

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 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号
土地储备专项债券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 02015 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年度岳阳市本级第一批土储债项目001号

土地储备专项债券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02015号

我们接受委托，对2025年湖南省湖南省2025年度岳阳市本级第一批土储债项目001号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2025年度岳阳市本级第一批土储债项目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 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号项目拟融资 150,000.00 万元，本次计划发行 49,300.00 万元，预计期后发行 100,700.00 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	-	49,500.00	-	49,500.00	-	-
2025 年 5 月	49,500.00	100,500.00	-	150,000.00	-	-
2026 年	150,000.00	-	-	150,000.00	2,985.00	2,985.00
2027 年	150,000.00	-	-	150,000.00	2,985.00	2,985.00
2028 年	150,000.00	-	-	150,000.00	2,985.00	2,985.00
2029 年	150,000.00	-	-	150,000.00	2,985.00	2,985.00
2030 年	150,000.00	-	150,000.00	0.00	2,985.00	152,985.00
合计	-	150,000.00	150,000.00	-	14,925.00	164,925.00

二、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号包含 1 个项目，地块现状用途为工业用地，拟供应用途为商业、住宅及科研用地，可出让的商业、住宅用地面积为 468,900.00 平方米、科研用地面积为 53,200.00 平方米。参考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预测拟出让土地价格。

岳阳市 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为 5.40%、4.60%、4.87%，三年平均增速为 4.96%。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長。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设 2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号，自融资开始日后第一年開始土地挂牌交易，每年出让 20%。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長，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的現金流入，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，项目成本为按土地出让收入的 11.5%计提乡村振兴和业务经费提留。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	234,118.87	232,040.13	229,978.67
2	土地出让成本	26,923.67	26,684.61	26,447.55
3	可用于资金平衡 土地相关收益	207,195.20	205,355.52	203,531.12

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。本次评价的岳阳市土地储备项目，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 1.26；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 1.25；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 1.23。

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	-	2,985.00	2,985.00	39,026.08
2027 年	-	2,985.00	2,985.00	40,196.85
2028 年	-	2,985.00	2,985.00	41,402.84
2029 年	-	2,985.00	2,985.00	42,645.00
2030 年	150,000.00	2,985.00	152,985.00	43,924.44
合计	150,000.00	14,925.00	164,925.00	207,195.20



年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数				1.26

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	-	2,985.00	2,985.00	38,912.33
2027 年	-	2,985.00	2,985.00	39,962.96
2028 年	-	2,985.00	2,985.00	41,041.96
2029 年	-	2,985.00	2,985.00	42,150.10
2030 年	150,000.00	2,985.00	152,985.00	43,288.16
合计	150,000.00	14,925.00	164,925.00	205,355.52
本息覆盖倍数				1.25

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	-	2,985.00	2,985.00	38,798.67
2027 年	-	2,985.00	2,985.00	39,729.83
2028 年	-	2,985.00	2,985.00	40,683.33
2029 年	-	2,985.00	2,985.00	41,659.73
2030 年	150,000.00	2,985.00	152,985.00	42,659.57
合计	150,000.00	14,925.00	164,925.00	203,531.12



年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数				1.23

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 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 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、近三年岳阳市 GDP 的最低增速等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制岳阳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:岳阳市土地储备中心

单位住所:岳阳市岳阳大道国土资源局

单位性质:事业单位

法人代表:杨忠

开办资金:33.3 万元

宗旨和业务范围:贯彻执行国家有关土地储备的法律法规,为城市建设服务。本市城区范围内的国有土地的使用权的收购储备;集体土地的征用储备;企业改制土地资产的收购储备;储备土地的前期开发。

(二)地块概况



2025年度岳阳市本级第一批土储债项目001号为省重点产业项目中国石化岳阳地区100万吨/年乙烯炼化一体化及炼油配套改造项目的配套项目,具体情况如下:

单位:人民币万元

序号	地块名称	四至范围	地块位置	地块用途	投资计划	实施单位
1	己内酰胺地块片区开发(一期)	东抵江陵路,西至沿湖大道,南至望岳路,北临杭瑞高速	岳阳市城区七里山的己内酰胺部、煤化工部、热电部(城区)等生产装置区	商业、住宅	154,800.00	岳阳市土地储备中心
合计					154,800.00	

