湖南中智诚联合会计师事务所

湘中智诚所〔2025〕-083号

关于2025年洞口县第二批土储债项目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年洞口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年洞口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

湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）

中国·湖南

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年四月五日

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

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无重大变化；

3. 相关法律法规无重大变化；

4. 本期债券筹集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5. 实施方案提出的发展目标按照要求持续推进实施；

6. 相关收费价格在正常范围内变动；

7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

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

实施单位：洞口县土地储备中心；

统一社会信用代码：12430525736783327A；

住所：洞口县洞口镇雪峰东路；

单位性质：全额拨款事业单位；

法定代表人：廖洪君；

开办资金：135 万元；

举办单位：洞口县自然资源局；

宗旨和业务范围：加强对国有土地供给的宏观调控；城镇规划区内各类建设用地的征用；开发出让和收购储备工作；并对储备土地进行招标、拍卖、或挂牌出让。

（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 年洞口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和自筹资金（财政预算安排）。项目总

投资 9,280.00 万元，其中自筹资金（财政预算安排）380.00 万元、拟发行政府专项债券 8,900.00 万元，本次拟申请发行政府专项债 5,700.00 万元，未来申请发行政府专项债 3,200.00 万元。项目投资及融资额详见下表：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	地块名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额	未来申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		自筹资金（财政预算安排）	计划申请发行政府专项债券金额				
合　计		**380.00**	**8,900.00**	**5,700.00**	**3,200.00**		**5 年**
2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号	洞口县城东片区 B-06-01 地块项目	180.00	4,500.00	3,000.00	1,500.00		5 年
	洞口县中欧新能源加注站建设用地项目	40.00	600.00	600.00	0.00		5 年
	洞口县城西仓储物流建设项目	160.00	3,800.00	2,100.00	1,700.00		5 年

（三）地块概况

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号包含 3 个地块，其中：

洞口县城东片区 B-06-01 地块项目，目前的使用权人是湖南韵财建设工程有限公司，地块位于洞口县城东大道与站前大道交叉口西南面，原规划用途为城镇住宅 17,838.90 ㎡，商服用地 2,992.57 ㎡，宗地总面积为 20,831.47 ㎡，电子监

管号 4305252021B00140。计划收储面积 20,831.47 ㎡，企业拿地成本（含取得价款、利息和直接投入）5,057.62 万元，市场评估地价 4,590.00 万元，预计土地收储成本 4,500.00 万元。地块计划 2027 年 3 季度完成出让，拟出让规划不调整，为城镇住宅和商服用地（住宅占 86%、商服占 14%），城镇住宅建筑容积率≤2.5，商服用地建筑容积率≤0.5。

洞口县中欧新能源加注站建设用地项目，目前的使用权人是洞口县合一实业有限公司，地块位于南临雪峰东路、东面为城东大道，原规划用途为零售商业用地，宗地面积为 2,372.64 ㎡，电子监管号 4305252022B00085。计划收储面积 2,372.64 ㎡，企业拿地成本 846.59 万元，市场评估地价 693.60 万元，预计土地收储成本 600.00 万元。项目计划 2028 年第 3 季度完成出让，拟出让规划不调整，为商服用地建筑容积率≤0.8。

洞口县城西仓储物流建设项目，目前的使用权人是洞口县城投集团有限公司，地块位于洞口县洞口大道西段北面，原农民中专两侧。原规划用途为其他商服用地，宗地面积为 30,605.96 ㎡，电子监管号 4305252022B00075。计划收储面积 30,605.96 ㎡，企业拿地成本 4,388.35 万元，市场评估地价 3,801.98 万元，预计土地收储成本 3,800.00 万元。项目计划 2029 年第 3 季度完成出让，拟出让规划不调整，为商服用地建筑容积率≤2.5。

详细情况如下表：

项目基本情况表

序号	项目名称	项目位置	规划用途	储备面积（m²）	评估地价（万元）	实施机构
1	洞口县城东片区B-06-01地块项目	洞口县城东大道与站前大道交叉口西南面	城镇住宅/商服用地	20,831.47	4,590.00	洞口县土地储备中心
2	洞口县中欧新能源加注站建设用地项目	南临雪峰东路、东面为城东大道	零售商业用地	2,372.64	693.60	
3	洞口县城西仓储物流建设项目	洞口县洞口大道西段北面，原农民中专两侧	其他商服用地	30,605.96	3,801.98	
合计				**53,810.07**	**9,085.58**	

