

2025 年安乡县第二批土储债项目 001 号
预期收益与融资平衡方案
专项评价报告
谨审字[2025]第52号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118 邮编：410000

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：湘25LS0VNZSJ



湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2025〕第 52 号

2025 年安乡县第二批土储债项目 001 号 预期收益与融资平衡方案 专项评价报告

我们接受委托，对2025年安乡县第二批土储债项目001号的预期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年安乡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，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目融资自求平衡专项评价说明



（本页无正文，为《2025年安乡县第二批土储债项目001号预期收益与融资平衡方案专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年四月十七日



附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

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测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）项目实施单位基本情况

收储实施单位：安乡县国土资源储备中心

统一社会信用代码：12430721743190626T

宗旨和业务范围：为国家建设和人民生活提供土地储备保障；负责对城区土地实施统一征地、开发、出让，盘活存量土地，收回闲置土地等工作，

地址：安乡县深柳镇深柳大道08号

法定代表人：杨柳

注册资本：230万元

机构类型：差额拨款事业单位



(二) 项目的预测假设

1.政策法规

2024年11月11日，自然资源部印发了《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

2.资金筹资方案

2025年安乡县第二批土储债项目001号的资金来源主要为发行政府专项债券。项目总投资10,215.14万元（土地出让前利息费用已考虑），拟申请发行政府专项债券资金10,000.00万元。

本次拟申请发行专项债券10,000.00万元，未来拟发行专项债券0.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	项目名称	本期拟发行			
		金额	期限（年）	利率（%）	还本付息方式
1	2025年安乡县第二批土储债项目001号	10,000.00	5	1.99	每年付息，到期一次还本

3.土地出让计划、土地出让价格

土地出让计划：安乡县国土资源储备中心计划于2025年委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，合理确定收回收购价格，计划于2026年将地块按市场评估价依次进行出让。

土地出让价格假设：根据安乡县土地储备项目周边土地成交信息，选取了近三年来距离项目区域内较近的数个地块作为预测参考依据。考虑到本项目的位置及实际情况，按照谨慎性原则，选定本次的预测价格。

(三) 地块概况

1、地块规划用途

安乡县县城区老工业区土地收储项目规划用途为商业服务业用地。

2、项目地块名称、涉及地块、地块位置、投资计划、出让计划如下表所示：



单位：万元



序号	地块名称	宗地位置	概况	投资计划		预计出让时间
				2025年	合计	
1	安乡县县城区老工业区土地收储项目	安乡县深柳镇安乡大道南段东侧	回购存量闲置土地，面积8.90公顷，规划用地性质为商业服务业用地	10,215.14	10,215.14	2026年5月

3、项目投资及资金来源情况

项目资金来源主要为财政资金及政府专项债券资金。项目总投资10,215.14万元，其中：用于财政资金215.14万元，占投资总额的2.11%；拟申请发行政府专项债券10,000.00万元，占投资总额的97.89%。

单位：万元

序号	地块名称	计划出让时间	总需求	资金来源			预计融资到期本息
				小计	自有资金	融资	
1	安乡县县城区老工业区土地收储项目	2026年5月	10,215.14	10,215.14	215.14	10,000.00	10,995.00
	合计		10,215.14	10,215.14	215.14	10,000.00	10,995.00

三、债券还本付息情况

（一）债券应付本息情况

1. 本项目拟申请发行地方政府专项债券金额为10,000.00万元，本次拟发行专项债券10,000.00万元。发行债券期限5年。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行规模	本次发行期限	还本付息方式
2025年安乡县第二批土储债项目001号	2025年湖南省政府专项债券（六期）	10,000.00	5年	每年付息，到期一次还本

2. 本项目拟申请地方专项债券金额为10,000.00万元，本次拟发行专项债券10,000.00万元。发行债券期限5年。根据相同待偿期国债收益率算术平均值上浮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。本项目还本付息情况如下表所示：

