

2025年株洲市第二批土储债项目
006号收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘建会咨字（2025）02026号

湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年四月十七日



目录

- 一、专项评价报告
- 二、项目收益与融资自求平衡专项评价说明
- 三、报告附件
 - 1、事务所营业执照复印件
 - 2、事务所执业证书复印件
 - 3、签字注册会计师证书复印件

2025年株洲市第二批土储债项目006号 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对2025年株洲市第二批土储债项目006号收益与融资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，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，在相关单位对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年株洲市第二批土储债项目006号预期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

- 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.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

- 4.发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 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。

(二) 特殊假设

- 1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
- 2.项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

2025年株洲市第二批土储债项目006号实施单位为株洲市土地储备中心，株洲市土地储备中心系由株洲市自然资源和规划局举办，由株洲市事业单位登记管理局进行登记的单位，单位住所位于株洲市天元区长江北路369号，法人代表陈颖，开办资金157000万元，宗旨和业务范围系为土地储备提供服务、收购收回征用置换储备土地。

(二) 地块概况

本次债券2025年株洲市第二批土储债项目006号包含一个地块，总规划用地面积12316.60平方米，项目总投资4,025.00万元，其中用于项目支出的自有资金525.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金3,500.00万元。

三、债券应付本息情况

2025年株洲市第二批土储债项目006号本次拟发行专项债券3,500.00万元，假设利率为1.99%，期限5年，在债券存续期每年付一次利息，债券存续期应还本付息情况如下：

表1：本次拟发行专项债券还本付息情况

单位：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
2024年五星社区储备地块一	2025年4月	-	3,500.00	-	3,500.00	-	-
	2026年	3,500.00			3,500.00	69.65	69.65
	2027年	3,500.00			3,500.00	69.65	69.65
	2028年	3,500.00			3,500.00	69.65	69.65
	2029年	3,500.00			3,500.00	69.65	69.65

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
	2030年4月	3,500.00		3,500.00	-	69.65	3569.65
	合计		3,500.00	3,500.00		348.25	3,848.25

四、项目收益成本预测

根据对本项目收入成本预测的审核，项目收入为5,382.35万元，项目成本645.88万元，项目可用于资金平衡的收益为4,736.47万元。

表2：预期收入成本测算表

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
振华小区储备地块一	5,382.35	645.88	4,736.47
合计	5,382.35	645.88	4,736.47

测算结果详见后附“项目收益与融资自求平衡专项评价说明”。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025年株洲市第二批土储债项目006号预计用于资金平衡的相关收益4,736.47万元，债券融资本息总额3,848.25万元，本息保障倍数为1.23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。

表3：株洲市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积（平方米）	土地规划性质	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	振华小区储备地块一	12316.60	居住用地	4,025.00	4,736.47	3,500.00	3,848.25	1.23
	合计	12316.60		4,025.00	4,736.47	3,500.00	3,848.25	1.23

六、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年株洲市第二批

土储债项目006号，债券发行期内经营性资金净流入4,736.47万元，债券融资本息合计3,848.25万元，本息保障倍数为1.23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。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明



中国注册会计师：

刘玉田



中国注册会计师：

文玲



地址：湖南·长沙

二〇二五年四月十七日

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概况

1. 项目名称：2025年株洲市第二批土储债项目006号

2. 实施单位：株洲市土地储备中心

3. 项目地址：芦淞区公检法大楼北侧

4. 项目内容及规模：2025年株洲市第二批土储债项目006号包含一个地块，总规划用地面积12316.60平方米，项目总投资4,025.00万元，其中用于项目支出的自有资金525.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金3,500.00万元，地块计划于2026年出让。

项目概况如下：

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025年株洲市第二批土储债项目006号	芦淞区公检法大楼北侧	项目面积12316.60平方米	4,025.00	株洲市土地储备中心
	合计			4,025.00	

二、财务评价假设

（一）一般假设

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. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 发行人预测的项目收入能够顺利实现；
5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
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。

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）特殊假设

1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
2. 项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措

2025年株洲市第二批土储债项目006号总投资4,025.00万元，其中用于项目支出的自有资金525.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金3,500.00万元，本次债券拟发行期限5年。