三、债券还本付息情况

2025年洞口县第二批土储债项目001号拟申请发行政府专项债券8,900.00万元，本次拟申请发行政府专项债5,700.00万元，未来申请发行政府专项债3,200.00万元，发行期限为5年。本项目根据目前市场行情谨慎考虑，本次拟申请的政府专项债券年利率根据财政部公布的财政部-中国国债收益率曲线中，2025年3月相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%(四舍五入计算到0.01%)进行预测，本项目5年期债券年利率为1.99%。为方便测算，假设本项目申请的政府专项债券按一年付息（付息日一般为债券发行日的周年对应日，若付息日为节假日，则顺延至下一个工作日），本金到期时一次性偿还，债券存续期内本息共计9,785.55万元。

综合考虑项目融资情况，本项目还本付息情况如下表所

示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	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
2025年洞口县第二批土储债项目001号	洞口县城东片区B-06-01地块项目	2025年4月		4,500.00		4,500.00		
		2026年4月	4,500.00			4,500.00	89.55	89.55
		2027年4月	4,500.00			4,500.00	89.55	89.55
		2028年4月	4,500.00			4,500.00	89.55	89.55
		2029年4月	4,500.00			4,500.00	89.55	89.55
		2030年4月	4,500.00		4,500.00	4,500.00	89.55	4589.55
		小计		**4,500.00**	**4,500.00**		**447.75**	**4,947.75**
	洞口县中欧新能源加注站建设用地项目	2025年4月		600.00		600.00		
		2026年4月	600.00			600.00	11.94	11.94
		2027年4月	600.00			600.00	11.94	11.94
		2028年4月	600.00			600.00	11.94	11.94
		2029年4月	600.00			600.00	11.94	11.94
		2030年4月	600.00		600.00	600.00	11.94	611.94
		小计		**600.00**	**600.00**		**59.70**	**659.70**
	洞口县城西仓储物流建设项目	2025年4月		3,800.00		3,800.00		
		2026年4月	3,800.00			3,800.00	75.62	75.62
		2027年4月	3,800.00			3,800.00	75.62	75.62
		2028年4月	3,800.00			3,800.00	75.62	75.62
		2029年4月	3,800.00			3,800.00	75.62	75.62
		2030年4月	3,800.00		3,800.00	3,800.00	75.62	3875.62
		小计		**3,800.00**	**3,800.00**		**378.10**	**4,178.10**
合　计				**8,900.00**	**8,900.00**		**885.55**	**9,785.55**

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）收入预测

2025年洞口县第二批土储债项目001号收益主要来源

于土地使用权出让收入。本次土地储备项目 3 个地块拟出让规划用途为住宅用地和其他商服用地，通过选取与本次项目住宅用地和其他商服用地各 2-3 个地块近几年成交的可比宗地作为标的，以住宅用地和其他商服用地标的宗地中楼面地价最低单价计算本次土地储备项目的未来出让地价。

本次土地储备项目具体可比宗地信息如下：

（1）洞口县城东片区 B-06-01 地块项目周边可比标的地块信息如下：

项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积（㎡）	土地用途	出让年限（年）	成交价（万元）	受让人	成交日期	容积率	楼面价格（元/㎡）	最低楼面价格（元/㎡）
洞口县城东片区 C-11-01 地块	洞口县祥云路与金坪路交叉西北面	4305252021B00270	16,287.17	城镇住宅-普通商品住房用地	70	4,250.00	洞口坤龙置业有限公司	2021/7/5	3	870	824（城镇住宅用地）
洞口县罗溪瑶族乡竹木购销公司房地产国有资产处置项目	洞口县罗溪瑶族乡罗溪村	4305252021B00390	100.10	城镇住宅-普通商品住房用地	70	46.20	刘之权、阳东云	2021/11/12	5.4	855	
洞口大道西段 3 号地块国有建设用地项目	洞口县旭阳路以北、健民路以西、德民路以南	4305252020B02959	23,850.01	城镇住宅-普通商品住房用地	70	7,472.00	洞口县鸿天置业有限公司	2020/4/21	3.8	824	
洞口县城北星级宾馆建设用地项目宾馆用地	洞口大道与新村路交汇处东北侧	4305252019B02466-1	19,607.43	旅馆用地	40	7,280.54	洞口博仁佳信置业有限公司	2019/12/9	3	1,238	1,238（其他商服用途）
洞口县金辉车辆检测及驾驶员科目二科目三标准化考试场地建设项目	洞口县精梁路与兴洲路交叉口东面	4305252022B00058	36,627.30	其他商服用地	40	4,000.00	洞口县金辉车检实业发展有限公司	2022/1/20	0.8	1,365	
洞口县黄桥镇黄武加油站项目	洞口县黄桥镇尧王村与武冈市马坪乡交界处	4305252019B00116	1,205.00	零售商业用地	40	94.00	周朝鹏	2019/2/15	0.5	1,560	
2027 年出让地价预测	地块出让土地单价=(824×2.5×86%+1,238×0.5×14%)×（1+1.2%）²=1,903 元/㎡										