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	0.00	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
2026 年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	199.00	199.00
2027 年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	199.00	199.00
2028 年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	199.00	199.00
2029 年	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	199.00	199.00
2030 年	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	199.00	10,199.00
合计		10,000.00	10,000.00		995.00	10,995.00

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为10,995.00万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	常德市 安乡县	2025 年安乡县第二批土储债项目 001 号	10,000.00	995.00	10,995.00

四、项目收益及现金流预测

（一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的净现金流

1.项目预期收入测算

本项目收入主要为土地出让收入，本项目 1 块地现状为商服用地，拟规划用地为商服用地。

参考安乡县相关用地出让价格，考虑地块位置，安乡县县城区老工业区土地收储项目按照 115 万元/亩预计。

住宅用地出让价格参考案例情况表

序号	土地用途	宗地位置	面积 (平方米)	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	出让年度
案例 1	商服用地	深柳镇子龙庵社区	3,710.37	2,500.00	449.19	2022 年 10 月
案例 2	商服用地	保提社区和平路南侧	2,283.10	2,310.00	674.52	2021 年 10 月
案例 3	商服用地	深柳镇深柳社区和平路原交警事	4,090.52	2,350.00	383.00	2021 年 6 月



		故处理中队			
--	--	-------	--	--	--

案例 1:


中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

[首页](#)
[土地供应](#)
[土地推介](#)
[专项服务](#)
[政策法规](#)
[行业动态](#)

您当前位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

深柳镇子龙庵社区

行政区: 湖南省常德市安乡县

结果详情
地块信息

供地结果信息

行政区:	湖南省常德市安乡县	电子监管号:	4307212022B00095	
项目名称:	安乡大道北延加油站项目			
项目位置:	深柳镇子龙庵社区			
土地面积(m ²):	3710.37			
土地用途:	零售商业用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	40	行业分类:	零售业	
土地级别:	五级	成交价格(万元):	2500	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-12-09	2500	--
土地使用权人:	常德德隆能源有限公司			
约定容积率:	下限: 上限: 0.6	约定交地时间:	2022-12-10	
约定开工时间:	2023-12-10	约定竣工时间:	2026-12-10	
实际开工时间:	--	实际竣工时间:	--	
批准单位:	安乡县	合同签订日期:	2022-10-10	

*以上数据信息以原湖南省自然资源厅建设用地使用权出让合同或湖南省自然资源厅建设用地使用权出让决定书为准

公告编号




中国土地市场网
www.landchina.com

资料专用章

主办: 自然资源部土地市场中心 (自然资源部土地市场中心)

邮箱: landchina7545@163.com

地址: 北京市西城区阜成门内大街10号

技术支持: 杭州德隆科技有限公司

邮编: 100034

编辑部: 010-66037845

编辑部: 010-66558844

编辑部: 400-778-5228

邮箱: landchina@hotmail.cn

案例 2:





中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

[首页](#)
[土地供应](#)
[土地推介](#)
[专项服务](#)
[政策法规](#)
[行业动态](#)

您当前所在的位置: [首页](#) > [供地结果](#) > [结果详情](#)

保提社区和平路南侧

行政区: 湖南省常德市安乡县

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区:	湖南省常德市安乡县			电子监管号:	4307212021B00561
项目名称:	安乡县和平加油站项目				
项目位置:	保提社区和平路南侧				
土地面积(m²):	2283.10				
土地用途:	零售商业用地	供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	40	行业分类:	房地产业		
土地级别:	三级	成交价格(万元):	2310		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2021-11-24	2310	--	
土地使用权人:	湖南静华新能源有限公司				
约定容积率:	下限:	上限:	0.6	约定交地时间:	2021-12-24
约定开工时间:	2022-10-24		约定竣工时间:	2025-10-24	
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--	
批准单位:	安乡县		合同签订日期:	2021-10-25	

*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

公告序号:



中国土地市场网

www.landchina.com

主办: 自然资源部不动产登记中心 (自然资源部不动产登记中心)

