

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 2025 年冷水江市第二批土储债项目 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 02074 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25Y7NML2KN



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 2025 年冷水江市第二批土储债项目 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 02074 号

我们接受委托,对湖南省土地储备专项债 2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号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 2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号,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 年冷水江市第二批土储债项目 001 号拟融资 15,100.00 万元,本次计划发行 15,100.00 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;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	0.00	15,100.00		15,100.00		-
2026 年	15,100.00	-		15,100.00	300.49	300.49
2027 年	15,100.00	-		15,100.00	300.49	300.49
2028 年	15,100.00	-		15,100.00	300.49	300.49
2029 年	15,100.00	-		15,100.00	300.49	300.49
2030 年	15,100.00	-	15,100.00	0.00	300.49	15,400.49
合计	-	15,100.00	15,100.00	-	1,502.45	16,602.45

二、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号包含 3 个项目，拟供应用途为商住，分别为：娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2023-05 号、娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2022-16 号、娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2022-17 号。参考拟出让地块周边区域用途相同的土地挂牌出让地块的价格水平预测拟出让土地价格。依据谨慎性原则，暂不考虑土地价格的增长。

（2）土地出让产生的净现金流入

假设 2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号，自融资开始日后于 2026 年开始土地挂牌交易，当年出让 100%。通过对项目周边地块成交情况等查询，不考虑成交价格的增长，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收入合计数据计算土地挂牌交易收入，项目成本为根据冷水江市实际情况，从土地出让收入中按照 10%的比例分别计提农田水利建设资金和教育资金以及按土地出让收入的 0.05%计提的印花税，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	土地出让收益
1	土地出让收入	41,025.70
2	土地出让成本	8,225.67
3	可用于资金平衡土地相关收益	32,800.03



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，通过对项目周边地块成交情况等查询。本次评价的 2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号，债券发行期内经营性资金净收益 32,800.03 万元，债券融资本息合计 16,602.45 万元，本息保障倍数为 1.98。

本息覆盖情况表：

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	-	-	-	
2026 年	-	300.49	300.49	32,800.03
2027 年	-	300.49	300.49	
2028 年	-	300.49	300.49	
2029 年	-	300.49	300.49	
2030 年	15,100.00	300.49	15,400.49	
合计	15,100.00	1,502.45	16,602.45	32,800.03
本息覆盖倍数				1.98

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

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所



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 2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号预期土地出让收入为基础，结合项目的土地出让成本、近三年来项目周边地块成交情况、近三年冷水江市 GDP 的平均增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制冷水江市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：冷水江市土地收购储备中心

单位住所：冷水江市布溪体育西路 4 号

单位性质：事业单位

法人代表：欧斌辉

开办资金：4 万人民币

宗旨和业务范围：保护土地资源，促进土地资源的合理利用开发。负责对城市规划区内需要调整使用的存量土地、旧城改造用地、新增建设用地及闲置土地的收购、储备和土地出让前期工作；负责对不急于收购、储备或受财力限制一时无资金收购的土地进行信息储备。

（二）地块概况

2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号共 3 个项目，具体情况如下：



单位：人民币万元

序号	地块名称	地块位置	地块用途	收储成本	出让前利息	投资计划	实施单位
1	娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2023-05 号	冷水江市城东生态城资江大道东侧	商住	16,197.42	210.94	16,408.36	冷水江市土地收购储备中心
2	娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2022-16 号	冷水江市城东生态城通和佳园旁	商住	3,306.97	53.73	3,360.70	冷水江市土地收购储备中心
3	娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2022-17 号	冷水江市城东生态城通和佳园南侧	商住	2,243.26	35.82	2,279.08	冷水江市土地收购储备中心
合计				21,747.65	300.49	22,048.14	

四、债券还本付息情况

2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号拟融资 15,100.00 万元，本次计划发行 15,100.00 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；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。具体如下：

单位：人民币万元

序号	项目名称	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 年冷水江市第二批土储债项目 001 号	2025 年	-	15,100.00	-	15,100.00	-	-
		2026 年	15,100.00	-	-	15,100.00	300.49	300.49
		2027 年	15,100.00	-	-	15,100.00	300.49	300.49
		2028 年	15,100.00	-	-	15,100.00	300.49	300.49
		2029 年	15,100.00	-	-	15,100.00	300.49	300.49
		2030 年	15,100.00	-	15,100.00	-	300.49	15,400.49
		合计	-	15,100.00	15,100.00	-	1,502.45	16,602.45

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冷水江市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，选取同性质冷水江市几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