（2）洞口县中欧新能源加注站建设用地项目周边可比标的地块信息如下：

项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积（㎡）	土地用途	出让年限（年）	成交价(万元)	受让人	成交日期	容积率	楼面价格（元/㎡）	最低楼面价格（元/㎡）
洞口县城北星级宾馆建设用地项目宾馆用地	洞口大道与新村路交汇处东北侧	4305252019B02466-1	19,607.43	旅馆用地	40	7,280.54	洞口博仁佳信置业有限公司	2019/12/9	3	1,238	1,238（其他商服用途）
洞口县金辉车辆检测及驾驶员科目一科目二标准化考试场地建设项目	洞口县都梁路与兴洲路交叉口东面	4305252022B00058	36,627.30	其他商服用地	40	4,000.00	洞口县金辉车检实业发展有限公司	2022/1/20	0.8	1,365	
洞口县黄桥镇黄武加油站项目	洞口县黄桥镇完王村与武冈司马坪乡交界处	4305252019B00116	1,205.00	零售商业用地	40	94.00	周朝鹏	2019/2/15	0.5	1,560	
2028年出让地价预测	地块出让土地单价= 1,238×0.8×（1+1.2%）^{3}=1,026元/㎡										

（3）洞口县城西仓储物流建设项目周边可比标的地块信息如下：

项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积（㎡）	土地用途	出让年限（年）	成交价（万元）	受让人	成交日期	容积率	楼面价格（元/㎡）	最低楼面价格（元/㎡）
洞口县金辉车辆检测及驾驶员科目一科目二标准化考试场地建设项目	洞口县都梁路与兴洲路交叉口东面	4305252022B00058	36,627.30	其他商服用地	40	4,000.00	洞口县金辉车检实业发展有限公司	2022/1/20	0.8	1,365	1,013（其他商服用途）
洞口县石柱加油站项目	石柱镇坎上村	4305252020B03077	1,177.74	零售商业用地	40	124.00	尹华兴	2020/10/26	0.8	1,316	
洞口县丰和加油站建设用地项目	洞口县洞口大道与雪峰东路交汇处	4305252019B00138	3,771.70	零售商业用地	40	382.00	洞口县丰和油气站（普通合伙）	2019/3/4	1	1,013	
2029年出让地价预测	地块出让土地单价= 1,013×2.5×（1+1.2%）⁴=2,657元/㎡										

本项目的土地自 2027 年开始出让，2029 年完成出让。届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟；洞口县 2022 年 GDP 为 214.45 亿元，2023 年 GDP 为 225 亿元，2024 年 GDP 为 243 亿元，根据此计算全县生产总值（GDP）年平均增速 6.46%；项目地块未来出让的规划用途均为商服和住宅用地，据查询中国土地市场网供地结果如上述可比宗地信息所示，以项目地块周边出让地块商服用地和住宅用地最低楼面地价为计算未来出让地价的基数。综合考虑上述信息后，在遵照谨慎性原则下确定本项目土地价格的年增长率预测不高于 1.2%，得出本项目洞口县城东片区 B-06-01 地块项目未来土地出让的土地单价为 1,903 元/m²；洞口县中欧新能源加注站建设用地项目未来土地出让的土地单价为 1,026 元/m²；洞口县城西仓储物流建设项目未来土地出让的土地单价为 2,657 元/m²。

按上述地价，本项目 3 宗地预测 2029 年第 3 季度完成出让，预测收入为 12,338.00 万元，具体如下：

单位：万元

项目名称	地块名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号	**收入合计**	**12,338.00**		**3,964.00**	**243.00**	**8,131.00**
	洞口县城东片区 B-06-01 地块项目	3,964.00		3,964.00		
	洞口县中欧新能源加注站建设用地项目	243.00			243.00	

	洞口县城西仓储物流建设项目	8,131.00				8,131.00

（三）土地出让产生的净现金流

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、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，本项目现金流预测现金净流量 2,932.45 万元，具体见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	**现金流入**	**21,618.00**	**8,900.00**	**190.00**	**4,154.00**	**243.00**	**8,131.00**	**-**
1	财政预算安排	**380.00**		190.00	190.00			
2	融资资金流入	**8,900.00**	8,900.00					
3	运营期现金流入	**12,338.00**	-	-	3,964.00	243.00	8,131.00	-
二	**现金流出**	**18,685.55**	**8,900.00**	**177.11**	**177.11**	**177.11**	**177.11**	**9,077.11**
1	建设期资金流出	**8,900.00**	8,900.00					
2	运营期资金流出	-						
3	融资还本付息	**9,785.55**		177.11	177.11	177.11	177.11	9,077.11
三	**现金净流量**	**2,932.45**	**-**	**12.89**	**3,976.89**	**65.89**	**7,953.89**	**-9,077.11**
四	**期末累计现金结存**		**-**	**12.89**	**3,989.78**	**4,055.67**	**12,009.56**	**2,932.45**

