

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 年双峰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
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02113 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25AGD7F58V



**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 年双峰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**

中兴财光华(湘)审专字(2025)第 02113 号

我们接受委托,对湖南省 2025 年双峰县第一批土储债项目 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 年双峰县第一批土储债项目 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 年双峰县第一批土储债项目 001 号本期土地储备项目拟融资 9200.00 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 5 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.87%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		9,200.00		9,200.00		-
2026 年	9,200.00			9,200.00	172.04	172.04
2027 年	9,200.00			9,200.00	172.04	172.04
2028 年	9,200.00			9,200.00	172.04	172.04
2029 年	9,200.00			9,200.00	172.04	172.04
2030 年	9,200.00		9,200.00		172.04	9,372.04
合计		9,200.00	9,200.00		860.20	10,060.20

二、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

2025 年双峰县第一批土储债项目 001 号本期土地储备项目包含 5 个项目，4 个商住地块：双峰县宾园路道路建设工程项目、双峰县文化艺术中心项目用地以及双峰县永丰街道绍塘 110KV 变电站、土乔安置小区建设工程；1 个工业地块：双峰县三塘铺镇铸造产业园地块。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。

双峰县 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为 3.50%、4.10%、5.20%，三年平均增速为 4.27%，最低增速为 3.50%。依据谨慎性原则，暂按 3.00%的增长率计算土地价格的生长。

（2）土地出让产生的净现金流入

假设 2025 年双峰县第一批土储债项目 001 号，计划于 2026 年-2030 年进行土地挂牌交易，并于当年全部出让。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生长，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，项目成本为项目成本为按土地出让收入的 8%计提乡村振兴经费、按 5%计提国有土



地收益基金以及按 3%土地出让工作经费提留，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	地块	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	双峰县宾园路道路建设工程项	2,521.29	2,492.04	2,463.05
2	双峰县文化艺术中心项目用地	4,110.13	4,098.16	4,086.19
3	双峰县永丰街道绍塘 110KV 变电站	2,133.63	2,121.22	2,108.85
4	双峰县三塘铺镇铸造产业园地块	1,859.12	1,842.93	1,826.82
5	土乔安置小区建设工程	4,760.77	4,691.84	4,623.70
合计		15,384.94	15,246.19	15,108.61

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。本次评价的双峰县土地储备项目，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 1.53；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 1.52；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 1.50。

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	-	172.04	172.04	4,110.13
2027 年	-	172.04	172.04	2,133.63



年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2028 年	-	172.04	172.04	1,859.12
2029 年	-	172.04	172.04	2,521.29
2030 年	9,200.00	172.04	9,372.04	4,760.77
合计	9,200.00	860.20	10,060.20	15,384.94
本息覆盖倍数				1.53

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	-	172.04	172.04	4,098.16
2027 年	-	172.04	172.04	2,121.22
2028 年	-	172.04	172.04	1,842.93
2029 年	-	172.04	172.04	2,492.04
2030 年	9,200.00	172.04	9,372.04	4,691.84
合计	9,200.00	860.20	10,060.20	15,246.19
本息覆盖倍数				1.52

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	-	172.04	172.04	4,086.19
2027 年	-	172.04	172.04	2,108.85
2028 年	-	172.04	172.04	1,826.82



年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2029 年	-	172.04	172.04	2,463.05
2030 年	9,200.00	172.04	9,372.04	4,623.70
合计	9,200.00	860.20	10,060.20	15,108.61
本息覆盖倍数				1.50

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 6 月 19 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 年双峰县第一批土储债项目 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、近三年双峰县 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, 编制双峰县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: 双峰县土地矿产储备中心

单位住所: 双峰县永丰街道城中路 169 号

单位性质: 事业单位

法人代表: 罗灿阳

开办资金: 8,000.00 万元

宗旨和业务范围: 实施土地收购、收回, 新增建设用地的储备。

(二) 地块概况

2025 年双峰县第一批土储债项目 001 号本期土地储备项目共 5 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	双峰县宾园路道路建设工程项目(商住地块)	双峰县永丰街道五里社区	商住	1,548.00	172.04	9,417.24	双峰县土地矿产储备中心
2	双峰县文化艺术中心项目用地(商住地块)	双峰县永丰街道艺芳街与思云路交汇处东南角	商住	2,310.00			双峰县土地矿产储备中心
3	双峰县永丰街道绍塘110KV变电站(商住地块)	双峰县永丰街道艺芳街与思云路交汇处东南角	商住	1,164.00			双峰县土地矿产储备中心
4	双峰县三塘铺镇铸造产业园地块(工业地块)	双峰县三塘铺镇东方村、大云村、青树坪镇丛宜村	工业	2,022.00			双峰县土地矿产储备中心
5	土乔安置小区建设工程(商住地块)	双峰县金开街道白玉街与万宜路交汇处东南角	商住	2,201.20			双峰县土地矿产储备中心
合计				9,245.20	172.04	9,417.24	