邮编: landchina7845@163.com

地址: 北京市西城区阜成门内大街69号

技术支持: 杭州德隆科技有限公司

指导单位: 自然资源部自然资源开发利用司

电话: 010-66557845

联系邮箱: 010-66557845

服务热线: 400-778-0228

邮箱: landchina@fmec.cn

案例 3:



您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

深柳镇深柳社区和平路原交警事故处理中队

行政区: 湖南省常德市安乡县

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区:	湖南省常德市安乡县		电子监督号:	4307212021B00306
项目名称:	原交警事故处理中队地块项目			
项目位置:	深柳镇深柳社区和平路原交警事故处理中队			
土地面积(m ²):	4090.52			
土地用途:	零售商业用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	40	行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级	成交价格(万元):	2350	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-07-29	2350	--
土地使用权人:	安乡县扶贫开发投资有限公司			
约定容积率:	下限: 1 上限: 4	约定交地时间:	2021-06-28	
约定开工时间:	2022-06-28	约定竣工时间:	2025-06-28	
实际开工时间:	2023-06-28	实际竣工时间:	2026-06-28	
批准单位:	安乡县	合同签订日期:	2021-06-29	

*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

公告保存

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现,债券存续期内总收入为 15,350.76 万元,具体收入预测情况如下表所示。

项目预期收入测算表

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	土地出让收入	15,350.76	-	15,350.76	-	-	-	-
1	安乡县县城区老工业区土地收储	15,350.76	-	15,350.76	-	-	-	-

单位: 万元

资料专用章



项目							
土地出让单价 (万元/亩)			115.00				
土地面积(亩)			133.48				

2.项目预期成本测算

项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据安乡县土储项目申报要求，土地集体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、挂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。根据当地财政部门近三年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。

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	项目成本	1,842.09	-	1,842.09	-	-	-	-
1	安乡县县城区老工业区土地收储项目	1,842.09	-	1,842.09	-	-	-	-
1.1	土地出让收入计提（12%）	1,842.09	-	1,842.09	-	-	-	-

3. 项目土地出让净收入

本项目土地出让金收入预计为 15,350.76 万元，成本预计为 1,842.09 万元，项目土地出让净收入预计为 13,508.67 万元。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

1. 项目融资平衡情况



本项目偿债资金主要来源为土地出让净收入。预计用于融资平衡的相关收入为13,508.67万元，对融资本息的覆盖倍数为1.23。

项目平衡情况表

单位：万元

地块名称	规划收储面积（公顷）	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让净收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让净收入对融资成本覆盖倍数
安乡县县城区老工业区土地收储项目	8.90	商服用地	10,215.14	13,508.67	10,000.00	10,995.00	1.23
合计	8.90		10,215.14	13,508.67	10,000.00	10,995.00	1.23

结论：综上所述，预计2025年安乡县第二批土储债项目001号收益对融资成本覆盖倍数为1.23，项目收益完全可以覆盖融资成本。

2.现金流模拟分析

根据上述项目总投资、收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流量表预测如下表所示：

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	现金流入	25,565.90	10,215.14	15,350.76	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	资本金	215.14	215.14					
1.2	债券资金流入	10,000.00	10,000.00					
1.3	项目收入	15,350.76	0.00	15,350.76	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	23,052.24	10,215.14	2,041.09	199.00	199.00	199.00	10,199.00
2.1	建设投资	10,215.14	10,215.14					
2.2	成本流出	1,842.09	0.00	1,842.09	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	债券本息	10,995.00	0.00	199.00	199.00	199.00	199.00	10,199.00
3	净现金流量	2,513.67	0.00	13,309.67	-199.00	-199.00	-199.00	-10,199.00



4	累计现金流量		0.00	13,309.67	13,110.67	12,911.67	12,712.67	2,513.67
---	--------	--	------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。