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额抵减财政预算安排资金 380.00 万元后现金额为 2,552.45 万元大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

（四）可用于资金平衡土地相关收益预测

债券存续期内，2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号预计总收入 12,338.00 万元，预计总成本 0 万元（不含专

项债利息），项目净收益即可用于融资平衡的资金为12,338.00万元。

单位：万元

项目名称	地块名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
2025年洞口县第二批土储债项目001号	洞口县城东片区B-06-01地块项目			3,964.00	-	-
	洞口县中欧新能源加注站建设用地项				243.00	-
	洞口县城西仓储物流建设项目					8,131.00
	合计			**3,964.00**	**243.00**	**8,131.00**

五、项目收益与融资自求平衡性预测

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，经预测，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为12,338.00万元，债券及其他融资本息合计9,785.55万元，本息保障倍数为1.26。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	地块名称	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年洞口县第二批土储债项目001号	合计	12,338.00	8,900.00	9,785.55	1.26
	洞口县城东片区B-06-01地块项目	3,964.00	4,500.00	4,947.75	0.8
	洞口县中欧新能源加注站建设用地项目	243.00	600.00	659.70	0.37
	洞口县城西仓储物流建设项目	8,131.00	3,800.00	4,178.10	1.95

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年洞口县第二批土储债项目001号债券发行期内经营性资金流入12,338.00万元，债券融资本息合计9,785.55万元，本息保障倍数为1.26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。

统一社会信用代码
91430100732889183W

营业执照

（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　湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　陈奉明

经营范围　许可项目：司法鉴定服务；注册会计师业务。（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，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；税务服务。（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　伍佰壹拾柒万元整

成立日期　2001年12月20日

主要经营场所　长沙市雨花区万家丽南路二段688号中南总部基地1—B栋13001房

登记机关　长沙市市场监督管理局

2024年10月21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：湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈奉明

主任会计师：

经营场所：长沙市雨花区万家丽南路二段688号中南总部基地1-B栋13001房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43070007

批准执业文号：湘财会函[2001]1092号

批准执业日期：2001年12月26日

证书序号 0002620

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

二〇一八年七月十三日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name	周雪冰
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1979-02-21
工作单位 Working unit	湖南湘亚联合会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	430124197902214621

湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）
4301030151117

年度检验登记
Annual Renewal Registration

湖南省注册会计师协会
2021年度任职资格检查
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.

湖南省注册会计师协会
2016.3.18
年度任职资格检查
合格专用章

湖南省注册会计师协会
2020.5.21
年度任职资格检查
合格专用章

湖南省注册会计师协会
2017年3月1日
合格专用章

周雪冰的年检二维码

证书编号：
No. of Certificate 430100250009

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 2015年 01月 22日
/y /m /d

姓名 Full name 何丽菲

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-01-10

工作单位 Working unit 湖南相业联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 430223199001106622

证书编号：430100250010
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：2023 年 03 月 21 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.

年 月 日
y m d

2025 年度土地储备专项债券
2025 年新宁县第一批土储债项目 001 号项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

编制单位：湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)

编制日期：2025 年 4 月

目 录

一、数据预测的前提假设及评价 1
（一）一般假设 1
（二）特殊假设 2
二、项目的基本情况 2
（一）项目实施单位基本情况 2
（二）地块概况 3
三、债券还本付息情况 3
四、项目收益及现金流预测 4
（一）收入预测依据 4
（二）项目收入预测 7
（三）现金流预测 8
（四）可用于资金平衡的土地相关收益情况 10
五、项目收益与融资自求平衡性预测 10
六、结论 11
七、使用限制 11
附件1 会计师事务所营业执照 13
附件2 会计师事务所执业证书 14
附件3 会计师证书 15

2025 年度土地储备专项债券
2025 年新宁县第一批土储债项目 001 号项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

我们接受委托，对 2025 年新宁县第一批土储债项目 001 号项目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 号一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 年新宁县第一批土储债项目 001 号项目(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、数据预测的前提假设及评价

（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收回收购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，项目实施单位提供的项目资金需求客观反映了项目收回收购土地的实际情况。

二、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

包含但不限于单位名称、单位住所、单位性质、法人代表、开办资金、宗旨和业务范围以及政策法规、利率、土地出让计划、土地出让价格等预测假设。

1．建设单位：新宁县土地储备中心

2．统一社会信用代码：12430528738998 92X9

3．机构类型：事业单位

4．负责人：吕青松

5．开办资金：3500万元人民币

6．经费来源：财政补助(自收自支)