四、项目预期收益与融资平衡

项目预期收入5,382.35万元，测算项目成本645.88万元，项目净收入4,736.47万元。

（一）收入测算

通过选取与本次预测涉及项目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	出让土地面积（m²）	中标总地价（万元）	出让单价（元/平方米）	出让单价（万元/亩）
1	株洲市	城镇住宅用地	57,398.81	25,105.00	4,373.78	291.59
2	株洲市	商住用地	64,241.05	31,060.00	4,834.91	322.33
3	株洲市	商住用地	14,844.97	7,940.00	5,348.61	356.58

根据谨慎原则，本项目最终采用可比案例的最低值作为出让价格，因此，振华小区储备地块一出让价格按4,370.00元/平米。

振华小区储备地块一预计可出让土地12316.60平方米（合18.47亩），到2026年完成出让，出让价格为4,370.00元/平米。项目预计可获得总收入5,382.35万元。

表1：预期收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
1	振华小区储备地块一		5,382.35					5,382.35
	合计							5,382.35

（二）成本测算

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。一般按招标拍卖、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。项目计提成本费用645.88万元。成本测算如下表：

表 2：地块成本测算表

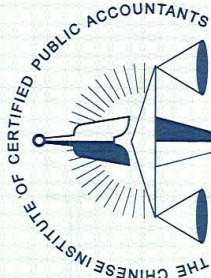
单位：万元

序号	项目	基数	费用比例	费用
1	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	5,382.35	2%	107.65
2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	5,382.35	5%	269.12
3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	5,382.35	5%	269.12
	合计			645.88

（三）项目融资平衡情况

本次融资项目收入为土地出让收益。通过测算，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为4,736.47万元；融资成本测算方面，总融资金额3,500.00万元，融资利息348.25万元，本息合计3,848.25万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.23。

预期项目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。



中国注册会计师

姓 名 刘玉田

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1975-08-09

Date of birth

工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 430202197508096011

Identity card No.



刘玉田
430300010032

证书编号:
No. of Certificate

430300010032

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

发证日期: 2002 年 11 月 06 日
Date of Issuance /y /m /d

2009.5.13 换发新证

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.





姓名 文玲
Full name 文玲
性别 女
Sex 女
出生日期 1983-02-19
Date of birth 1983-02-19
工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司
Working unit 湖南建业会计师事务所有限公司
株洲分所
身份证号码 430721198302194303
Identity card No. 430721198302194303



文玲
430300010141

证书编号: 430300010141
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: 2017 年 06 月 05 日
Date of Issuance /y /m /d

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.





会计师事务所 执业证书

名称：湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：尹军乔
主任会计师：
经营场所：长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：43030001
批准执业文号：湘财会[2020]14号
批准执业日期：2020年8月20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：湖南省财政厅

2024年1月26日

中华人民共和国财政部制





统一社会信用代码

91430111MA4RK84EX6

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。



营业执照

名称 湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙） 出资额 壹仟万元整
类型 特殊普通合伙企业 成立日期 2020年08月06日

执行事务合伙人 尹军乔

经营范围

企业会计报表审计；企业资本验证；办理企业合并、分立、清算等事宜中的审计；会计咨询；司法会计鉴定；代理记账；涉税鉴证；涉税服务；税务咨询；税收策划；涉税评估；价格评估；旧机动车鉴定评估；房地产司法鉴定；土地评估；工程造价专业咨询服务；编制工程概算、预算服务；工程结算服务；招、投标代理服务；工程建设项目招标代理服务；政府采购代理。（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

2024年11月23日



2025年株洲市第二批土储债项目
015号收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘建会咨字（2025）02007号

湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年四月十七日



目录

- 一、专项评价报告
- 二、项目收益与融资自求平衡专项评价说明
- 三、报告附件
 - 1、事务所营业执照复印件
 - 2、事务所执业证书复印件
 - 3、签字注册会计师证书复印件

2025年株洲市第二批土储债项目015号 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对2025年株洲市第二批土储债项目015号收益与融资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，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，在相关单位对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年株洲市第二批土储债项目015号预期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

- 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.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

- 4.发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 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。