商住用地土地出让情况表

可比地块编号	宗地编号	成交单位	区位	占地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单价 (元/m ²)	公示日期	用途
娄冷水网告字 (2023) 11 号地块	GT2023-06 号	冷水江市创新实业有限公司	冷水江市城东生态城资江大道东侧	15,768.00	4,750.00	3,012.43	2023 年 8 月 14 日	商服住宅
娄冷水网告字 (2023) 05 号地块	GT2023-02 号	冷水江市城东生态城建设投资有限公司	冷水江市城东生态城市公安局旁	19,710.00	5,650.00	2,866.57	2023 年 7 月 28 日	商服住宅
娄冷水网告字 (2023) 04 号地块	GT2023-01 号	冷水江市创新实业有限公司	冷水江市城东生态城	49,947.00	15,000.00	3,003.18	2023 年 7 月 28 日	商服住宅
娄冷水网告字 (2022) 14 号地块	GT2022-04 号	冷水江市嘉园房地产开发有限公司	冷水江市城东生态城群丰路西侧	11,767.00	3,180.00	2,702.47	2022 年 11 月 9 日	商服住宅

②项目土地出让单价预测

2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号以商住用地参考上述 4 宗土地出让情况进行预测。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑，出让价格参考案例最低单价 2,702.47 元/m²，同时出于谨慎性原则，不考虑单价的增长，现预测项目出让土地单价如下：

单位：元/m²

性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
商住用地	2,702.47	2,702.47	2,702.47	2,702.47	2,702.47	2,702.47

(2) 土地出让收入预测

假设 2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号计划于 2026 年进行土地挂牌交易，并于当年出让 100%。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

地块	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
娄底锦都投资		15,281.67					15,281.67



地块	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
发展有限公司 宗地 GT2023-05 号							
娄底锦都投资 发展有限公司 宗地 GT2022-16 号		15,285.46					15,285.46
娄底锦都投资 发展有限公司 宗地 GT2022-17 号		10,458.57					10,458.57
合计		41,025.70	-	-	-	-	41,025.70

(3) 本期土地储备项目土地出让成本预测

本项目成本主要针对土地供应过程中涉及的税金及基金。

① 计提基金

湖南省财政厅 湖南省国土资源厅关于进一步强化土地出让收支管理的通知》：“各市州、县市要严格按照《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)、《财政部 教育部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)、《湖南省财政厅 湖南省水利厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(湘财综〔2011〕36号)、《湖南省财政厅 湖南省教育厅转发财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(湘财综〔2011〕43号)规定的口径，从土地出让收益中按照 10%的比例分别计提农田水利建设资金和教育资金。”因此，本项目按照土地出让收益的 20%计提基金。

② 印花税

根据《中华人民共和国印花税法》附件《印花税税目税率表》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的 0.05%。

具体土地出让成本如下：



序号	项目	娄底锦都投资 发展有限公司 宗地 GT2023-05 号	娄底锦都投资 发展有限公司 宗地 GT2022-16 号	娄底锦都投资 发展有限公司 宗地 GT2022-17 号	合计
1	土地出让收入	15,281.67	15,285.46	10,458.57	41,025.70
2	农田水利建设 资金=1*10%	1,528.17	1,528.55	1,045.86	4,102.58
3	教育资金 =1*10%	1,528.17	1,528.55	1,045.86	4,102.58
4	印花税 =1*0.05%	7.64	7.64	5.23	20.51
5	土地出让成本 合计=2+3+4	3,063.98	3,064.74	2,096.95	8,225.67

(4) 本期土地储备项目土地出让收益预测

按 2026 土地挂牌交易，当年出让 100%，根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 32,800.03 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，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 (m²)	土地规 划性质	资金总 需求	预计地块出 让收入	预计地块 出让成本	土地出让收 益	计划发 行额	预计融资 成本	土地出让 收益对融 资成本覆 盖倍数
1	娄底锦都投资发 展有限公司宗地 GT2023-05 号	56,547.00	商住	22,048.14	15,281.67	3,063.98	12,217.69	15,100.00	16,602.450	1.98
2	娄底锦都投资发 展有限公司宗地 GT2022-16 号	56,561.00	商住		15,285.46	3,064.74	12,220.72			



序号	地块名称	规划收储面积 (m²)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	预计地块出让成本	土地出让收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
3	娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2022-17 号	38,700.00	商住		10,458.57	2,096.95	8,361.62			
合计		151,808.00	-	22,048.14	41,025.70	8,225.67	32,800.03	15,100.00	16,602.45	1.98

本次评价的 2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号，债券发行期内经营性资金净流 32,800.03 万元，债券融资本息合计 16,602.45 万元，本息保障倍数为 1.98。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	项目预计	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
		融资本金	融资本息	
2025 年冷水江市第二批土储债项目 001 号	32,800.03	15,100.00	16,602.45	1.98

七、压力测试

按照保守性原则，考虑到收入因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分别按收入单价的 90%和 100%进行测算，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

1、按照预测收入单价的 90%测算

(1) 土地出让收入

单位：人民币万元

地块	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2023-05 号		13,753.51		-	-	-	13,753.51
娄底锦都投资		13,756.91		-	-	-	13,756.91