7．举办单位：新宁县自然资源局

8．地址：金石镇解放路128号

9．宗旨和业务范围：县一级市场的土地收购储备、开发和土地出让前的各项准备工作。

（二）地块概况

2025年新宁县第一批土储债项目001号项目，由新宁县土地储备中心作为土地储备机构，拟在2025年收储1宗存量闲置商服用地，拟收储土地面积37.05亩，项目资金总需求3387.00万元（收储地价3108万元及出让前利息费用279万元），可出让面积37.05亩。

项目概况表

单位：万元

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	2020-28#宗地	新宁县城崀山大道西侧(崀山大道与东风路交叉口上侧)	本地块37.05亩，为存量闲置用地，规划用途为商服用地。	计划在2025年实施收购，预计资金总需求为3387万元。	新宁县土地储备中心

三、债券还本付息情况

2025年新宁县第一批土储债项目001号项目总投资3387.00万元，拟申请政府专项债券总额3100.00万元。本次申请政府专项债券3100.00万元，发行期限5年。根据目前市场行情谨慎考虑，本次专项债券预测利率以2025年3月同期限平均国债利率上浮20%确定，据此，本次5年期债券的预测利率为2.4%，债券存续期内5年利息合计372.00万元。土地出让前债券利息由财政资金统筹安排，每年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，债券存续期内本项目本息共计3472.00万元。

综合考虑项目融资情况，项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

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	2020-28#宗地	2025 年 4 月	0	3100		3100	55.8	55.8
		2026 年	3100			3100	74.4	74.4
		2027 年	3100			3100	74.4	74.4
		2028 年	3100			3100	74.4	74.4
		2029 年	3100			3100	74.4	74.4
		2030 年 4 月	3100		3100	0	18.6	3118.6
		合计		**3100**	**3100**		**372**	**3472**

四、项目收益及现金流预测

包含收入预测、土地出让产生的净现金流、可用于资金平衡的土地相关收益情况等。

（一）收入预测依据

土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入，通过选取本项目周边同类地块市场土地交易价格作为参考，来预测本次土地储备项目的地价。

表 4-1　当地同类商住用地出让价格参考依据

序号	项目名称	位置	面积（亩）	用途	成交价格（万元）	土地出让时间	土地单价（万元/亩）
1	蒋勇等 27 人 2023-07#	新宁县城华轩路东北侧	2.975	城镇住宅-普通商品住房用地	839.9202	2024-1-17	282.32
2	马昌银受让编号为新宁县 2023-02#宗地	新宁县城春风路旁	0.8116	城镇住宅-普通商品住房用地	213.08	2024-7-28	262.54
3	2023-15#	新宁县金石镇舜大道	0.17325	城镇住宅-普通商品住房用地	140	2024-8-26	808

序号	项目名称	位置	面积（亩）	用途	成交总价（万元）	土地单价（万元/亩）	土地出让时间
1	蒋勇等 27 人 2023-07#	新宁县城华轩路东北侧	2.975	城镇住宅-普通商品住房用地	839.9202	282.32	2024-1-26

案例截图

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght759ab020-3711-48e5-ba91-70b4b16eda69&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

新宁县城华轩路东北侧

行政区：湖南省 > 邵阳市 > 新宁县

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省邵阳市新宁县	电子监管号：	4305282024B000034
项目名称：	蒋勇等27人2023-07#		
项目位置：	新宁县城华轩路东北侧		
土地面积(㎡)：	1983.53		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	839.9202

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	2024-01-09	419.96	--
	2	2024-06-30	419.9602	--

土地使用权人：	蒋勇、彭波等27人				
约定容积率：	下限：	1	上限：	3.45	约定交地时间： 2024-04-30
约定开工时间：	2025-04-30			约定竣工时间：	2028-04-30
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	新宁县人民政府			合同签订日期：	2024-01-26

*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

序号	项目名称	位置	面积（亩）	用途	成交总价（万元）	土地单价（万元/亩）	土地出让时间
2	马昌银受让编号为新宁县2023-02#宗地	新宁县城春风路旁	0.8116	城镇住宅-普通商品住房用地	213.08	262.54	2024-7-28
案例截图	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtd1e0dbb6-c668-40ca-a88a-b9a6a4aa129a&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0						

您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

新宁县城春风路旁

行政区：湖南省 > 邵阳市 > 新宁县

结果详情 **地块信息**

供地结果信息

行政区：	湖南省邵阳市新宁县	电子监管号：	4305282023B000028
项目名称：	马昌银受让编号 为新宁县2023-02#宗地		
项目位置：	新宁县城春风路旁		
土地面积(㎡)：	541.08		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	213.08

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	2023-07-20	213.08	--

土地使用权人：	马昌银					
约定容积率：	下限：	1	上限：	4.2	约定交地时间：	2023-10-20
约定开工时间：	2024-07-20				约定竣工时间：	2027-07-20
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	新宁县人民政府				合同签订日期：	2023-07-28