四、债券还本付息情况

2025年度岳阳市本级第一批土储债项目001号项目拟融资150,000.00万元,本次计划发行150,000.00万元,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年度岳阳市本级第一批土储债项目001号	2025年4月	-	49,500.00	-	49,500.00	-	-
		2025年5月	49,500.00	100,500.00	-	150,000.00	-	-
		2026年	150,000.00	-	-	150,000.00	2,985.00	2,985.00
		2027年	150,000.00	-	-	150,000.00	2,985.00	2,985.00
		2028年	150,000.00	-	-	150,000.00	2,985.00	2,985.00
		2029年	150,000.00	-	-	150,000.00	2,985.00	2,985.00
		2030年	150,000.00	-	150,000.00	0.00	2,985.00	152,985.00
		合计	-	150,000.00	150,000.00	-	14,925.00	164,925.00

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岳阳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，选取同性质岳阳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。

① 商业、住宅用地土地出让情况表

可比地块编号	成交单位	区位	容积率	占地面积 (m ²)	中标总地价(万元)	楼面单价 (元/m ²)	公示日期	用途
岳土网挂 (2024) 05 号	岳阳英伟置业有限公司	湖滨大道以东，龙山路以北	1.96	30,274.00	12,000.00	2,022.35	2024 年 9 月 2 日	商业、住宅用地
岳土网挂 (2023) 38 号	岳阳市交通建设投资集团有限公司	东临建设北路，西靠东风湖社区居民点，南抵东风湖社区居民点，北至湖光一路	2.25	9,863.00	4,600.00	2,072.84	2023 年 7 月 7 日	商业、住宅用地
岳土网挂 (2022) 75 号	岳阳天悦房地产开发有限公司	得胜北路以西，规划天图路以北	1.8	21,122.50	8,350.00	2,196.18	2023 年 1 月 12 日	商业、住宅用地

②科研用地土地出让情况表

可比地块编号	成交单位	区位	容积率	占地面积 (m ²)	中标总地价(万元)	楼面单价 (元/m ²)	公示日期	用途
岳土网挂 (2024) 09 号	湖南亿恒环保工程有限公司	奇康路以南，岭中路以西	2.2	3,812.00	572.00	682.06	2024 年 10 月 31 日	科研用地
岳土网挂 (2021) 88 号	岳阳兴长石化股份有限公司	庆丰路以西，赶山路以北	0.983	8,643.00	1,318.00	1,551.31	2021 年 12 月 21 日	科研用地

③ 项目土地出让单价预测

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号项目分别以商业、住宅用地及科研用地参考上述 5 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，参考案例最低价格，商服、住宅用地单价按 2,022.35 元/ m²、科研用地按 682.06 元/ m²测算，结合 3% 的土地价格增长率计算，现预测项目出让土地楼面单价如下：



单位：元/m²

性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
商服、住宅用地	2,022.35	2,083.02	2,145.51	2,209.88	2,276.18	2,344.47
科研用地	682.06	702.52	723.60	745.31	767.67	790.70

(2) 土地出让收入预测

假设 2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号,可出让面积为 522,100.00 平方米,其中:商业、住宅用地 468,900.00 平方米,科研用地 53,200.00 平方米,自融资开始后第一年开始土地挂牌交易,每年出让 20%。根据近期项目周边出让土地容积率情况,谨慎性考虑,测算的商服、住宅用地容积率为 2.2,科研用地容积率为 1.50,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

项目	地块性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	商业、住宅用地		42,976.04	44,265.30	45,593.36	46,961.24	48,370.17	228,166.11
	科研用地		1,121.22	1,154.87	1,189.51	1,225.20	1,261.96	5,952.76
合计			44,097.26	45,420.17	46,782.87	48,186.44	49,632.13	234,118.87

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

项目	地块性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	商业、住宅用地		42,850.78	44,007.75	45,195.96	46,416.25	47,669.49	226,140.23
	科研用地		1,117.96	1,148.14	1,179.14	1,210.98	1,243.68	5,899.90
合计			43,968.74	45,155.89	46,375.10	47,627.23	48,913.17	232,040.13



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

项目	地块性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	商业、住宅用地		42,725.61	43,751.02	44,801.04	45,876.26	46,977.29	224,131.22
	科研用地		1,114.69	1,141.44	1,168.83	1,196.88	1,225.61	5,847.45
合计			43,840.30	44,892.46	45,969.87	47,073.14	48,202.90	229,978.67