四、债券还本付息情况

2025年双峰县第一批土储债项目001号本期土地储备项目拟融资9,200.00万元，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5月份5年期国债收益率上浮20%，即1.87%进行测算。具体如下：

单位：人民币万元

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	2025年双峰县第一批土储债项目001号	2025年		9,200.00		9,200.00		-
		2026年	9,200.00	-		9,200.00	172.04	172.04
		2027年	9,200.00	-	-	9,200.00	172.04	172.04
		2028年	9,200.00	-	-	9,200.00	172.04	172.04



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
		2029 年	9,200.00	-	-	9,200.00	172.04	172.04
		2030 年	9,200.00	-	9,200.00	-	172.04	9,372.04
		合计	-	9,200.00	9,200.00	-	860.20	10,060.20

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双峰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,选取同性质双峰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)	平均单价(元/m ²)	亩均单价(万元/m ²)	公示日期	用途	平均地价(元/m ²)
双峰县国土成交【2024】18-1号	双峰城投城市发展有限公司	双峰县双荷路与育才东路交叉口东北角横塘棚户区地块	423.00	232.00	5,484.63	365.64	2024年7月4日	居住兼容商业	5,504.66
双峰县国土成交【2024】18-2号	双峰城投城市发展有限公司	双峰县双荷路与育才东路交叉口东北角横塘棚户区地块	352.00	172.00	4,886.36	325.75	2024年7月4日	居住兼容商业	
娄双土告字【2023】21号	谭军良、张芬华、许岸江等8人	双峰县金开街道金开村、土乔村	751.49	607.00	8,077.29	538.48	2024年1月19日	居住兼容商业	



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)	平均单 价(元/ m ²)	亩均单 价(万元/ m ²)	公示 日期	用途	平均地 价(元/ m ²)
娄双土告 字【2022】 22号-地 块一	双峰县 城乡资 产开发 经营有 限责任 公司	双峰县湄 水河河 东片 区 B-06、 B-07、B-08 地块	59,273.66	18,282.00	3,084.34	205.62	2023年1 月13日	居住 兼容 商业	
娄双土告 字【2022】 35号	湖南省 娄底明 创房地 产开发 有限公 司	双峰县归 朴街与国 藩路交叉 口西北角	51,079.54	30,600.00	5,990.66	399.37	2022年 12月2日	居住 兼容 商业	

b.工业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)	平均单 价(元/ m ²)	亩均单 价(万元 /m ²)	公示 日期	用途	平均地价 (元/m ²)
双峰县国土 公告国土成 交(2024) 25号	湖南省 好运来 机电设 备有限 公司	双峰县 金开街 道印泉 社区复 兴西路 与光电 路交汇 处东南 角	19,192.00	519.00	270.43	18.03	2025年1 月9日	工业 用地	568.23
双峰县国土 成交 (2024)36号	湖南省 官厚交 通工程 建设有 限公司	双峰县 走马街 镇巨 湾村	9,820.00	413.00	525.71	28.04	2025年2 月27日	工业 用地	



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)	平均单 价 (元/ m ²)	亩均单 价 (万元 / m ²)	公示 日期	用途	平均地价 (元/ m ²)
双峰县国土 公告 [2024]16 号	湖南省 南方农 业机械 制造有 限公司	双峰县 金开街 道桑园 社区复 兴西路 与经二 路交汇 处东 北角	4,964.00	451.00	908.54	60.54	2024 年 04 月 30 日	工业 用地	

②项目土地出让价格及出让收入预测

2025年双峰县第一批土储债项目 001 号本期土地储备项目分别以商住用地及工业用地参考上述 8 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，谨慎性考虑，出让价格参考案例最低单价商住用按 3,084.34 元/m²，工业用地按 270.43 元/m²，结合 3.00%的土地价格增长率计算，现预测项目出让区土地单价如下：

单位：元/m²

性质	2024 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
商住用地	3,084.34	3,176.87	3,272.17	3,370.34	3,471.45	3,575.59
工业用地	270.43	278.54	286.89	295.50	304.37	313.50

b.假设 2025 年双峰县第一批土储债项目 001 号，计划于 2026 年-2030 年进行土地挂牌交易，并于当年全部出让。综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	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
双峰县文化艺术中心项目用地(商住地块)		4,893.01					4,893.01
双峰县永丰街道绍塘 110KV 变电			2,540.04				2,540.04