地块	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
发展有限公司 宗地 GT2022-16 号							
娄底锦都投资 发展有限公司 宗地 GT2022-17 号		9,412.71		-	-	-	9,412.71
合计		36,923.13	-	-	-	-	36,923.13

(2) 土地出让成本

单位：人民币万元

序号	项目	娄底锦都投资发 展有限公司宗地 GT2023-05 号	娄底锦都投资发 展有限公司宗地 GT2022-16 号	娄底锦都投资发 展有限公司宗地 GT2022-17 号	合计
1	土地出让收入	13,753.51	13,756.91	9,412.71	36,923.13
2	农田水利建设 资金=1*10%	1,375.35	1,375.69	941.27	3,692.31
3	教育资金 =1*10%	1,375.35	1,375.69	941.27	3,692.31
4	印花税=1*0.05%	6.88	6.88	4.71	18.47
5	土地出让成本 合计=2+3+4	2,757.58	2,758.26	1,887.25	7,403.09

(3) 项目平衡表情况

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	预计地块 出让成本	土地出让 收益	计划发 行额	预计融资 成本	土地出让 收益对融 资成本覆 盖倍数
1	娄底锦都投 资发展有限 公司宗地 GT2023-05 号	56,547.00	商住	22,048.14	13,753.51	2,757.58	10,995.93	15,100.00	16,602.450	1.78
2	娄底锦都投 资发展有限 公司宗地 GT2022-16 号	56,561.00	商住		13,756.91	2,758.26	10,998.65			
3	娄底锦都投 资发展有限	38,700.00	商住		9,412.71	1,887.25	7,525.46			



序号	地块名称	规划收储面积 (m²)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	预计地块出让成本	土地出让收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
	公司宗地 GT2022-17号									
	合计	151,808.00	-	22,048.14	36,923.13	7,403.09	29,520.04	15,100.00	16,602.45	1.78

2、按照预测收入单价的 110%测算

(1) 土地出让收入

单位：人民币万元

地块	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2023-05 号		16,809.84		-	-	-	16,809.84
娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2022-16 号		16,814.00		-	-	-	16,814.00
娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2022-17 号		11,504.43		-	-	-	11,504.43
合计		45,128.27	-	-	-	-	45,128.27

(2) 土地出让成本

单位：人民币万元

序号	项目	娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2023-05 号	娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2022-16 号	娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2022-17 号	合计
1	土地出让收入	16,809.84	16,814.00	11,504.43	45,128.27
2	农田水利建设资金=1*10%	1,680.98	1,681.40	1,150.44	4,512.82
3	教育资金=1*10%	1,680.98	1,681.40	1,150.44	4,512.82
4	印花税=1*0.05%	8.40	8.41	5.75	22.56
5	土地出让成本合计=2+3+4	3,370.36	3,371.21	2,306.63	9,048.20



(3) 项目平衡表情况

单位：人民币万元

序号	地块名称	规划收储面积 (m²)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	预计地块出让成本	土地出让收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2023-05 号	56,547.00	商住	22,048.14	16,809.84	3,370.36	13,439.48	15,100.00	16,602.450	2.17
2	娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2022-16 号	56,561.00	商住		16,814.00	3,371.21	13,442.79			
3	娄底锦都投资发展有限公司宗地 GT2022-17 号	38,700.00	商住		11,504.43	2,306.63	9,197.80			
合计		151,808.00	-	22,048.14	45,128.27	9,048.20	36,080.07	15,100.00	16,602.45	2.17

八、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定,项目计算期内按年还本付息,根据上述项目总投资、土地出让收入、土地收储成本、偿债资金来源,对项目申请新增债券资金情况分析,本项目现金流预测见下表。

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	63,073.84	22,048.14	41,025.70	-	-	-	-
资本金	6,948.14	6,948.14					
债券资金流入	15,100.00	15,100.00					
土地出让收入	41,025.70		41,025.70				
现金流出	46,575.77	21,747.65	8,526.16	300.49	300.49	300.49	15,400.49
土地收储成本	21,747.65	21,747.65					



项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地出让成本	8,225.67		8,225.67				
运营期利息	1,502.45		300.49	300.49	300.49	300.49	300.49
债券本金	15,100.00						15,100.00
净现金流量	16,498.07	300.49	32,499.54	-300.49	-300.49	-300.49	-15,400.49
累计净现金流量	16,498.07	300.49	32,800.03	32,499.54	32,199.05	31,898.56	16,498.07

九、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报告; 2. 不另行通知; 3. 《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 中兴财光华会计师事务所(普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙合伙企业分支机构

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



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



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》。

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：



二〇一三年二月十一日

中华人民共和国财政部制





姓名 鄧文松
Full name 鄧 文 松
Sex 男
Date of birth 1970-01-14
出生日期 1970-01-14
Working unit 众达, 德信会计师事务所有限公司
Working unit 众达, 德信会计师事务所有限公司
Identity card No. 432524197001144073
身份证号码 432524197001144073