(2) 本期土地储备项目土地出让成本预测

项目成本为参考岳阳市实际情况，按土地出让收入的 11.5%计提乡村振兴和业务经费提留。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	234,118.87	232,040.13	229,978.67
2	土地出让成本 =1*11.5%	26,923.67	26,684.61	26,447.55

(3) 本期土地储备项目土地出让收益预测

按自融资开始日后第一年开始土地挂牌交易，每年出让 20%，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 207,195.20 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 205,355.52 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 203,531.12 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 (m ²)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	预计土地出让成本	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 (m ²)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	预计土地出让成本	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	己内酰胺地块片区开发(一期)	1,214,500.00	商业、住宅、科研	154,800.00	234,118.87	26,923.67	207,195.20	150,000.00	164,925.00	1.26
合计	-	1,214,500.00	-	154,800.00	234,118.87	26,923.67	207,195.20	150,000.00	164,925.00	1.26

(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 (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	己内酰胺地块片区开发(一期)	1,214,500.00	商业、住宅、科研	154,800.00	232,040.13	26,684.61	205,355.52	150,000.00	164,925.00	1.25
合计	-	1,214,500.00	-	154,800.00	232,040.13	26,684.61	205,355.52	150,000.00	164,925.00	1.25

(3) 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 (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	己内酰胺地块片区开发(一期)	1,214,500.00	商业、住宅、科研	154,800.00	229,978.67	26,447.55	203,531.12	150,000.00	164,925.00	1.23
合计	-	1,214,500.00	-	154,800.00	229,978.67	26,447.55	203,531.12	150,000.00	164,925.00	1.23

本次评价的岳阳市土地储备项目, 在按增长率 (3.00%) 的 100% 计算土地价格增长率时, 债券发行期内经营性资金净流 207,195.20 万元, 债券融资本息合计 164,925.00 万元, 本息保障倍数为 1.26; 在按增长率 (3.00%) 的 90% 计算土地价格增长率时, 债券发行期内经营性资金净流 205,355.52 万元, 债券融资本息合计



164,925.00 万元，本息保障倍数为 1.25；在按增长率（3.00%）的 80% 计算土地价格增长率时，债券发行期内经营性资金净流 203,531.12 万元，债券融资本息合计 164,925.00 万元，本息保障倍数为 1.23。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%) 的不 同计算比例	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 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	100%	207,195.20	150,000.00	164,925.00	1.26
	90%	205,355.52	150,000.00	164,925.00	1.25
	80%	203,531.12	150,000.00	164,925.00	1.23

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	388,918.87	154,800.00	44,097.26	45,420.17	46,782.87	48,186.44	49,632.13
资本金	4,800.00	4,800.00		-	-		
债券资金流入	150,000.00	150,000.00	-	-			
土地出让收入	234,118.87		44,097.26	45,420.17	46,782.87	48,186.44	49,632.13
现金流出	341,848.67	150,000.00	8,056.18	8,208.32	8,365.03	8,526.44	158,692.69
土地收储成本	150,000.00	150,000.00			-	-	-
土地出让成本	26,923.67		5,071.18	5,223.32	5,380.03	5,541.44	5,707.69
运营期利息	14,925.00	-	2,985.00	2,985.00	2,985.00	2,985.00	2,985.00
债券本金	150,000.00						150,000.00
净现金流量	47,070.20	4,800.00	36,041.08	37,211.85	38,417.84	39,660.00	-109,060.56
累计净现金流量	47,070.20	4,800.00	40,841.08	78,052.93	116,470.77	156,130.76	47,070.20



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

照 执 业 证

(四)本(副)本编号: 111

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

圍
范
量
經

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，其依法须经批准的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；财务服务；企业管理咨询；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）。

原件一致

成立日期 2014年03月19日

營業期限

长沙雨花区迎新路499号坤颐商务中心
1、2、3栋2017房

登记机关



2022年1月14日

企业信用信息公示系统网址:

<http://www.fishbase.org>

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

国家市场监督总局



据五、一前年十月三十一日零六时 30 日通过企业信用信譽公示系統报送并公示上一年度报告。不另行通知。2、《企业信譽公示暂行条例》第十条规定的企业若有失信情形或近 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、
处罚信息。