3.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.23	1.35

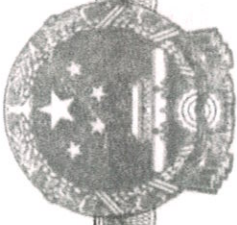
基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为1.11，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

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年安乡县第二批土储债项目001号，债券发行期内经营性资金净流入13,508.67万元，债券融资本息合计10,995.00万元，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。





营业执照

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N



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 湖南建诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李本军

经营范围

许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务(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: 工程造价咨询业务; 融资咨询服务; 财政专项资金预算绩效评价服务; 工程管理服务; 科技中介服务; 知识产权服务(专利代理服务除外); 节能管理服务; 资产评估; 市场调查(不含涉外调查); 社会调查(不含涉外调查); 破产清算服务; 价格鉴证评估; 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等取得许可的培训); 招投标代理服务; 政府采购代理服务; 税务服务; 财务咨询; 企业管理咨询(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)

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年04月01日

主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号



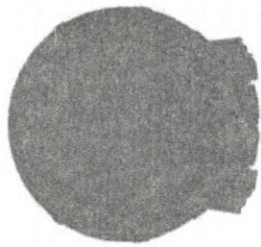
登记机关

2025 年 2 月 28 日

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：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：李本军
主任会计师：
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号
组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010138
批准执业文号：湘财会[2020]19号
批准执业日期：2020年9月27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》。



2020年9月27日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师

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

2012年10月17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

姓名 李本军

性别 男

出生日期 1981-07-27

工作单位 利安达会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身份证号码

Identity card No. 431024198107270050



李本军 110001540564



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

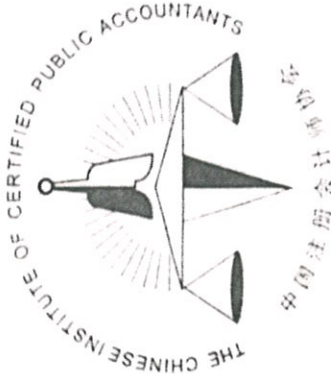
事务所
CPAs

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



姓名 何明
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1992-11-25
Date of birth
工作单位 湖南南诚会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 430981199211251423
Identity card No.



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

关于湖南省常德市 2025 年汉寿县第二批
土储债项目 001 号项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02069 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：湘253SZSELTH



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

关于湖南省常德市 2025 年汉寿县第二批

土储债项目 001 号项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2025)第 02069 号

我们接受委托,对 2025 年湖南省政府专项债券(六期)(以下简称“本期债券”)相关土地储备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》。相关土地储备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,本次评价的常德市汉寿县本期土地储备项目,预期土地出让收入能够合理保障偿还资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况



(1) 2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号拟融资 1,500.00 万元，计划发行 5 年，按年支付利息，到期偿还本金；假设本期债券以 2025 年 3 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.99% 进行测算。本期土地储备项目对应的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

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 4 月	-	1,500.00	-	1,500.00	-	-
2026 年	1,500.00	-	-	1,500.00	29.85	29.85
2027 年	1,500.00	-	-	1,500.00	29.85	29.85
2028 年	1,500.00	-	-	1,500.00	29.85	29.85
2029 年	1,500.00	-	-	1,500.00	29.85	29.85
2030 年 4 月	1,500.00	-	1,500.00	-	29.85	1,529.85
合计	-	1,500.00	1,500.00	-	149.25	1,649.25

二、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

常德市汉寿县本期土地储备项目包含 1 个项目：2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号；参与拟出让地块周边区域用途相同的土地挂牌出让证地块的价格水平，按谨慎性原则，以低于参考案例的最低价格预测拟出让土地价格，即以 2,200.00 元/平方米计算本次土地储备项目的地价。

常德市汉寿县 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速，按可比价格计算分别为 30.58%、6.2%、-12.84%，三年平均增速为 7.98%。依据谨慎性原则此次预测不考虑近三年 GDP 增速，不计算土地价格的增长。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设常德市汉寿县本期土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。通过对项目周边地块成交情况等的查询，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：



