，占投资总额的 12.06%；拟申请发行政府专项债券资金 2,800.00 万元，占投资总额的 87.94%。本次申请发行专项债券 2,800.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。各地块情况详见下项目投资资金来源表：

项目投资资金来源表

单位：万元

序号	地块名称	计划出让时间 (年)	总需求	资金来源			预计融资到期本息
				小计	财政 资金	专项债融资	
1	2025 年韶山市第二批土储债项目 001 号	2026-2027	3184.16	3184.16	384.16	2800.00	3078.60
2	合计	-	3184.16	3184.16	384.16	2800.00	3078.60

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年韶山市第二批土储债项目 001 号已发行政府专项债券 0 万元；本次拟发行专项债券 2,800.00 万元，发行期限 5 年，未来拟发行专项债券 0.00 万元，根据中国债券信息网-中央结算公司发布的 2025 年 3 月 5 年期国债收益率上浮 20%进行预测，预测利率为 1.99%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由财政资金统筹安排。

2025 年韶山市第二批土储债项目 001 号各地块还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

序号	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	2025年韶山市第二批土储债项目001号	2025年4月	0.00	2800.00	0.00	2800.00	0.00	0.00
		2026年	2800.00	0.00	0.00	2800.00	55.72	55.72
		2027年	2800.00	0.00	0.00	2800.00	55.72	55.72
		2028年	2800.00	0.00	0.00	2800.00	55.72	55.72
		2029年	2800.00	0.00	0.00	2800.00	55.72	55.72
		2030年4月	2800.00	0.00	2800.00	0.00	55.72	2855.72
		合计		2800.00	2800.00		278.60	3078.60

四、项目收益及现金流预测

（一）土地出让收入预测前提

本项目以出让土地收入作为专项债券还本付息资金来源。关于收入、支出预测数据及评价如下：

数据预测的前提假设及评价

（1）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；

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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）土地出让收益预测

考虑到本项目的土地计划于 2026 年起出让，届时项目周边的基础设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑湘潭市 2021 年至 2023 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.9%、4.7%、5.1%，近三年平均增速 5.9%，全国 2023 年 GDP 增速为 5.2%，此次预测考虑近三年平均增速与 2023 年全国 GDP 增速，依据谨慎性原则不计算土地价格的增长。

2025 年韶山市第二批土储债项目 001 号预计可出让土地 37,909.54 平方米，于 2026 年开始挂牌交易，分两年完成出让，预计可获得收入 3,988.08 万元，预估计提 7.7% “三金”（农业土地开发资金、国有土地收益基金和廉租住房保障资金）307.08 万元，该项目宗地出让净收益为 3,681.00 万元

预计用于资金平衡的相关收益 3,681.00 万元，具体如下：

2025 年韶山市第二批土储债项目 001 号收益预测表

单位：万元

项目名称	类 别	2025 年	2026 年	2027 年	合计
2025 年韶山市第二批土储债项目 001 号	土地出让收入	—	3,000.00	988.08	3,988.08
	计提三金		231.00	76.08	307.08
	预计用于资金平衡的相关收益		2,769.00	912.00	3,681.00

五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025 年韶山市第二批土储债项目 001 号总投资金额为 3,184.16 万元，拟申请政府专项债券 2,800.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 2,800.00 万元，发行期限 5 年，未来拟申请 0 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，5 年期债券的预测利率为 1.99%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入 2025 年政府性基金预算管理。

综合考虑项目融资情况，2025 年韶山市第二批土储债项目 001 号还本付息情况如下表所示：

项目债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期	本期	期末本金	当期	还本付息
		新增本金	偿还本金		偿还利息	合计
2025 年 4 月	0.00	2,800.00		2,800.00	0.00	0.00
2025 年 10 月	2,800.00			2,800.00	0.00	0.00
2026 年	2,800.00			2,800.00	55.72	55.72
2027 年	2,800.00			2,800.00	55.72	55.72
2028 年	2,800.00			2,800.00	55.72	55.72
2029 年	2,800.00			2,800.00	55.72	55.72
2030 年 4 月	2,800.00		2,800.00		55.72	2,855.72
合计		2,800.00	2,800.00		278.60	3,078.60

结论：经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，预计 2025 年韶山市第二批土储债项目 001 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.20。

六、结论

根据地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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 2025 年韶山市第二批土储债项目 001 号，债券发行期内经营性资金净流入 3,681.00 万元，债券融资本息合计 3,078.60 万元，本息保障倍数为 1.20 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

（一）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。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 4 月 17 日



统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



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 湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

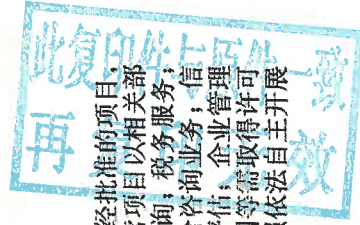
执行事务合伙人 邓琳斌

成立日期 2017年12月15日

合伙期限 2017年12月15日至2067年12月14日

主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区洋湖街道和顺路269号
绿景新苑8栋401号

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: 财务咨询; 税务服务; 社会经济咨询服务; 会议及展览服务; 工程造价咨询业务; 信息咨询服务; 标准化服务; 社会稳定性风险评估; 企业管理; 技术咨询; 业务培训 (不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 业务培训 (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)。



登记机关

2021年12月28日



会计师事务所

执业证书

名称：湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓琳斌

主任会计师：

经营场所：

长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010096

批准执业文号：湘财会函〔2018〕5号

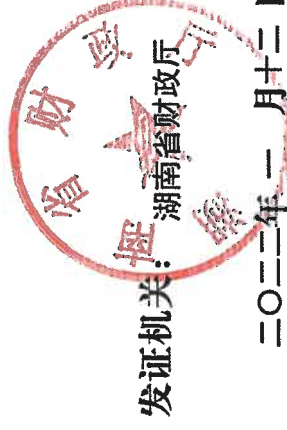
批准执业日期：2018年01月19日

此复印件与原件一致
再复印无效

证书序号：0008768

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》。



中华人民共和国财政部制



李端平 女 1947-07-06 湖南盛茂达会计师事务所 (普通合伙)
 Full name 性别 出生日期 Date of birth 单位 Working unit 身份号码 Identity card No. 430200180004



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.



李端平 430200180004

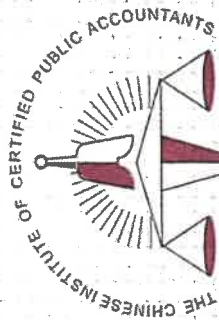
年 月 日
/ /

证书编号:
No. of Certificate 430200180004

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 湖南省注册会计师协会

发证日期: 年 月 日
 Date of Issuance 2005 07 25

2018年3月换发新证



中国注册会计师

姓名 Full name 黄伯泉
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1978-12-18
 工作单位 Working unit 湖南成悦达会计师事务所
 身份证书编号 Identity card No. 430481497812180572



此复印件与原件一致
 年度检验登记 Annual Renewal Registration
 再复印无效
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 430100960004
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年 11 月 19 日
Date of Issuance

黄伯泉 430100960004

年 月 日
/y /m /d