年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018.3.27

本证书继续有效, 继续有效
This certificate is valid for another year after this renewal

注册号 430100120942
Registration No. 430100120942

执业机构名称 湖北德信所
Firm Name 湖北德信所

发证日期 2005 年 01 月 23 日
Date of Issuance 2005 年 01 月 23 日



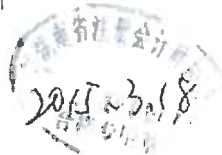
与原件一致



年度检验登记

Annual Renewal Registration

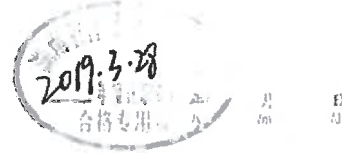
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal



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



年 月 日
/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



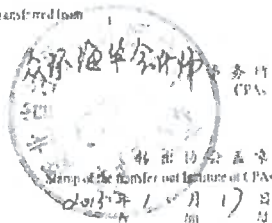
年 月 日
/m /d

与原件一致



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年1月18日

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

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月17日更名为众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年1月7日

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
/m /d

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

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年11月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南有以红办代管
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所 以及时请向委托方出
示此证书。

二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时,应持本证
书报请主管注册会计师协会。

同意调入 中发英才光华会计师事务所(特
殊普通合伙)湖南分所

2015-12-29

1 When practising, the CPA shall show the client this
certificate when necessary.

2 This certificate shall be exclusively used by the
holder. No transfer or alteration shall be allowed.

3 The CPA shall return the certificate to the competent
Institute of CPAs when the CPA stops conducting
statutory business.

4 In case of loss, the CPA shall report to the competent
Institute of CPAs immediately and go through the
procedure of reissue after making an announcement of
loss on the newspaper.



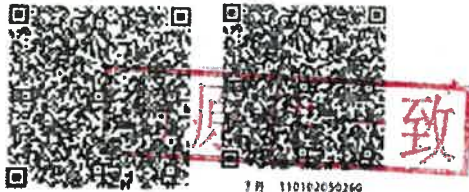


姓名	丁井
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1987-04-28
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)-湖南分所
Working unit	
身份证号码	431221198704283839
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Reg.

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



7月 110102050360

证书编号: 110102050360
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

年 月 日



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 2025 年涟源市第二批土储债项目 002 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 02092 号





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 2025 年涟源市第二批土储债项目 002 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 02092 号

我们接受委托,对湖南省土地储备专项债券 2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号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 2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号,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 年涟源市第二批土储债项目 002 号拟融资 16,500.00 万元,本次计划发行 1,600.00 万元,期后计划发行 14,900.00 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;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	-	1,600.00	-	1,600.00	-	-
2025 年 5 月	1,600.00	14,900.00	-	16,500.00	-	-
2026 年	16,500.00	-	-	16,500.00	328.35	328.35
2027 年	16,500.00	-	-	16,500.00	328.35	328.35
2028 年	16,500.00	-	-	16,500.00	328.35	328.35
2029 年	16,500.00	-	-	16,500.00	328.35	328.35
2030 年	16,500.00	-	16,500.00	0.00	328.35	16,828.35
合计	-	16,500.00	16,500.00	-	1,641.75	18,141.75

二、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号包含 3 个项目，其中：住宅用地 3 宗，分别为：涟源竹檀生态园项目、涟源全民健身运动中心、涟源竹檀生态园项目。参考拟出让地块周边区域用途相同的土地挂牌出让地块的价格水平预测拟出让土地价格。

涟源市 2021-2023 年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为 8.00%、4.50%、4.60%，三年平均增速为 5.70%，最低增速为 4.50%。此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则，暂按 3.00%的增长率计算土地价格的增值。

（2）土地出让产生的净现金流入

假设 2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号，计划分别于 2026 年、2027 年以及 2028 年进行土地挂牌交易。通过对项目周边地块成交情况等的查询，分别以增长率 3.00%的 100%、90%、80%的比例计算土地价格的增值，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收入合计数据计算土地挂牌交易收入，项目的主要成本为提取国有土地收益基金、偿债资金、被征地农民社会保障资金、土地出让业务费、乡村振兴统筹资金等，具体按后附的土地出让成本预测说明，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	项目	按增长率 3.00%的 100%预测的土地出 让收益	按增长率 3.00%的 90%预测的土地出 让收益	按增长率 3.00%的 80%预测的土地出 让收益
1	土地出让收入	38,924.83	38,757.21	38,589.99
2	土地出让成本	8,563.46	8,526.58	8,489.83
3	可用于资金平衡 土地相关收益	30,361.37	30,230.63	30,100.16

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，通过对项目周边地块成交情况等查询。本次评价的 2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按增长率 3.00%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按增长率 3.00%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按增长率 3.00%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.66。