单位：人民币万元

序号	地块	预计地块出让收入
1	山湖海收回地块	1,987.48
	合计	1,987.48

三、预期土地出让收入对融资本息的覆盖情况

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，在项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的常德市汉寿县土地储备项目，债券发行期内经营性资金净流入 1,987.48 万元，债券融资本息合计 1,649.25 万元，本息保障倍数为 1.21 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。

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年 4 月			-	1,987.48
2026 年		29.85	29.85	
2027 年		29.85	29.85	
2028 年		29.85	29.85	
2029 年		29.85	29.85	
2030 年 4 月	1,500.00	29.85	1,529.85	
合计	1,500.00	149.25	1,649.25	
本息覆盖倍数	1.21			

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：项目收益及现金流入预测说明



(此页无正文, 仅为中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于湖南省常德市 2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号项目收益与融资自求平衡专项评价报告签章页)

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所



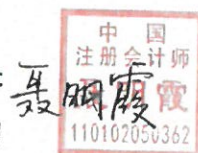
中国长沙

中国注册会计师:



中国注册会计师:

2025 年 4 月 17 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以常德市汉寿县本期土地储备项目预期土地出让收入为基础,结合项目的建设期、项目周边地块成交情况等,对预测期间经济环境等的最佳计划假设为前提,编制常德市汉寿县本期土地储备项目土地出让收益预测表。

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) 对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;

(五) 土地出让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) 项目实施单位基本情况

单位名称: 汉寿县自然资源储备中心

单位住所: 汉寿县龙阳大道

单位性质: 事业单位

法人代表: 唐毅

开办资金: 10000 万元

宗旨和业务范围: 开展土地储备资源规划管理, 促进国土资源事业发展。业务范围: 负责土地储备计划、负责承办城区范围内的无主地, 政府代征的土地, 依法没收、收回的土地和其他依法进入土地储备中心收购的土地的收购、储备和出让有关工作, 负责土地储备资金的运作与管理工作。

(二) 地块概况

常德市汉寿县本期土地储备项目共 1 个项目, 具体情况如下:



单位：人民币万元

序号	地块名称	规划收储面积	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	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	山湖海收回地块	9,000.00 平方米 (13.55 亩)	住宅	1,665.25	1,987.48	1,500.00	1,649.25	1.21
合计		9,000.00 平方米 (13.55 亩)		1,665.25	1,987.48	1,500.00	1,649.25	1.21

四、债券还本付息情况

常德市汉寿县本期土地储备项目拟融资 1,500.00 万元，计划发行 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金；本期债券以 2025 年 3 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.99% 进行测算。具体如下：

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 年汉寿县第二批土储债项目 001 号	2025 年	-	1,500.00		1,500.00		-
	2026 年	1,500.00			1,500.00	29.85	29.85
	2027 年	1,500.00	-	-	1,500.00	29.85	29.85
	2028 年	1,500.00	-	-	1,500.00	29.85	29.85
	2029 年	1,500.00	-	-	1,500.00	29.85	29.85
	2030 年	1,500.00	-	1,500.00	-	29.85	1,529.85
	合计	-	1,500.00	1,500.00	-	149.25	1,649.25

五、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

本期债券项目涉及的常德市汉寿县土地出让价格的估算，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。

土地出让价的估算过程如下：

① 土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取同性质汉寿县几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

a. 商住用地土地出让情况表



可比地块 编号	成交 单位	区位	占地面积 (m ²)	中标 总地 价(万 元)	平均地 价(元 /m ²)	成交日期	用途	平均 价格(元 /m ²)
2020-33 号出让 地块	汉寿诚信 创业房地 产开发有 限公司	汉寿县汉寿 大道东侧、 八角西路 南侧	57,828.00	16800	2,905.17	2020-11-22	商服用 地、住 宅用地	5,010.37
汉寿县 2022-02 号出让 地块	中国石化 销售股份 有限公司 湖南常德 石油分 公司	汉寿县汉寿 大道东侧、 银河汽贸 以西	3332	2560	7,683.07	2022-8-26	零售商 业用地 (加油 站)	
汉寿县 2023-25 号出让 地块	汉寿县金 城城市建 设投资经 营有限 公司	汉寿县芙蓉 西路以南、 汉寿大 道以东	4909	2181	4,442.86	2023-11-3	城镇住 宅、其 他商服 用地	