(二) 特殊假设

- 1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
- 2.项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

2025年株洲市第二批土储债项目015号实施单位为株洲市土地储备中心，株洲市土地储备中心系由株洲市自然资源和规划局举办，由株洲市事业单位登记管理局进行登记的单位，单位住所位于株洲市天元区长江北路369号，法人代表陈颖，开办资金157000万元，宗旨和业务范围系为土地储备提供服务、收购收回征用置换储备土地。

(二) 地块概况

本次债券涉及的2025年株洲市第二批土储债项目015号包含一个地块，地块名称：2021年龙头社区储备地块四。总规划用地面积51054平方米，项目总投资1,980.00万元，其中用于项目支出的自有资金180.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金1,800.00万元。

三、债券应付本息情况

2025年株洲市第二批土储债项目015号本次拟发行专项债券1,800.00万元，假设利率为1.99%，期限5年，在债券存续期每年付一次利息，债券存续期应还本付息情况如下：

表1：本次拟发行专项债券还本付息情况

单位：万元

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
2021年龙头社区储备地块四	2025年4月	-	1,800.00	-	1,800.00	-	-
	2026年	1,800.00			1,800.00	35.82	35.82
	2027年	1,800.00			1,800.00	35.82	35.82
	2028年	1,800.00			1,800.00	35.82	35.82

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
	2029年	1,800.00			1,800.00	35.82	35.82
	2030年4月	1,800.00		1,800.00	-	35.82	1835.82
	合计		1,800.00	1,800.00		179.10	1,979.10

四、项目收益成本预测

根据对本项目收入成本预测的审核，项目收入为2,751.81万元，项目成本330.22万元，项目可用于资金平衡的收益为2,421.59万元。

表2：预计用于资金平衡的相关收益测算表

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
2021年龙头社区储备地块四	2,751.81	330.22	2,421.59
合计	2,751.81	330.22	2,421.59

测算结果详见后附“项目收益与融资自求平衡专项评价说明”。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025年株洲市第二批土储债项目015号预计用于资金平衡的相关收益2,421.59万元，债券融资本息总额1,979.10万元，本息保障倍数为1.22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。

表 3：株洲市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积（m²）	土地规划性质	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	2021年龙头社区储备地块四	51054	工矿用地	1,980.00	2,421.59	1,800.00	1,979.10	1.22
2	合计	51054		1,980.00	2,421.59	1,800.00	1,979.10	1.22

六、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年株洲市第二批土储债项目015号，债券发行期内经营性资金净流入2,421.59万元，债券融资本息合计1,979.10万元，本息保障倍数为1.22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。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

本页无正文！

湖南建业会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

刘玉田



中国注册会计师：

文玲



地址：湖南·长沙

二〇二五年四月十七日

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概况

- 1. 项目名称：2025年株洲市第二批土储债项目015号
- 2. 实施单位：株洲市土地储备中心
- 3. 项目地址：本次债券涉及的2025年株洲市第二批土储债项目015号位于东至桔园路，西至官典路，北至规划支路。
- 4. 项目内容及规模：总规划用地面积51054平方米，项目总投资1,980.00万元，其中用于项目支出的自有资金180.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金1,800.00万元，地块计划于2026年出让。

项目概况表如下：

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
2025年株洲市第二批土储债项目015号	东至桔园路，西至官典路，北至规划支路	项目总规划用地面积51054平方米	1,980.00	株洲市土地储备中心

二、财务评价假设

（一）一般假设

- 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. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4. 发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 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。

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）特殊假设

- 1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；

2. 项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措

2025年株洲市第二批土储债项目015号总投资1,980.00万元，其中用于项目支出的自有资金180.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金1,800.00万元，本次债券拟发行期限5年。

四、项目预期收益与融资平衡

项目预期收入2,751.81万元，测算项目成本330.22万元，项目净收入2,421.59万元。

(一) 收入测算

通过选取与本次预测涉及项目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)	中标总地价(万元)	楼面价格(元/ m ²)
1	株洲市	工业用地	66,673.18	3,600.00	539.95
2	株洲市	工业用地	66,584.15	3,596.00	540.07
3	株洲市	工业用地	4,616.30	275.00	595.72