表 1-1：按增长率 3.00%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖情况：

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	-	-	-	
2026 年	-	328.35	328.35	19,183.48
2027 年	-	328.35	328.35	7,778.77
2028 年	-	328.35	328.35	3,399.12
2029 年	-	328.35	328.35	
2030 年	16,500.00	328.35	16,828.35	
合计	16,500.00	1,641.75	18,141.75	30,361.37
本息覆盖倍数				1.67



表 2-1: 按增长率 3.00% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖情况:

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	-	-	-	
2026 年	-	328.35	328.35	19,127.60
2027 年	-	328.35	328.35	7,733.52
2028 年	-	328.35	328.35	3,369.51
2029 年	-	328.35	328.35	
2030 年	16,500.00	328.35	16,828.35	
合计	16,500.00	1,641.75	18,141.75	30,230.63
本息覆盖倍数				1.67

表 3-1: 按增长率 3.00% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖情况:

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	-	-	-	
2026 年	-	328.35	328.35	19,071.72
2027 年	-	328.35	328.35	7,688.39
2028 年	-	328.35	328.35	3,340.05
2029 年	-	328.35	328.35	
2030 年	16,500.00	328.35	16,828.35	
合计	16,500.00	1,641.75	18,141.75	30,100.16
本息覆盖倍数				1.66

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 2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号项目收益与融资自求平衡专项评价报告签章页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 04 月 18 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 2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号预期土地出让收入为基础,结合项目的建设期、近三年来项目周边地块成交情况、近三年涟源市 GDP 的平均增速等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制涟源市本期土地储备项目土地出让收益预测表(分别以增长率(3.00%)的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅)。

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) 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: 涟源市自然资源收购储备中心

单位住所: 涟源市人民路

单位性质: 事业单位

法人代表: 文翼均

开办资金: 1154 万人民币

宗旨和业务范围: 承担有关自然资源的收回、收购、储备及供应前期开发事务工作;承担实施有关自然资源收回、收购、储备的规划、计划和方案的事务工作,统一收回收购储备国有存量建设用地上和成批次新增建设用地及出、入库管理;承担闲置土地的清理工作;负责土地储备信息监管;负责自然资源收购储备资金管理的事务工作。

(二) 地块概况



2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号共 3 个项目，具体情况如下：

单位：人民币万元

序号	地块名称	土地标识码	地块位置	地块用途	收储成本	出让前利息	投资计划	实施单位
1	涟源竹檀生态园项目	4313822025R000076	娄底大道南侧、书院路东侧	住宅	11,100.00	355.20	11,455.20	涟源市自然资源收购储备中心
2	涟源全民健身运动中心	4313822025R000060	娄底大道南侧、振定路西侧	住宅	3,800.00	121.60	3,921.60	涟源市自然资源收购储备中心
3	涟源竹檀生态园项目	4313822025R000056	娄底大道南侧、书院路东侧	住宅	1,600.00	51.20	1,651.20	涟源市自然资源收购储备中心
合计					16,500.00	528.00	17,028.00	

四、债券还本付息情况

2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号拟融资 16,500.00 万元，本次计划发行 1,600.00 万元，期后计划发行 14,900.00 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；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。具体如下：

单位：人民币万元

序号	项目名称	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
汇总	2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号	2025 年 4 月	-	1,600.00	-	1,600.00	-	-
		2025 年 5 月	1,600.00	14,900.00	-	16,500.00	-	-
		2026 年	16,500.00	-	-	16,500.00	328.35	328.35
		2027 年	16,500.00	-	-	16,500.00	328.35	328.35
		2028 年	16,500.00	-	-	16,500.00	328.35	328.35
		2029 年	16,500.00	-	-	16,500.00	328.35	328.35
		2030 年	16,500.00	-	16,500.00	0.00	328.35	16,828.35
		合计	-	16,500.00	16,500.00	-	1,641.75	18,141.75

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涟源市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,选取同性质涟源市几宗土地出让情况,本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

A.住宅用地土地出让情况表

项目名称	宗地编号	成交单位	区位	占地面积 (m²)	中标总地 价(万元)	单价(元 /m²)	公示日期	用途
颐轩园小区 项目项目	4313822024 B000067	肖杰	涟源市石马山街 道马家境村,南 临小区道路	234.44	164.00	6,995.39	2024年1 月10日	居住 用地
颐轩园小区 项目项目	4313822024 B000088	曾东鳌	涟源市石马山街 道马家境村,南 临人民东路	482.93	225.00	4,659.06	2024年1 月10日	居住 用地
涟源市20212 度第一批次 用地、涟源 市洪兴物流 中心等项目 打捆项目	4313822022 B00229	涟源市新 区建设开 发有限责 任公司	涟源市變和路东 侧、娄底大道南 侧	30,782.00	10,168.00	3,303.23	2022年3 月20日	居住 用地

②项目土地出让单价预测

2025年涟源市第二批土储债项目002号以住宅用地参考上述几宗土地出让情况进行预测。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格,参考案例最低单价为3,303.23元/m²,谨慎性考虑,住宅用地出让价格按2,600.00元/m²计算,结合3%的土地价格增长率计算,现预测项目出让土地单价如下:

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	2,600.00	2,678.00	2,758.34	2,841.09	2,926.32	3,014.11

(2)土地出让收入预测

假设2025年涟源市第二批土储债项目002号,项目可出让面积共143,331.58平方米,其中:涟源竹檀生态园项目91,837.97平方米;涟源全民健身运动中心36,155.00平方米;涟源竹檀生态园项目15,338.61平方米。计划分别于2026年、



2027 年、2028 年进行土地挂牌交易，并于当年全部出让。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：

测算表一：预测土地出让价格增速按增长率（3.00%）的 100%：

单位：人民币万元

地块	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
涟源竹檀生态园项目		24,594.21					24,594.21
涟源全民健身运动中心			9,972.78				9,972.78
涟源竹檀生态园项目		-		4,357.84			4,357.84
合计	-	24,594.21	9,972.78	4,357.84	-	-	38,924.83

测算表二：预测土地出让价格增速按增长率（3.00%）的 90%：

单位：人民币万元

地块	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
涟源竹檀生态园项目		24,522.57					24,522.57
涟源全民健身运动中心		-	9,914.77				9,914.77
涟源竹檀生态园项目				4,319.87			4,319.87
合计		24,522.57	9,914.77	4,319.87	-	-	38,757.21

测算表三：预测土地出让价格增速按增长率（3.00%）的 80%：

单位：人民币万元

地块	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
涟源竹檀生态园项目		24,450.94					24,450.94
涟源全民健身运动中心		-	9,856.93				9,856.93
涟源竹檀生态园项目				4,282.12			4,282.12
合计		24,450.94	9,856.93	4,282.12	-	-	38,589.99

（3）本期土地储备项目土地出让成本预测



根据《关于进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》（连政办发〔2021〕11号）政策文件，项目的主要成本为提取国有土地收益基金、偿债资金、被征地农民社会保障资金、土地出让业务费、乡村振兴统筹资金等。

①国有土地收益基金

根据《关于进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》（连政办发〔2021〕11号）政策文件“商服住宅用地国有土地使用权出让收入先由市财政统一计提22%，其中国有土地收益基金5%、偿债资金5%、被征地农民社会保障资金3%、土地出让业务费5%、乡村振兴统筹资金4%。工业用地和其他土地国有土地使用权出让收入统一计提被征地农民社会保障资金3%、乡村振兴统筹资金4%”。本项目土地国有土地收益基金按土地出让收入的5%计取。

②偿债资金

根据《关于进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》（连政办发〔2021〕11号）政策文件“商服住宅用地国有土地使用权出让收入先由市财政统一计提22%，其中国有土地收益基金5%、偿债资金5%、被征地农民社会保障资金3%、土地出让业务费5%、乡村振兴统筹资金4%。工业用地和其他土地国有土地使用权出让收入统一计提被征地农民社会保障资金3%、乡村振兴统筹资金4%”。本项目土地偿债资金按土地出让收入的5%计取。

③被征地农民社会保障资金

根据《关于进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》（连政办发〔2021〕11号）政策文件“商服住宅用地国有土地使用权出让收入先由市财政统一计提22%，其中国有土地收益基金5%、偿债资金5%、被征地农民社会保障资金3%、土地出让业务费5%、乡村振兴统筹资金4%。工业用地和其他土地国有土地使用权出让收入统一计提被征地农民社会保障资金3%、乡村振兴统筹资金4%”。本项目土地被征地农民社会保障资金按土地出让收入的3%计取。

④土地出让业务费

根据《关于进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》（连政办发〔2021〕11号）政策文件“商服住宅用地国有土地使用权出让收入先由市财政统一计提22%，其中国有土地收益基金5%、偿债资金5%、被征地农民



社会保障资金 3%、土地出让业务费 5%、乡村振兴统筹资金 4%。工业用地和其他土地国有土地使用权出让收入统一计提被征地农民社会保障资金 3%、乡村振兴统筹资金 4%”。本项目土地土地出让业务费按土地出让收入的 5%计取。

⑤乡村振兴统筹资金

根据《关于进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》（涟政办发〔2021〕11号）政策文件“商服住宅用地国有土地使用权出让收入先由财政统一计提 22%，其中国有土地收益基金 5%、偿债资金 5%、被征地农民社会保障资金 3%、土地出让业务费 5%、乡村振兴统筹资金 4%。工业用地和其他土地国有土地使用权出让收入统一计提被征地农民社会保障资金 3%、乡村振兴统筹资金 4%”。本项目土地乡村振兴统筹资金按土地出让收入的 4%计取。

关联文件

- 《关于进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》的政策解读
- 【政策解读】：《关于进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理有关事项的通知》的政策解读

各乡镇人民政府、街道办事处，娄底高新区及其社会事务管理处，市政府各局、各直属机构：

为进一步规范我市土地出让收入收支管理，根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）《湖南省非税收入管理条例》等有关规定，现就进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理的有关事项通知如下：