②项目土地出让价格及出让收入预测

2025年汉寿县第二批土储债项目001号分别以商住用地及住宅用地参考上述3宗土地出让情况进行预测。

a.根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，根据谨慎性原则，不考虑单价的增长，现预测项目出让区土地单价如下：



单位：元/m²

性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00

b.结合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2025 年汉寿县第二批土地储备项目 001 号	1,987.48	1,987.48	1,987.48	1,987.48	1,987.48	1,987.48
合计	1,987.48	1,987.48	1,987.48	1,987.48	1,987.48	1,987.48

c.本期土地储备项目土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：根据上述测算，依据谨慎性原则，不考虑土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 1,987.48 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性预测

根据上述各项目收入预测以及融资成本预测，各项目平衡表情况如下：

单位：人民币万元

序号	地块名称	规划收储面积 (m ²)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	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	山湖海收回地块	9,000.00 平方米 (13.55 亩)	住宅	1,665.25	1,987.48	1,500.00	1,649.25	1.21
合计	-	9,000.00 平方米 (13.55 亩)	-	1,665.25	1,987.48	1,500.00	1,649.25	1.21

本次评价的常德市汉寿县土地储备项目，债券发行期内经营性资金净流入 1,987.48 万元，债券融资本息合计 1,649.25 万元，本息保障倍数为 1.21 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。项目整体本息覆盖倍数计算表如下：



单位：人民币万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年汉寿县第二批土储债项目 001 号	1,987.48	1,500.00	1,649.25	1.21

七、相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以规划用地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。





统一社会信用代码

914301110959150342

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, 未另行通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十五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”了解更多信息, 请登录: 国家企业信用信息公示系统

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

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: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询(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)。

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心
1、2、3 栋 2017 房



原件一致



登记机关

2022年1月14日

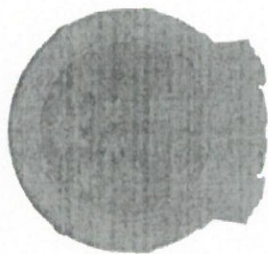
企业信用信息公示系统网址:

<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:5003043



会计师事务所分所 执业证书

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》。

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

经营场所：湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日

发证机关：



二〇一四年五月十一日

中华人民共和国财政部制





姓名	罗娟
性别	女
出生日期	1988-06-26
工作单位	中国注册会计师协会
身份证号	440106198806260000



年度检验合格
Annual Renewal Confirmation

本证书检验合格有效期一年
This certificate is valid for one year after



证书编号: 110102050003
No. of Certificate

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

发证日期: 2016 年 05 月 06 日
Date of Issuance

2016年5月29日

与原件一致



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: 1101C2056017

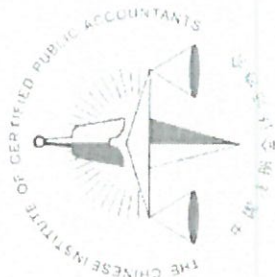
年 月 日
/ /

与原件一致

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	袁明霞
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1988-07-18
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所
Working unit	(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号码	432522198807180342
Identity card No.	