*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

序号	项目名称	位置	面积（亩）	用途	成交总价（万元）	土地单价（万元/亩）	土地出让时间
3	2023-15#	新宁县金石镇舜大道	0.17325	城镇住宅-普通商品住房用地	140	808	2024-8-26

案例截图

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght5ccee12d-cdec-4a71-a0d0-1d106a1fe744&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

新宁县金石镇舜大道

行政区：湖南省 > 邵阳市 > 新宁县

结果详情　　**地块信息**

供地结果信息

行政区：	湖南省邵阳市新宁县	电子监管号：	4305282024B000280
项目名称：	2023-15#		
项目位置：	新宁县金石镇舜大道		
土地面积(㎡)：	115.50		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	140

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	2024-09-02	140	--

土地使用权人：	李建华					
约定容积率：	下限：	1	上限：	6.4	约定交地时间：	2025-09-04
约定开工时间：	2026-09-04				约定竣工时间：	2029-09-04
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	新宁县人民政府				合同签订日期：	2024-08-26

*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

（二）项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2028 年出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善，在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格按上述三个地块最低单价 262.54 万元的 70%预测，保守预估单价为

183.78 万元/亩。

本项目 1 宗地，将在 2025 年 4 月完成收储，预计总出让面积为 37.05 亩。项目将在 2028 年 4 月对外土地招拍挂出让，预计 2028 年土地出让收入为 6809.05 万元。表 4-3　土地储备项目　　预期收入测算表

序号	项目名称	规划用途	收储面积（亩）	**预计出让单价（万元/亩）**	**2025 年**	**2026 年**	**2027 年**	**2028 年**
1	2025 年新宁县第一批土储债项目 001 号项目	商住用地	37.05	183.78	0	0	0	**0**
合计			**37.05**	/	**0**	**0**	**0**	**6809.05**

（三）现金流预测

按照国家相关政策规定，债券偿付方式均为每年付息一次，到期本息付清。根据上述项目债券还本付息情况、收入预测，对项目申请债券资金情况分析，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。本项目现金流预测见下表。

表 4-4　现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
			1	2	3	4	5	
一	经营活动产生的现金流量							
1	经营活动产生的现金流入	6809.05	0	0	0	**6809.05**	0	
2	经营活动支付的现金	0	0	0	0	0	0	

3	经营活动支付生态修复基金、保障性住房资金、农业开发资金、耕地占用税、契税等	1184.34	0	0	0	1184.34	0	
4	经营活动产生的现金流量净额	5624.71	0	0	0	5624.71	0	
二	投资活动产生的现金流量							
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	3108	3108	0	0	0	0	
2	投资活动产生的现金流量净额	-3108	-3108	0	0	0	0	
三	融资活动产生的现金流量							
1	吸收资本金收到的现金	287	287	0	0	0	0	
2	债券融资收到的现金	3100	3100	0	0	0	0	
3	市场化融资收到的现金	0	0	0	0	0	0	
4	发行费支付的现金	0	0	0	0	0	0	
5	偿还利息支付的现金	372	55.8	74.4	74.4	74.4	74.4	18.6
5.1	偿还专项债利息支付的现金	372	55.8	74.4	74.4	74.4	74.4	18.6
5.2	偿还市场化融资利息支付的现金	0	0	0	0	0	0	

6	偿还本金支付的现金	6200	0	0	0	0	3100	
6.1	偿还专项债本金支付的现金	3100	0	0	0	0	3100	
6.2	偿还市场化融资本金支付的现金	0	0	0	0	0	0	
7	融资活动产生的现金流量净额	-85	3331.2	-74.4	-74.4	-74.4	-3174.4	-18.6
四	现金及现金等价物增加额	2431.71	223.2	-74.4	-74.4	5550.31	-3174.4	-18.6
五	期末现金及现金等价物余额		223.2	148.8	74.4	5624.71	2450.31	2431.71

（四）可用于资金平衡的土地相关收益情况

此次债券发行对应的地块储备计划土地面积37.05亩，项目总投资3387.00万元，债券融资总额3100.00万元，本期发行债券3100.00万元。本项目土地预计在2028年完成土地出让工作，预期总收入6809.05万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为5624.71万元（总收入扣除生态修复基金、保障性住房资金、农业开发资金、耕地占用税、契税等）。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

债券存续期内，2025年新宁县第一批土储债项目001号项目预期总收入6809.05万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为5624.71万元，项目融资本息3472.00万元，则项目净收益对融资本息的整体覆盖倍数为1.62，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时各宗地的出让收益也完全可以覆盖融资成本，详见下表。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积（亩）	土地规划性质	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	20210-28#宗地	37.05	居住用地	3387.00	5624.71	3100.00	372.00	1.62