一、加强土地储备管理

所有新增储备土地统一由土地储备中心呈报审批管理，批准征用征收的费用由土地储备中心统一支付。批准征用征收后的用地，可按有关规定委托运作，有关费用由运作主体筹措和支付。各单位按实向市财政局提供支付凭证，市财政局统筹安排土地储备资金，按宗地核算出让成本并负责成本结算。

二、规范出让收支管理

商服住宅用地国有土地使用权出让收入先由财政统一计提22%，其中国有土地收益基金5%、偿债资金5%、被征地农民社会保障资金3%、土地出让业务费5%、乡村振兴统筹资金4%。工业用地和其他土地国有土地使用权出让收入统一计提被征地农民社会保障资金3%、乡村振兴统筹资金4%。

土地储备中心运作的土地，计提基金后超出成本部分作为财政土地出让收益留成，主要用于土地收购储备。招商引资重点项目工业土地出让，计提基金后不足支付成本的，由政府统筹解决。

具体明细如下：

序号	项目	按增长率 3.00%的 100%预测	按增长率 3.00%的 90%预测	按增长率 3.00%的 80%预测
1	土地出让收入	38,924.83	38,757.21	38,589.99
2	国有土地收益基金=1*5%	1,946.24	1,937.86	1,929.51
3	偿债资金=1*5%	1,946.24	1,937.86	1,929.51
4	被征地农民社会保障资金=1*3%	1,167.75	1,162.72	1,157.70
5	土地出让业务费=1*5%	1,946.24	1,937.86	1,929.51
6	乡村振兴统筹资金	1,556.99	1,550.28	1,543.60



序号	项目	按增长率 3.00%的 100%预测	按增长率 3.00%的 90%预测	按增长率 3.00%的 80%预测
	金=1*4%			
7	土地出让成本合 计=2+3+4+5+6	8,563.46	8,526.58	8,489.83

(4) 本期土地储备项目土地出让收益预测

假设 2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号，计划于 2026 年进行土地挂牌交易并于当年出让 100%，根据上述测算，在按增长率 3.00%的 100%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 30,361.37 万元；在按增长率 3.00%的 90%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 30,230.63 万元；在按增长率 3.00%的 80%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 30,100.16 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：

(1) 按增长率 3.00%的 100%计算土地价格增长率时：

单位：人民币万元

序号	地块名称	规划收储 面积 (m²)	土地规 划性质	资金总 需求	预计地块 出让收入	预计地 块出让 成本	土地出让 收益	计划发 行额	预计融 资成本	土地出 让收益 对融资 成本覆 盖倍数
1	涟源竹檀生 态园项目	94,050.00	住宅 用地	17,028.00	24,594.21	5,410.73	19,183.48	16,500.00	18,141.75	1.67
2	涟源全民健 身运动中心	36,155.00	住宅 用地		9,972.78	2,194.01	7,778.77			
3	涟源竹檀生 态园项目	15,339.00	住宅 用地		4,357.84	958.72	3,399.12			
合计		145,544.00	-	17,028.00	38,924.83	8,563.46	30,361.37	16,500.00	18,141.75	1.67

(2) 按增长率 3.00%的 90%计算土地价格增长率时：

单位：人民币万元

序号	地块名称	规划收储 面积 (m²)	土地规 划性质	资金总 需求	预计地块 出让收入	预计地 块出让 成本	土地出让 收益	计划发 行额	预计融 资成本	土地出 让收益对融 资成本覆 盖倍数
----	------	-----------------	------------	-----------	--------------	------------------	------------	-----------	------------	-----------------------------



序号	地块名称	规划收储面积 (m²)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	预计地块出让成本	土地出让收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	涟源竹檀生态园项目	94,050.00	住宅用地	17,028.00	24,522.57	5,394.97	19,127.60	16,500.00	18,141.75	1.67
2	涟源全民健身运动中心	36,155.00	住宅用地		9,914.77	2,181.25	7,733.52			
3	涟源竹檀生态园项目	15,339.00	住宅用地		4,319.87	950.36	3,369.51			
合计		145,544.00	-	17,028.00	38,757.21	8,526.58	30,230.63	16,500.00	18,141.75	1.67

(3) 按增长率 3.00%的 80%计算土地价格增长率时:

单位: 人民币万元

序号	地块名称	规划收储面积 (m²)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	预计地块出让成本	土地出让收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	涟源竹檀生态园项目	94,050.00	住宅用地	17,028.00	24,450.94	5,379.22	19,071.72	16,500.00	18,141.75	1.66
2	涟源全民健身运动中心	36,155.00	住宅用地		9,856.93	2,168.54	7,688.39			
3	涟源竹檀生态园项目	15,339.00	住宅用地		4,282.12	942.07	3,340.05			
合计		145,544.00	-	17,028.00	38,589.99	8,489.83	30,100.16	16,500.00	18,141.75	1.66