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：



二〇一三年五月十一日

中华人民共和国财政部制



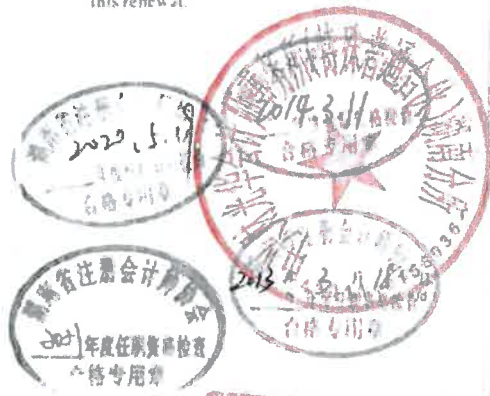


姓名 鄧文雄
 Full name 鄧 雄
 Sex 男
 出生日期 1970-01-14
 Date of birth 鄧文雄會計師事務所
 Working unit 鄧文雄會計師事務所
 執業證號碼 432524107001144033
 Identificat No.



年度驗證登記 2018.3.27
 Annual Renewal Registration
 本證書有效期限一年
 This certificate is valid for another year after this renewal.

執業證號 430100120842
 湖北省會計師協會
 2005 0123
 湖北省會計師協會



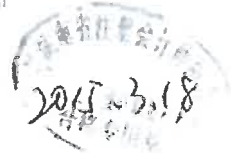
与原件一致



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.

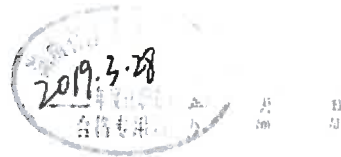


年 月 日
/m /

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.



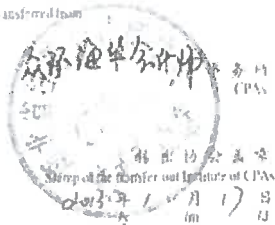
年 月 日
/m /

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(普通合伙)
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019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2019年1月1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
2019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
2019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
(特殊普通合伙)湖南分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

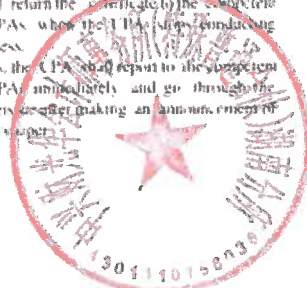
湖南省注册会计师协会
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年12月28日

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
必要时请向委托方出示

一、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改;
二、注册会计师停止执行法定业务时,应缴回证书;
三、本证书遗失,应立即向主管注册会计师协会

报告并声明作废,以便补办手续。
同意调入
中发见才光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
2019.12.29

- 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 of loss on the news paper.



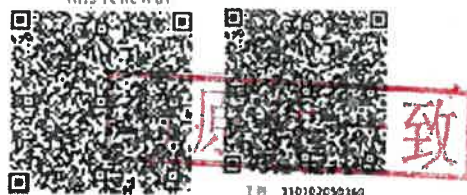


姓名	丁芬
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1987-04-28
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南分所
Working unit	
身份证号码	431221198704283839
Identity card No	



年度检查登记
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



2025年君山区第一批土储债项目002号
预期收益与融资平衡
专项评价报告
湘和瑞核字[2025]第0060号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳路街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893

邮编：410011

2025年君山区第一批土储债项目002号

预期收益与融资平衡

专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0060号

我们接受委托，对2025年君山区第一批土储债项目002号预期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年君山区第一批土储债项目002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：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《2025年君山区第一批土储债项目002号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）



湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年四月一十七日

附件：

项目预期收益与融资平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制2025年君山区第一批土储债项目002号收益和融资平衡评价说明。

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。

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：2025年君山区第一批土储债项目002号

2、项目实施机构：岳阳市君山区土地储备中心

3、建设地点：湖南省岳阳市君山区柳林洲办事处望城社区洞庭大道旁

4、项目建设期：建设期为2025年4月—2025年12月

5、建设内容及规模：中石油东商住用地，收储面积12,944.00m²；四农机站商住用地，收储面积15,975.00m²。

（二）项目总投资

经估算，2025年君山区第一批土储债项目002号总投资金额5,628.29万元，详细情况如下表。

单位：万元

项目名称	储备面积（m ² ）	总投资	其中：收储费用	土地出让前利息
2025年君山区第一批土储债项目002号	215,975.02	5,628.29	5,518.84	109.45