年度检验登记

Annual Renewal Registration

与原件一致

This certificate is valid for another year at this renewal



验证码: 110102050362

证书编号: 110102050362
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 09 月 07 日
Date of Issuance



2025 年津市市第二批土储债项目 002 号
收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 4 月



湘诚悦达专审〔2025〕086号

2025年津市市第二批土储债项目002号 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对2025年津市市第二批土储债项目002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年津市市第二批土储债项目002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无重大变化；

对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（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、项目应付本息情况

2025 年津市市第二批土储债项目 002 号，已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 16,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 5 年，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，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。本项目应还本付息情况如下：

2025 年津市第二批土储债项目 002 号还本付息情况表

单位：万元

地块	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
胥家湖南侧、规划支路西侧地块一	2025 年 4 月		16,000.00		16,000.00	0.00	0.00
	2026 年	16,000.00			16,000.00	318.40	318.40
	2027 年	16,000.00			16,000.00	318.40	318.40
	2028 年	16,000.00			16,000.00	318.40	318.40
	2029 年	16,000.00			16,000.00	318.40	318.40
	2030 年 4 月	16,000.00		16,000.00	0.00	318.40	16,318.40
	合计		16,000.00	16,000.00		1,592.00	17,592.00

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 21,309.34 万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年	0.00	0.00	0.00	0
2026 年	0.00	318.40	318.40	4,261.87
2027 年	0.00	318.40	318.40	4261.868

年度	融资偿付本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2028 年	0.00	318.40	318.40	4261.868
2029 年	0.00	318.40	318.40	4261.868
2030 年	16,000.00	318.40	16,318.40	4261.868
合计	16,000.00	1,592.00	17,592.00	21,309.34
本息覆盖倍数				1.21

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，本次评价的 2025 年津市市第二批土储债项目 002 号，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。

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。

附件：项目收益及现金流入评价说明

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

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

序号	地块名称	四至范围	项目概况	规划用途	实施单位
1	胥家湖南侧、规划支路西侧地块一	胥家湖南侧、规划支路西侧	该项目总投资 23,308.90 万元，主要成本构成为土地回购价格为 22,990.50 万元，土块出让前利息为 318.40 万元。项目拟于 2025 年 5 月启动，拟收储面积为 69337.74 平方米。	商业服务业用地	津市市国土资源储备中心

(二) 实施主体

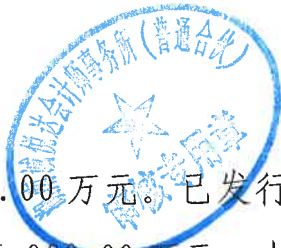
机构名称	津市市国土资源储备中心
统一社会信用代码	124307817305399564
负责人	胡铭
机构性质	事业单位
住所	津市市九澧大道 756 号

(三) 项目类型

土地储备项目

(四) 融资计划

项目拟申请发行政府专项债券资金 16,000.00 万元。已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 16,000.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。



二、项目现金流入预测

2025 年津市市第二批土储债项目 002 号收益主要来源于土地使用权出让收入，计划出让时间 2026 年-2030 年。

胥家湖南侧、规划支路西侧地块一土地出让收入

该地块位于胥家湖南侧、规划支路西侧地块一，面积 69337.74 平方米（104 亩），规划用途商业服务业用地。经查询土地交易中心出让信息，选取近三年津市市建设项目周边地块土地出让情况，本项目土地储备项目未来出让底价按 205 万元/亩计算。

2022-2024 年津市市招拍挂项目成交情况表（参考案例）

序号	宗地编号	位置	出让方式	出让面积（亩）	主要用途	成交价（万元）	成交单价	受让人
1	津供（2022）1 号	团胡路西侧、嘉山大道北侧	拍卖	42.65	其他商服用地	11122	260.75	津市智慧产业运营有限公司
2	津政土让（2022）5 号	上渡街道振兴北路以东、香槟路以南	拍卖	3.43	其他商服用地	824	240.41	津市市城市建设投资开发有限责任公司
3	津政土让（2024）1 号	建设路南侧、刘公桥路西侧	拍卖	49.266	零售商业用地	10100	205.41	津市大美城乡建设有限责任公司