本次评价的 2025 年涟源市第二批土储债项目 002 号, 在按增长率 3.00%的 100%计算土地价格增长率, 债券发行期内经营性资金净流 30,361.37 万元, 债券融资本息合计 18,141.75 万元, 本息保障倍数为 1.67; 在按增长率 3.00%的 90%计算土地价格增长率, 债券发行期内经营性资金净流 30,230.63 万元, 债券融资本息合计 18,141.75 万元, 本息保障倍数为 1.67; 在按增长率 3.00%的 80%计算土地价格增长率, 债券发行期内经营性资金净流 30,100.16 万元, 债券融资本息合计 18,141.75 万元, 本息保障倍数为 1.66。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	按增长率 3.00%的比例	预计用于融 资平衡的相 关收益	项目预计	项目预计	预计用于融资 平衡的相关收 益对融资本息 的覆盖倍数
			融资本金	融资本息	
2025 年涟源 市第二批土 储债项目 002 号	100%	30,361.37	16,500.00	18,141.75	1.67
	90%	30,230.63	16,500.00	18,141.75	1.67
	80%	30,100.16	16,500.00	18,141.75	1.66

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、土地出让收入、土地收储成本、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	55,952.83	17,028.00	24,594.21	9,972.78	4,357.84	-	-
资本金	528.00	528.00					
债券资金流入	16,500.00	16,500.00					
土地出让收入	38,924.83		24,594.21	9,972.78	4,357.84		
现金流出	43,205.21	16,500.00	5,739.08	2,522.36	1,287.07	328.35	16,828.35
土地收储成本	16,500.00	16,500.00					
土地出让成本	8,563.46		5,410.73	2,194.01	958.72		
运营期利息	1,641.75		328.35	328.35	328.35	328.35	328.35
债券本金	16,500.00						16,500.00
净现金流量	12,747.62	528.00	18,855.13	7,450.42	3,070.77	-328.35	-16,828.35
累计净现金流量	12,747.62	528.00	19,383.13	26,833.55	29,904.32	29,575.97	12,747.62



八、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”了解登记、备案、许可、监管信息。

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

登记机关



2022年1月14日



原件一致

证书序号:5003043



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》。

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（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：



二〇一三年

中华人民共和国财政部制





姓名: 郭文强
 Full name: 郭文强
 Sex: 男
 Date of birth: 1970-01-14
 出生日期: 1970-01-14
 Working unit: 众环海华会计师事务所有限公司
 工作单位: 众环海华会计师事务所有限公司
 Identity card No: 432524197001144033
 身份证号码: 432524197001144033



年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018.3.27

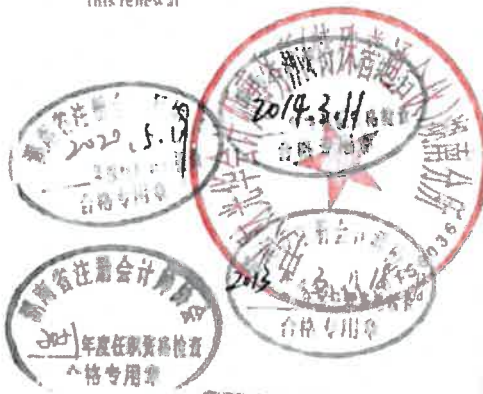
本证书检验合格，继续有效。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 43010012042

湖北省注册会计师协会
Hubei CPA Association (HCPA)

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
Date of issuance: 2005 年 01 月 25 日



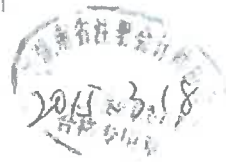
与原件一致



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



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.



工 月 日
年 月 日

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



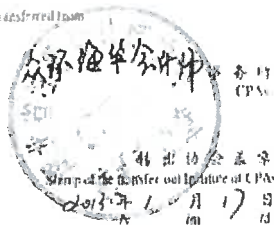
工 月 日
年 月 日

与原件一致



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年1月18日

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

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月7日更名为众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
2014年1月7日

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
2014年1月7日

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

众环海华会计师事务所
湖南分所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南有业担保代理有限公司
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
必须时须向委托方出示

二、本证书仅限本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应持此证向发证机关申请注销。

同意调入
中兴英才光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
2015.12.29

- 1 When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- 2 This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- 3 The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when they stop conducting statutory business.
- 4 In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement for loss on the newspaper.



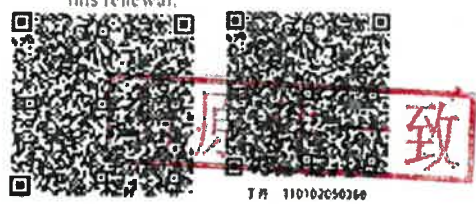


姓名	丁芬
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1987-04-28
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)湖南分所
Working unit	
身份证号码	431221198704283839
Identity card No.	



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: 110102050360
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

年 月 日
y m d