土地出让前利息金额，将于下一年度支付专项债券资金利息。

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资5,628.29万元，其中：拟申请发行政府专项债券资金5,500.00万元，财政资金128.29万元，其中土地出让前利息109.45万元，本次拟申请发行5,500.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	君山区	2025年君山区第一批土储债项目002号	5,500.00	5	1.99

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债5,500.00万元，本次拟申请发行5,500.00万元，发行期限为5年，本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，根据预测，5年期债券年利率1.99%，每年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	已发债 额度	本期拟发债 金额	未来拟发 行额度	应付利息 金额	还本付息 金额
1	君山区	2025 年君山区第一批土储 债项目 002 号		5,500.00		547.25	6,047.25

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计5,628.29万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	偿还利息	还本付息
2025年	0.00	5,500.00	0.00	5,500.00	0.00	0.00
2026年	5,500.00		0.00	5,500.00	109.45	109.45
2027年	5,500.00		0.00	5,500.00	109.45	109.45
2028年	5,500.00		0.00	5,500.00	109.45	109.45
2029年	5,500.00		0.00	5,500.00	109.45	109.45
2030年	5,500.00		5,500.00	0.00	109.45	5,609.45
合计		5,500.00	5,500.00		547.25	6,047.25

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为6,047.25万元，具体情况如下：

金额单位：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	君山区	2025 年君山区第一批土储债项目 002 号	5,500.00	109.45	6,047.25

五、项目产生的收益

（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）出让产生的净现金流入

（1）现金流入

根据2025年君山区第一批土储债项目002项目周边土地挂牌交易信息，选取了近

年来距离项目区域内较近的3个地块作为预测参考依据入。项目中石油东地块出让价格暂定为1,700.00元/平方米；四农机站地块地价于2030年出让，考虑经济增长因素，地价从2026年起每年增长7%。预计可获得土地出让收入8,671.39万元。

本次项目具体可比地块信息如下：

宗地编号	土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限 (年)	成交价(万元)	受让人	成交日期	成交单价(元/ m ²)	测算单价 (元/m ²)
岳君自网 挂 [2020]08 号	山区君山大道 以东、旅游路 以西、富民路 以南	14,467.43	商住用地	70、40年	4,720.00	庄志君	2021/2/5	3,262.50	1,700.00
岳君自网 挂 [2022]12 号	君山区洞庭大 道以南、景明 路以东	64,250.93	商住用地	70、40年	11,020.00	岳阳青萝 旅游投资有 限责任公 司	2022/10/20	1,715.15	
岳君自网 挂 [2022]08 号	君山区洞庭大 道以南、景明 路以西	22,657.00	商住用地	70、40年	4,320.00	岳阳君投 创源农业 投资有限 公司	2022/10/18	1,906.70	

根据君山区相关政策，本项目预测收入为8,671.39万元，具体如下：

单位：万元

项目名称	收入类别	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	合计
2025年君山区第一批土储债项目002号	土地使用权出让收入	2,200.48	0.00	0.00	0.00	6,470.91	8,671.39

（2）现金流出

项目成本为参考君山区实际情况，按土地出让收入的11%计提乡村振兴和业务经费提留。

序号	项目	金额(万元)
1	土地出让收入	8,671.39
2	土地出让成本=1*11%	953.85

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

债券存续期内，2025年君山区第一批土储债项目002号预计总收入8,671.39万元，预计总成本953.85万元，为计提乡村振兴费用8%与土地出让工作经费提留3%（不含专项债利息），项目净收益即可用于融资平衡的资金为7,717.54万元。

单位：万元

项目名称	收入类别	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
2025年君山区第一批土储债项目002号	土地使用权出让收入		2,200.48				6,470.91	8,671.39	7,717.54

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流7,717.54万元，融资还款本息合计6,047.25万元，本息保障倍数为1.28倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	君山区	2025 年君山区第一批土储 债项目 002 号	7,717.54	6,047.25	1.28