根据湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

序号	地块名称	电子监管号	评估价格(万元)
1	2025年株洲市第二批土储债项目015号	4302002022B024371	2,830.94

2021年龙头社区储备地块四可出让土地51054平方米，到2026年完成出让，结合近期周边同类型案例，按照审慎性原则，出让价格按539元/m²。不考虑价格上浮，项目预计可获得总收入2,751.81万元。

表1：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
2021年龙头社区储备地块四		2,751.81					2,751.81
合计							2,751.81

(二) 成本测算

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。一般按招标拍卖、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。项目计提成本费用330.22万元。成本测算如下表：

表 2：地块成本测算表

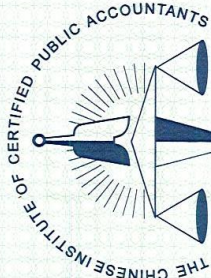
单位：万元

序号	项目	基数	费用比例	费用
1	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	2,751.81	2%	55.04
2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	2,751.81	5%	137.59
3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	2,751.81	5%	137.59
	合计			330.22

（三）项目融资平衡情况

本次融资项目收入为土地出让收益。通过测算，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为2,421.59万元；融资成本测算方面，总融资金额1,800.00万元，融资利息179.10万元，本息合计1,979.10万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.22。

预期项目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。



中国注册会计师

姓名 刘玉田

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-08-09

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码 430202197508096011

Identity card No.



刘玉田
430300010032

证书编号:
No. of Certificate

430300010032

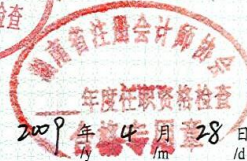
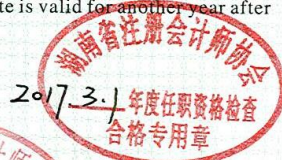
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 11 月 06 日
Date of Issuance /y /m /d

2009.5.13 换发新证

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.





姓名 文玲
Full name 文玲
性别 女
Sex 女
出生日期 1983-02-19
Date of birth 1983-02-19
工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司
Working unit 湖南建业会计师事务所有限公司
株洲分所
身份证号码 430721198302194303
Identity card No. 430721198302194303



文玲
430300010141

证书编号: 430300010141
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: 2017 年 06 月 05 日
Date of Issuance /y /m /d

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.





会计师事务所 执业证书

名称：湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：尹军乔
主任会计师：
经营场所：长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：43030001
批准执业文号：湘财会[2020]14号
批准执业日期：2020年8月20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：湖南省财政厅

2024年1月26日

中华人民共和国财政部制





统一社会信用代码

91430111MA4RK84EX6

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。



营业执照

名称 湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 尹军乔

经营范围

企业会计报表审计；企业资本验证；办理企业注册、变更、注销登记事宜；会计咨询；税收筹划；涉税鉴证；涉税评估；价格评估；旧机动车鉴定评估；专业服务；房地产估价；土地评估；工程造价专业咨询服务；编制工程概算、预算服务；工程结算服务；招、投标代理服务；工程建设项目招标投标代理服务；政府采购代理。（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）

资 额 壹仟万元整

立 日 期 2020年08月06日

主要经营场所 长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号



登记机关

2024 年 1 月 23 日

2025 年茶陵县第二批土储债项目 001 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 0053 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



2025 年茶陵县第二批土储债项目 001 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 0053 号

我们接受委托，对 2025 年茶陵县第二批土储债项目 001 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 年茶陵县第二批土储债项目 001 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



二〇二五年四月十六日

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 年茶陵县第二批土储债项目 001 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 年茶陵县第二批土储债项目 001 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	地块名称	电子监管号	项目位置	项目概况	地块现状用途	拟供应用途	投资计划 (万元)	项目实施单位
1	茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地	4302242023B000878	茶陵县洙江街道，东环线东侧	项目面积 22,815.34 平方米，已办理不动产权证：湘（2024）茶陵县不动产权 0007178 号	交通场站用地	商住用地	780.00	茶陵县土地储备中心
	茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地	4302242023B000931	茶陵县经开区，心桥大街与金孟大道交汇处东南侧	项目面积 12,933.49 平方米，已办理不动产权证：湘（2024）茶陵县不动产权第 0007305 号	商服用地	商服用地	1,770.00	
合计							2,550.00	