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年新宁县第一批土储债项目001号项目，债券发行期内经营性资金净流入5624.71万元，债券融资本息合计3472.00万元，本息保障倍数为1.62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。

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。

（本页无正文，为《2025 年新宁县第一批土储债项目 001 号项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之盖章页）

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：

2025 年 4 月 17 日

附件 1 会计师事务所营业执照

统一社会信用代码
91430104MA4R770P0N

营业执照
（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　湖南瀛诚会计师事务所（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　会计、审计及税务服务，企业会计报表审计，基本建设年度财务决算审计，企业合并、分立、清算事宜中的审计，企业资本验证，司法会计鉴定，代理记账，会计咨询，税务咨询，管理咨询，会计培训。（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）

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佑母塘路钰龙天下佳园二期综合楼2栋1811号

登记机关

2022 年 11 月 17 日

国家市场监督管理总局监制

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。

附件 2 会计师事务所执业证书

证书序号：00008823

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

二〇二〇年十一月二十日

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佔母塘路钰龙天下佳园二期综合楼2栋1811号

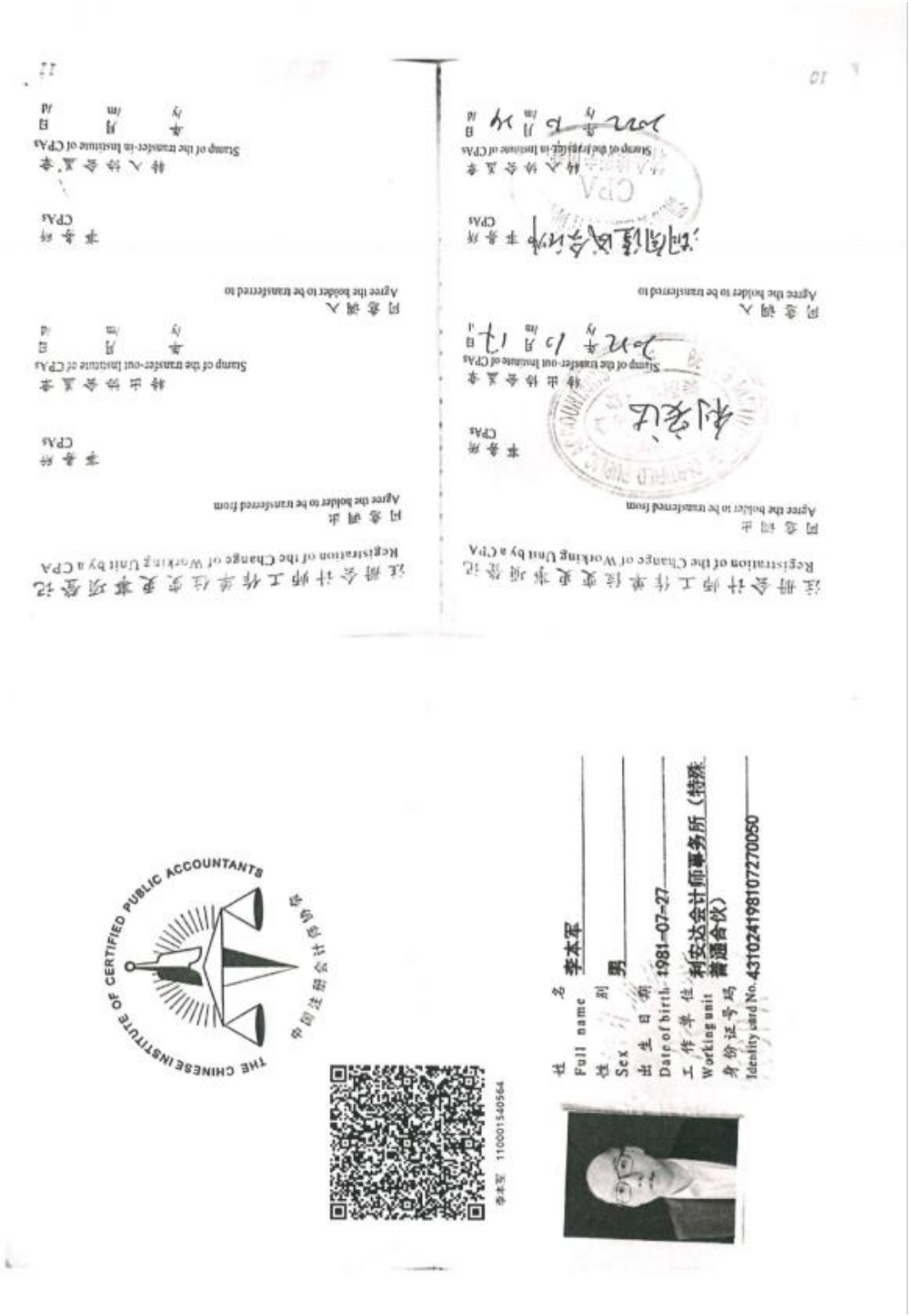
组 织 形 式：普通合伙

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09月27日

附件 3 会计师证书