（二）现金流模拟分析

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，本项目现金流预测如下表：

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	14,299.68	5,628.29	2,200.48	0.00	0.00	0.00	6,470.91
1	财政资金流入	128.29	128.29					
2	融资资金流入	5,500.00	5,500.00					
3	运营期现金流入	8,671.39	0.00	2,200.48	0.00	0.00	0.00	6,470.91
二	现金流出	12,519.94	5,518.84	351.50	109.45	109.45	109.45	6,321.25
1	建设期资金流出	5,518.84	5,518.84					
2	运营期资金流出	953.85	0.00	242.05	0.00	0.00	0.00	711.80
3	融资还本付息	6,047.25		109.45	109.45	109.45	109.45	5,609.45
三	现金净流量	1,779.74	109.45	1,848.98	-109.45	-109.45	-109.45	149.66
四	期末累计现金结存		109.45	1,958.43	1,848.98	1,739.53	1,630.08	1,779.74

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。

（三）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	1.13	1.28	1.42
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.28	1.26

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1.13；当整个项目的成本上升10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.26，能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

2025年岳阳县第二批土储债项目001号预期收益 与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0059号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳路街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893

邮编：410011

2025年岳阳县第二批土储债项目001号预期收益 与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0059号

我们接受委托，对2025年岳阳县第二批土储债项目001号预期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年岳阳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：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

(本页无正文，为《2025年岳阳县第二批土储债项目001号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页)

湖南和瑞会计师事务所(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

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制2025年岳阳县第二批土储债项目001号收益和融资平衡评价说明。

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。

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：2025年岳阳县第二批土储债项目001号

2、项目实施机构：岳阳县土地储备中心

3、建设地点：项目地块位于荣家湾街道兴荣农贸西北侧

4、项目建设期：建设期为2025年4月—2025年12月

5、建设内容及规模：荣家湾街道兴荣农贸西北侧开发地块，收储面积25,708.60 m²。

（二）项目总投资

经估算，2025年岳阳县第二批土储债项目001号总投资金额7,126.00万元，详细情况如下表。

单位：万元

项目名称	储备面积（m ² ）	总投资	其中：收储费用	土地出让前利息
2025年岳阳县第二批土储债项目001号	25,708.60	7,126.00	6,529.00	597.00

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资7,126.00万元，其中：财政资金1,126.00万元，拟申请发行政府专项债券资金6,000.00万元。本次拟申请发行6,000.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	岳阳县	2025年岳阳县第二批土储债项目001号	6,000.00	5	1.99

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债6,000.00万元，本次拟申请发行6,000.00万元，发行期限为5年，本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，根据预测，5年期债券年利率1.99%，每年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	已发债额度	本期拟发债金额	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	岳阳县	2025年岳阳县第二批土储债项目001号		6,000.00		597.00	6,597.00

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计6,597.00万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	偿还利息	还本付息
2025年	0.00	6,000.00	0.00	6,000.00	0.00	0.00
2026年	6,000.00		0.00	6,000.00	119.40	119.40
2027年	6,000.00		0.00	6,000.00	119.40	119.40
2028年	6,000.00		0.00	6,000.00	119.40	119.40
2029年	6,000.00		0.00	6,000.00	119.40	119.40
2030年	6,000.00		6,000.00	0.00	119.40	6,119.40
合计			6,000.00		597.00	6,597.00

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为6,597.00万元，具体情况如下：

金额单位：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	岳阳县	2025年岳阳县第二批土储债项目001号	6,000.00	597.00	6,597.00

五、项目产生的收益

（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）出让产生的净现金流入

（1）现金流入

2025年岳阳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，通过选取与本次预测涉及项目的3个周边地块市场土地交易价格作为参考依据，基于谨慎性原则，本项目出让收入测算单价为2,700.00元/m²。考虑到本项目的土地自2030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、商圈环境更加成熟。岳阳县2022年-2024年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为5.00%、6.50%和5.10%，本项目的土地出让价格的预测考虑近三年GDP增速，依据谨