注：数据来源于津市市自然资源局。

债券存续期内，2025 年津市市第二批土储债项目 002 号预期总收入为 21,320.00 万元。具体收益如下表：

2025 年津市市第二批土储债项目 002 号收入测算表

单位：万元

地块	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
胥家湖南侧、规划支路西侧地块一	土地出让收入	21,320.00	4,264.00	4,264.00	4,264.00	4,264.00	4,264.00
	出让面积（亩）	104.00	20.80	20.80	20.80	20.80	20.80
	单价（万元/亩）		205.00	205.00	205.00	205.00	205.00
合计		21,320.00	4,264.00	4,264.00	4,264.00	4,264.00	4,264.00

三、项目现金流出预测

本项目成本主要针对土地供应过程中涉及的税金及基金。

（一）计提基金

津市市当地实际无计提相关基金费用。

（二）印花税

根据《中华人民共和国印花税法》附件《印花税法目税率表》规定，产权转移书据，包括土地使用权出让书据，税率为价款的万分之五；土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据（不包括土地承包经营权和土地经营权转移），税率为价款的万分之五。本项目印花税为土地出让金 0.05%。

债券存续期内，项目预计总成本为 10.66 万元。如下：

2025 年津市市第二批土储债项目 002 号成本测算表

单位：万元

地块	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	计提基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	印花税	10.66	2.13	2.13	2.13	2.13	2.13
3	合计	10.66	2.13	2.13	2.13	2.13	2.13

四、项目净现金流入预测

2025 年津市市第二批土储债项目 002 号预期总收入 21,320.00 万元，预期总成本 10.66 万元，项目净收益 21,309.34 万元。

五、还本付息的测算

2025 年津市市第二批土储债项目 002 号，已发行政府专项债券 0.00 元；本次拟发行专项债券 16,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 5 年，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，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，建设期债券利息由自有资金统筹安排。预计用于融资平衡的相关收益为 21,309.34 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，2025 年津市市第二批土储债项目 002 号预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.21	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.21	1.21

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.09，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.21，仍然能通过压力测试。

综上所述，在对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 年津市市第二批土储债项目 002 号在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

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。

副本编号：1-1



名称 湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

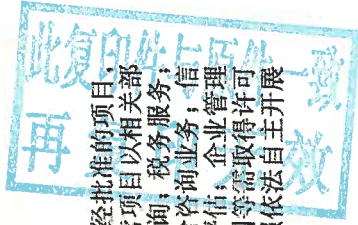
执行事务合伙人 邓琳斌

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；信息咨询服务；会议及展览服务；工程造价咨询业务；企业管理咨询；风险评估；企业管理；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）；业务咨询（不含教育咨询）；职业培训（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

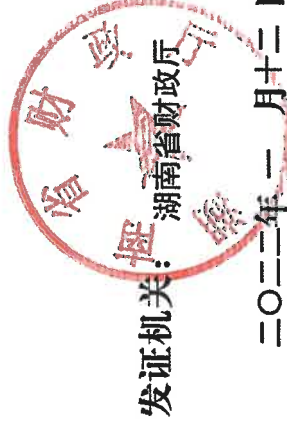
批准执业日期：2018年01月19日

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 1947-07-04 湖南盛茂达会计师事务所 (普通合伙)

Full name 姓名 出生日期 Date of birth 工作单位 Working unit 身份证号 Identity card No.

430200180004 430103195705061020



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:
Date of Issuance 2005 年 07 月 25 日

2018年3月换发新证

证书编号: 430300010151
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: 2019 06 24 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 李小雷
Full name

性别: 男
Sex

出生日期: 1990-10-30
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: 430321199010304526
Identity card no



湖南建业会计师事务所有限公司于2020年8月20日
迁为湖南建业会计师事务所(普通合伙)
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

湖南建业会计师事务所
(普通合伙)
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年7月29日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南建业会计师事务所
(普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年7月29日
/y /m /d

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.



李小雷 430300010151

年 月 日
/y /m /d