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

特出协会盖章
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

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

年 月 日
y 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

事务所
CPAs

特出协会盖章
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

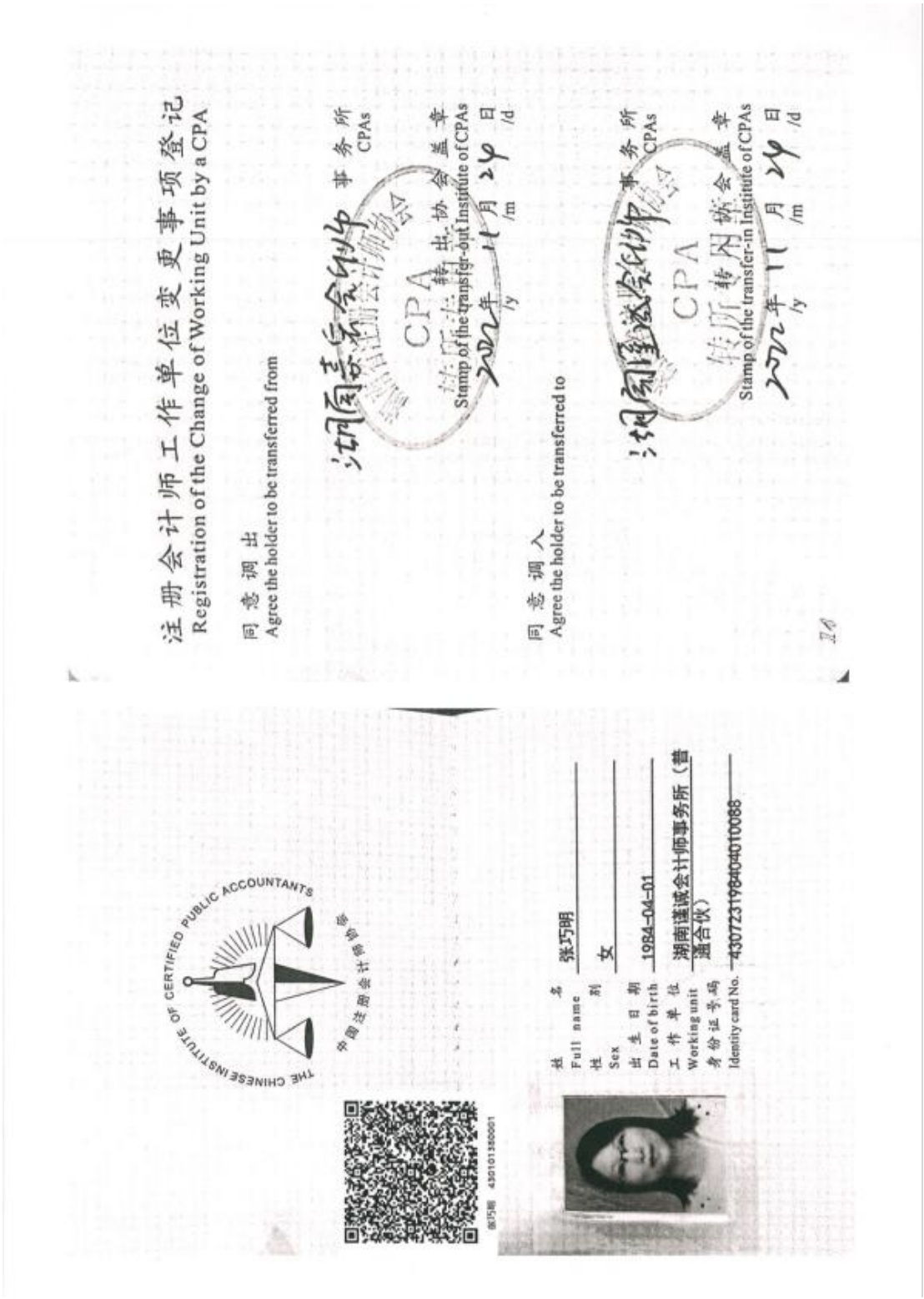
特入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d

姓名 Full name 李本军
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1981-07-27
工作单位 Working unit 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 431024198107270050

中国注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

李本军 1100015405564



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

湖南慧安会计师事务所 CPAs
CPA 转所专用 转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022年11月24日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南慧安会计师事务所 CPAs
CPA 转所专用 转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022年11月24日 /y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

张巧明 430101350001

姓名 Full name 张巧明
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1984-04-01
工作单位 Working unit 湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 430723198404010088