慎性原则按3.00%计算土地价格的增长。

本次项目具体可比地块信息如下：

宗地编号	土地坐落	土地面积 (m²)	土地用途	出让年限 (年)	成交价(万元)	受让人	成交日期	成交单价 (元/m²)	测算单价 (元/m²)
岳县网挂(2023)23号	岳阳县兴荣智慧农贸市场西侧	18213.6	商业40 居住70	商业40年、住宅70年	5475	岳阳弘辉城乡建设开发有限公司	2024/1/8	3006	2,700.00
岳县网挂(2023)22号	岳阳县兴荣智慧农贸市场西北侧	25708.1	商业40 居住50	商业40年、住宅70年	6952	岳阳弘辉城乡建设开发有限公司	2024/1/8	2704	
岳县网挂(2021)14号	岳阳县长丰路与城北路交叉口东南角	34626.53	居住70 商服40	商业40年、住宅70年	9550	湖南国沛置业有限公司	2021/8/9	2758	

根据岳阳县相关政策，本项目预测收入为8,046.89万元，具体如下：

单位：万元

项目名称	收入类别	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
2025年岳阳县第二批土储债项目001号	土地使用权出让收入					8,046.89	8,046.89

（2）现金流出

项目成本为参考岳阳县实际情况，分别按土地出让收入的8%和3%计提乡村振兴和土地出让工作经费。

序号	项目	金额(万元)
1	土地出让收入	8,046.89
2	乡村振兴经费=1*8%	241.41
3	土地出让工作经费=1*3%	643.75
4	土地出让成本合计	885.16

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

债券存续期内，2025年岳阳县第二批土储债项目001号预计总收入8,046.89万元，预计总成本885.16万元，为计提乡村振兴费用8%与土地出让工作经费提留3%（不含专项债利息），项目净收益即可用于融资平衡的资金为7,161.73万元。

单位：万元

项目名称	收入类别	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
2025年岳阳县第二批土储债项目001号	土地使用权出让收入						8,046.89	8,046.89	7,161.73

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流7,161.73万元，融资还款本息合计6,597.00万

元，本息保障倍数为1.09倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	岳阳县	2025 年岳阳县第二批土储 债项目 001 号	7,161.73	6,597.00	1.09

（二）现金流模拟分析

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，本项目现金流预测如下表：

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	15,172.79	6,529.00	119.40	119.40	119.40	119.40	8,166.19
1	财政资金流入	1,126.00	529.00	119.40	119.40	119.40	119.40	119.40
2	融资资金流入	6,000.00	6,000.00					
3	运营期现金流入	8,046.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,046.79
二	现金流出	14,011.14	6,529.00	119.40	119.40	119.40	119.40	7,004.54
1	建设期资金流出	6,529.00	6,529.00					
2	运营期资金流出	885.14						885.14
3	融资还本付息	6,597.00		119.40	119.40	119.40	119.40	6,119.40
三	现金净流量	1,161.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,161.65
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,161.65

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。

（三）压力测试

考虑到收入单价增长率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	-20%	0%	20%
收入单价增长率变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.05	1.09	1.13

基于上表，收入单价增长率变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入单价增长率下降20%的情况下，债券融资本息的覆盖倍数为1.05；能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

**2025年平江县第二批土储债项目002号
预期收益与融资平衡专项评价报告**

湘和瑞核字[2025]第0062号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳路街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893 邮编：410011

2025年平江县第二批土储债项目002号

预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0062号

我们接受委托，对2025年平江县第二批土储债项目002号预期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年平江县第二批土储债项目002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：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《2025年平江县第二批土储债项目002号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年四月十八日

附件：

项目预期收益与融资平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制2025年平江县第二批土储债项目002号收益和融资平衡评价说明。

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。

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：2025年平江县第二批土储债项目002号

2、项目实施机构：平江县土地储备中心

3、建设地点：东至育才路、西至南竹山路、南至凤凰山路、北至甲山东路

4、项目建设期：建设期为2025年4月-2025年12月

5、建设内容及规模：本项目为平江县“甲山东路与育才东路交汇处西南角”地块，收储面积24,431.00m²。

（二）项目总投资

经估算，2025年平江县第二批土储债项目002号总投资金额8,565.60万元，详细情况如下表。

单位：万元

项目名称	储备面积（m²）	总投资	其中：收储费用	土地出让前利息
2025年平江县第二批土储债项目002号	24,431.00	8,565.60	8,300.00	265.60

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为资本金和发行政府专项债券。项目总投资8,565.60万元，其中财政资金265.60万元，拟申请发行政府专项债券资金8,300.00万元。本次拟申请发行3,000.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	平江县	2025年平江县第二批土储债项目002号	3,000.00	5	1.99