（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 2,550.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 250.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 2,300.00 万元，本次拟申请发行专项债券 2,300.00 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 年茶陵县第二批土储债项目 001 号	2025 年 4 月	2,300.00	5	1.99%

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

2025 年茶陵县第二批土储债项目 001 号总投资金额为 2,550.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 2,300.00 万元；本次拟申请发行专项债券 2,300.00 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 2,300.00 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 5 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 2,528.85 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	湖南省株洲市 茶陵县	2025 年茶陵县第二批 土储债项目 001 号	2025 年 4 月	2,300.00	228.85	2,528.85
合计				2,300.00	228.85	2,528.85

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
茶陵县 交通违 法车辆 扣押停 车场宗 地	2025 年 4 月		700.00		700.00		
	2026 年 4 月	700.00			700.00	13.93	13.93
	2027 年	700.00			700.00	13.93	13.93
	2028 年	700.00			700.00	13.93	13.93
	2029 年	700.00			700.00	13.93	13.93
	2030 年 4 月	700.00		700.00		13.93	713.93
	合计		700.00	700.00		69.65	769.65
茶陵县	2025 年 4 月		1,600.00		1,600.00		



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
心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地	2026 年 4 月	1,600.00			1,600.00	31.84	31.84
	2027 年	1,600.00			1,600.00	31.84	31.84
	2028 年	1,600.00			1,600.00	31.84	31.84
	2029 年	1,600.00			1,600.00	31.84	31.84
	2030 年 4 月	1,600.00		1,600.00		31.84	1,631.84
	合计		1,600.00	1,600.00		159.20	1,759.20

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。

根据茶陵县自然资源局文件《茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地规划条件通知书》，茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地进行了规划调整，用途由交通场站用地调整为商住用地，商住比为 1: 9，调整后，根据湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司出具的价格预测评估报告，两宗土地价格为 6148.63 万元。

序号	地块名称	电子监管号	评估价格（万元）
1	茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地	4302242023B000878	3,745.59
2	茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地	4302242023B000931	2,403.04
合计			6,148.63



附

表1 土地估价结果一览表

估价机构:湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

估价报告编号:《长沙》湘恒业腾飞(2025)(估)字第1051号

估价日期:2025年4月3日

估价目的:出让

估价期日的土地使用权性质:储备用地

估价期日的 土地使用者	宗地 编号	宗地名称	不动产 权证号	估价期日的用途	容积率	估价期日实 际土地开发 程度	估价设定土 地开发程度	剩余土地 使用权年 限(年)	面积(m ²)	单位面积地 价(元/m ²)	总地价(万 元)	楼面地价 (元/m ²)	备注				
拟以出让方 式确定	1	茶陵县江新 道,东环线东侧 用地	/	居住用 地	/	城镇住 宅用地	≤2.0	/	2.0	五通未平	五通未平	住宅 70年	20633.81	1615	3316.21	809	折合单位面 积地价1642 元/m ² ,折合 楼面地价 821元/m ²
				商业用 地	/	商业用 地	≤2.0	/	2.0	五通未平	五通未平	商业 40年	2281.53	1852	423.39	941	
小计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	22815.34	/	3749.59	/	/
拟以出让方 式确定	2	茶陵县城大桥 与金盆大道交汇 处东南角用地	/	其它商 业用地	/	其他商 业服务 业用地	不高于 1.8	/	1.8	五通未平	五通未平	商业 40年	12303.49	1859	2403.04	1032	/
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	35748.83	/	6149.63	/	/

注:上表中“五通未平”指宗地外围道路、通电、通讯、供水、排水,宗地红线内场地未平整。

一、上述土地估价结果的限定条件:

1、土地权利限制:本次评估未考虑抵押权、担保权、租赁权、地役权等权利限制,且无相邻相关权利限制。

2、基础设施条件:详见下表:

表2 宗地基础设施条件一览表

宗地编号	宗地内平整状况	宗地内道路状况	外网供电状况	外网供水状况	外网排水状况	外网通讯条件	外网供气状况	外网供暖状况
1	红线内场地未平整	临东环线	城市供水系统,供水保障率99%	城市供水系统,供水保障率99%	城市排水系统,排水通畅	城市通讯系统,在市政通讯网络覆盖范围内,线路通畅	/	/
2	红线内场地未平整	临心桥街、金盆大道	城市供水系统,供水保障率99%	城市供水系统,供水保障率99%	城市排水系统,排水通畅	城市通讯系统,在市政通讯网络覆盖范围内,线路通畅	/	/

3、规划限制条件:宗地1土地规划用途为居住用地兼商业用地(商业占比10%以内),容积率≤2.0,建筑密度≤36%;宗地2土地规划用途为其它商服用地,规划容积率≤1.8,建筑限高≤36米,建筑密度≤40%,绿化率≥25%。

4、影响土地价格的其它限定条件:无特殊限制。

二、其它需要说明的事项:

1、本评估结果有效期自报告之日起一年内有效。

2、本估价结果仅为委托估价方通过集体决策确定土地出底价提供参考依据,不能用于除此以外的其他任何经济活动。

3、本次评估中宗地1的土地面积、土地用途、土地规划利用条件等依据《茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地规划条件通知书》,宗地2的土地面积、土地用途、土地规划利用条件等依据《国有建设用地使用权出让合同》。

4、本报告所示币种为人民币。

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月六日

为更准确的预测两宗土地收储后的挂牌价格,我们选取了本项目周边六宗可比案例地块,作为参照案例进行分析比较。

茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地参考

序号	区位	用地性质	出让建筑 面积(m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	楼面地价 (万元/亩)
1	茶陵县	商住用地	46,759.83	10,381.00	2,220.07	148.01
2	茶陵县	商住用地	62,744.53	14,118.00	2,250.08	150.01
3	茶陵县	商住用地	11,900.34	3,123.00	2,624.29	174.95

**〔2023〕网挂第080号成交公告**

地块编号:	(2023)网挂第080号	报价日期:	2023年10月17日08时00分至2023年10月26日09时00分
土地位置:	茶陵县经济开发区一园区	开发程度:	现状土地利用条件供地
		土地用途:	居住用地80%以上,商业用地20%以内
出让面积(m ²):	46759.83	使用年限:	商业用地40年,住宅用地70年
容积率:	容积率≤2.5	建筑密度:	建筑密度≤30%
绿地率:	绿地率≥30%	建筑限高:	建筑限高≤80米
起始价:	10381万元	成交价:	10381万元
竞得人:	茶陵县凯华置地有限公司	竞得日期:	2023年10月26日09时00分

〔2023〕网挂第430号成交公告

地块编号:	(2023)网挂第430号	报价日期:	2023年12月18日08时00分至2023年12月27日09时00分
土地位置:	茶陵县青云街与茶祖路交汇处	开发程度:	现状土地利用条件供地
		土地用途:	居住用地(90%以上),商业用地(10%以内)
出让面积(m ²):	62744.53	使用年限:	居住70年,商业40年
容积率:	容积率≤2.2	建筑密度:	建筑密度≤35%
绿地率:	绿地率≥30%	建筑限高:	建筑限高≤80米
起始价:	14118万元	成交价:	14118万元
竞得人:	陈经纬、谭庆文【联合竞买】	竞得日期:	2023年12月27日09时00分

〔2023〕网挂第427号成交公告

地块编号:	(2023)网挂第427号	报价日期:	2023年12月14日08时00分至2023年12月25日09时00分
土地位置:	茶陵县云阳街道	开发程度:	现状土地利用条件供地
		土地用途:	商业用地(65%以上),居住用地(35%以内)
出让面积(m ²):	11900.34	使用年限:	商业40年,居住70年
容积率:	容积率≤2.2	建筑密度:	建筑密度≤30%
绿地率:	绿地率≥35%	建筑限高:	建筑限高≤54米
起始价:	3073万元	成交价:	3123万元
竞得人:	湖南鸿图置业有限公司	竞得日期:	2023年12月25日09时08分



茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地参考

序号	区位	用地性质	出让建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	楼面地价 (万元/亩)
1	茶陵县	商业用地	2,631.7	552.00	2,097.5	139.83
2	茶陵县	商业用地	32,518.2	8,342.00	2,565.33	171.02
3	茶陵县	商业用地	26,668.38	6,152.00	2,306.85	153.79

地块编号:	(2023)网挂第211号	报价日期:	2023年10月18日08时00分至2023年10月27日11时00分
土地位置:	茶陵县下东街道	开发程度:	现状土地利用条件供地
		土地用途:	商业用地
出让面积(m ²):	2631.7	使用年限:	40年
容积率:	容积率≤1.8	建筑密度:	
绿地率:		建筑限高:	
起始价:	552万元	成交价:	552万元
竞得人:	茶陵县海程资源利用有限公司	竞得日期:	2023年10月27日11时00分
地块编号:	[2022]网挂第211号	报价日期:	2022年10月09日 08:00 至 2022年10月20日 10:00
土地位置:	茶陵县思聪街道红桥村	开发程度:	现状土地利用条件供地
		土地用途:	商业服务业用地
其他交易条件:	1、竞得人应在成交确认书签订并完成土地出让成交公示后,10个工作日内签订出让合同。2、土地成交价款由竞得者在签订出让合同一个月内缴纳50%,剩余50%可在签订出让合同后60日内缴清,逾期未缴部分,根据相关规定,征收违约金。3、竞买意向单位在竞买过程中应对本宗土地进行实地勘察,并完全知晓土地现状情况,对按现状交地无异议。4、竞得人须严格按照2022年7月29日出具的《茶陵县城北农贸市场综合体建设项目用地规划条件通知书》(茶规通〔2022〕41号)内容和茶陵县土地管理委员会2022年第3次专题会议纪要相关精神实施。5、由茶陵县自然资源局土地储备中心按现状条件交地,并承担因交地产生的相关法律责任。6、经现场踏勘,项目规划用地红线范围内现已有1栋建筑物,总建筑面积1501.7平方米,价格为260.24万元。竞买人自确认最高报价人身份日起5个工作日内,须将该地面建筑物价款260.24万元全额缴入指定财政账户(开户名:茶陵县财政事务中心非税收入缴户,开户行:茶陵浦发村镇银行,账号:24010154900000053),方可签订《成交确认书》,否则竞买无效,竞买保证金不予退还,由此造成的相关经济损失和法律责任由最高报价人自行承担。宗地成交后,该建筑物自成交之日起60日内无条件移交给竞得人。		
土地级别:	商业三级		
出让面积(m ²):	32518.2	使用年限:	商业用地40年
容积率:	1.8以内	建筑密度:	50%以内
绿地率:	15%以上	建筑限高:	层数六层以内,檐口高度24米以内米
起始价:	8342.0万元	成交价:	8342.0万元
竞得人:	茶陵县海程砂石经营有限公司	竞得日期:	2022年10月20日



地块编号	2020]网挂第306号	报价日期	2020年12月21日 08:00 至 2020年12月30日 09:40
土地位置	茶陵县经济开发区	开发程度	现状土地利用条件供地
		土地用途	商业
其他交易条件	1、竞得人应在成交确认书签订并完成土地出让成交公示后, 10个工作日内签订出让合同。2、土地成交价款由竞得者在签订出让合同一个月内缴纳50%, 剩余50%可在签订出让合同后60日内缴清, 逾期未缴部分, 根据相关规定, 征收违约金。3、竞买意向单位在竞买过程中应对本宗土地进行实地勘测, 并完全知晓土地现状情况, 对按现状交地无异议。4、竞得人必须严格按照2020年11月24日出具的茶陵县茶水南路与金孟大道交汇处南侧宗地规划条件通知书(茶规通【2020】36号)》的要求约定实施。5、由县自然资源局土地储备中心按现状条件交地, 并承担因交地产生的相关法律责任。6、其他事项按照县土委会2020年第七次会议纪要精神执行。		
土地级别	商业三级		
出让面积(m ²)	26668.38	使用年限	商业40年
容积率	2.0以内	建筑密度	30%以内
绿地率	30%以上	建筑限高	檐口高度80米以内米
起始价	6152.0万元	成交价	6152.0万元
竞得人	株洲市沐鑫实业发展有限公司	竞得日期	2020年12月30日