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债8,300.00万元，本次拟申请发行3,000.00万元，发行期限为5年，未来拟发行5,300.00万元，发行期限为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，5年期债券年利率1.99%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	已发债额度	本期拟发债金额	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
----	----	------	-------	---------	---------	--------	--------

1	平江县	2025年平江县第二批土储债项目002号		3,000.00	5,300.00	825.85	9,125.85
---	-----	----------------------	--	----------	----------	--------	----------

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计9,125.85万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年		8,300.00		8,300.00		
2026年	8,300.00			8,300.00	165.17	165.17
2027年	8,300.00			8,300.00	165.17	165.17
2028年	8,300.00			8,300.00	165.17	165.17
2029年	8,300.00			8,300.00	165.17	165.17
2030年	8,300.00		8,300.00		165.17	8,565.60
合计		8,300.00	8,300.00		825.85	9,125.85

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为9,125.85万元，具体情况如下：

金额单位：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	平江县	2025年平江县第二批土储债项目002号	8,300.00	825.85	9,125.85

五、项目产生的收益

（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）出让产生的净现金流入

（1）现金流入

2025年平江县第二批土储债项目002号收益主要来源于土地使用权出让收入，通过选取与本次预测涉及项目的3个周边地块市场土地交易价格作为参考依据，本次项目具体可比地块信息如下：

土地坐落	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	地价	本项目测算地价
平江县才子路侧	1202	居住用地	70	1180	傅福初、傅友、张小玲、李昕遥、陈卫平、傅爱军	2024/3/1	9,816.97元/㎡	6,000.00元/㎡
平江县怀甫路北侧	338	居住用地	70	215	平江县天岳嘉园置业有限公司	2024/12/16	6,360.95元/㎡	
平江县怀甫路北侧	1510	居住用地	70	914	平江县天岳嘉园置业有限公司	2024/12/24	6,052.98元/㎡	

基于谨慎性原则，本项目出让收入测算单价为6,000.00元/m²。本项目预测收入为14,658.60万元，具体如下：

单位：万元

项目名称	收入类别	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	合计
2025年平江县第二批土储债项目002号	土地使用权出让收入		14,658.60					14,658.60

（2）现金流出

项目成本为参考平江县实际情况，分别按土地出让收入的8%和3%计提乡村振兴经费及土地出让工作经费。具体明细如下：

序号	项目	金额(万元)
1	土地出让收入	14,658.60
2	乡村振兴经费=1*8%	1,172.69
3	土地出让工作经费=1*3%	439.76
4	土地出让成本合计	1,612.45

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

债券存续期内，2025年平江县第二批土储债项目002号预计总收入14,658.60万元，预计总成本1,612.45万元，为计提乡村振兴费用8%与土地出让工作经费提留3%（不含专项债利息），项目净收益即可用于融资平衡的资金为13,046.15万元。

单位：万元

项目名称	收入类别	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
2025年平江县第二批土储债项目002号	土地使用权出让收入		14,658.60					14,658.60	13,046.15

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流13,046.15万元，融资还款本息合计9,125.85万元，

本息保障倍数为1.43倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	平江县	2025 年平江县第二批土储 债项目 002 号	13,046.15	9,125.85	1.43

（二）现金流模拟分析

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，本项目现金流预测如下表：

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	23,224.20	8,565.60	14,658.60	0.00	0.00	0.00	0.00
1	资本金流入	265.60	265.60					
2	融资资金流入	8,300.00	8,300.00					
3	运营期现金流入	14,658.60		14,658.60				
二	现金流出	19,038.30	8,300.00	1,777.62	165.17	165.17	165.17	8,465.17
1	建设期资金流出	8,300.00	8,300.00					
2	运营期资金流出	1,612.45		1,612.45				
3	融资还本付息	9,125.85		165.17	165.17	165.17	165.17	8,465.17
三	现金净流量	4,185.90	265.60	12,880.98	-165.17	-165.17	-165.17	-8,465.17
四	期末累计现金结存		265.60	13,146.58	12,981.41	12,816.24	12,651.07	4,185.90

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。

（三）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	1.27	1.43	1.59
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.45	1.43	1.41

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1.27，当整个项目的成本上升10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.41，能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。