根据以上案例, 结合湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司出具的价格预测评估报告, 根据谨慎原则, 本项目宗地的出让价格, 采用可比案例与评估价格的最低值作为出让价格, 因此, 收回茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地调整用地规划后出让价格按 109.45 万元/亩, 收回茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地出让价格按 123.87 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/m ²)	楼面地价 (万元/亩)
1	茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地	3,745.59	22,815.34	1,641.70	109.45
2	茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地	2,403.04	12,933.49	1,858.00	123.87

收回茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地预计可出让土地 22,815.34 平方米 (34.22 亩), 到 2027 年完成出让, 出让价格为 109.45 万元/亩。收回茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地预计可出让土地 12,933.49 平方米 (19.4 亩), 到 2029 年完成出让, 出让价格为 123.87 万元/亩。项目预计可获得总收入 6148.63 万元。

预期收入测算表

单位: 万元

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地			3,745.59				3,745.59
2	茶陵县心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地					2,403.04		2,403.04
合计				3,745.59		2,403.04		6,148.63

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重，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 737.83 万元。

项目成本费用表

单位：万元

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）
茶陵县交通违法车辆 扣押停车场宗地	3,745.59	449.47
茶陵县心桥大街与金孟 大道交汇处东南角宗地	2,403.04	288.36
合计	6,148.63	737.83

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			
2027 年	3,745.59	449.47	3,296.12
2028 年			
2029 年	2,403.04	288.36	2,114.68
2030 年			
合计	6,148.63	737.83	5,410.80

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况



2025 年茶陵县第二批土储债项目 001 号在债券存续期内，项目预期总收入 6148.63 万元，测算项目成本 737.83 万元，预计用于资金平衡相关收益为 5,410.80 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 2027 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 5,410.80 万元，预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.14 倍。

单位：人民币万元

序号	地块名称	规划收储面积 (平方米)	资金 总需求	预计地块 出让 净收益	计划发行 额	预计融 资 成本	土地出让收入对 融资成本覆盖倍 数
1	茶陵县交通违法车辆扣押停车场宗地	22,815.34	780.00	3,296.12	700.00	769.65	4.28
2	茶陵县城心桥大街与金孟大道交汇处东南角宗地	12,933.49	1,770.00	2,114.68	1,600.00	1,759.20	1.20
合计		35,748.83	2,550.00	5,410.80	2,300.00	2,528.85	2.14

（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		-2,550.00	2,550.00		
2026 年			-45.77	-45.77	-45.77
2027 年	3,296.12		-45.77	3,250.35	3,204.58
2028 年			-45.77	-45.77	3,158.81
2029 年	2,114.68		-45.77	2,068.91	5,227.72
2030 年			-2,345.77	-2,345.77	2,881.95
合计	5,410.80	-2,550.00	21.15	2,881.95	

2、充足性



融资期内项目预期总收入 6,148.63 万元，测算项目成本 737.83 万元，预计用于资金平衡相关收益为 5,410.80 万元，预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.14 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	6,148.63	5,533.77	6,148.63
累计现金流出	737.83	664.05	737.83
累计净现金	5,410.80	4,869.72	5,410.80
本息合计	2,528.85	2,528.85	2,528.85
本息保障倍数	2.14	1.93	2.14

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	注册资本	贰佰万元整
类型	有限	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

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；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



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



说明

证书序号：0002516

- 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

二〇〇〇年二月 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 永阳腾会计师事务所有限
Working unit 责任公司
身份证号码 430419561029057
Identity card No



年度检验登记

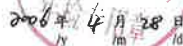
Annual Renewal Registration

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： 430500250002
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： 1996 年 7 月 1 日
Date of Issuance



4

5

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.



2012.2.23
2012 年 2 月 23 日

8

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.



9



姓名 谢洋义

性别 男

出生日期 1965-04-18

工作单位 天职国际会计师事务所有限公司湖南分所

身份证号码 430103650418101



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:
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 四月 二 日

2008年6月换证



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