项目	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
站（商住地块）							
双峰县三塘铺镇铸造产业园地块（工业地块）				2,213.24			2,213.24
双峰县宾园路道路建设工程项目（商住地块）					3,001.53		3,001.53
土乔安置小区建设工程（商住地块）						5,667.58	5,667.58
合计		4,893.01	2,540.04	2,213.24	3,001.53	5,667.58	18,315.40

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	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
双峰县文化艺术中心项目用地（商住地块）		4,878.76					4,878.76
双峰县永丰街道绍塘 110KV 变电站（商住地块）			2,525.26				2,525.26
双峰县三塘铺镇铸造产业园地块（工业地块）				2,193.96			2,193.96
双峰县宾园路道路建设工程项目（商住地块）					2,966.71		2,966.71
土乔安置小区建设工程（商住地块）						5,585.52	5,585.52
合计		4,878.76	2,525.26	2,193.96	2,966.71	5,585.52	18,150.21

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

项目	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
----	--------	-----	-----	-----	-----	-----	------



项目	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
双峰县文化艺术中心项目用地（商住地块）		4,864.51					4,864.51
双峰县永丰街道绍塘 110KV 变电站（商住地块）			2,510.53				2,510.53
双峰县三塘铺镇铸造产业园地块（工业地块）				2,174.79			2,174.79
双峰县宾园路道路建设工程项目（商住地块）					2,932.20		2,932.20
土乔安置小区建设工程（商住地块）						5,504.41	5,504.41
合计		4,864.51	2,510.53	2,174.79	2,932.20	5,504.41	17,986.44

c.本期土地储备项目土地出让成本预测

项目成本为参考双峰县实际情况，分别按土地出让收入的 8%计提乡村振兴经费、按 5%计提国有土地收益基金以及按 3%土地出让工作经费提留。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	18,315.40	18,150.21	17,986.44
2	乡村振兴经费 =1*8%	1,465.23	1,452.02	1,438.92
3	国有土地收益 基金=1*5%	915.77	907.49	899.32
4	土地出让工作 经费提留=1*3%	549.46	544.51	539.59
5	土地出让成本 合计	2,930.46	2,904.02	2,877.83

d.本期土地储备项目土地出让收益预测

项目计划于 2026 年-2030 年进行土地挂牌交易，并于当年全部出让，根据上述测算，在按增长率 3.00%的的 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 15,384.94 万元；在按增长率 3.00%的的 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 15,246.19 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 15,108.61 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	双峰县文化艺术中心项目用地	15,402.00	商住	9,417.24	4,893.01	782.88	4,110.13	9,200.00	10,060.20	1.53
2	双峰县永丰街道绍塘 110KV 变电站	7,762.53	商住		2,540.04	406.41	2,133.63			
3	双峰县三塘铺镇铸造产业园地块	74,897.88	工业		2,213.24	354.12	1,859.12			
4	双峰县宾园路道路建设工程项目	8,646.33	商住		3,001.53	480.24	2,521.29			
5	土乔安置小区建设工程	15,850.73	商住		5,667.58	906.81	4,760.77			
合计	-	122,559.47	-	9,417.24	18,315.40	2,930.46	15,384.94	9,200.00	10,060.20	1.53

(2) 按双峰县近 3 年 GDP 最低增速 3.50% 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	双峰县文化艺术中心项目用地	15,402.00	商住	9,417.24	4,878.76	780.60	4,098.16	9,200.00	10,060.20	1.53
2	双峰县永丰街道绍塘 110KV 变电站	7,762.53	商住		2,525.26	404.04	2,121.22			



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
3	双峰县三塘铺镇铸造产业园地块	74,897.88	工业	9,417.24	2,193.96	351.03	1,842.93	9,200.00	10,060.20	1.52
4	双峰县宾园路道路建设工程项目	8,646.33	商住		2,966.71	474.67	2,492.04			
5	土乔安置小区建设工程	15,850.73	商住		5,585.52	893.68	4,691.84			
合计	-	122,559.47	-	9,417.24	18,150.21	2,904.02	15,246.19	9,200.00	10,060.20	1.52

(1) 按双峰县近 3 年 GDP 最低增速 3.50% 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 (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	双峰县文化艺术中心项目用地	15,402.00	商住	9,417.24	4,864.51	778.32	4,086.19	9,200.00	10,060.20	1.50
2	双峰县永丰街道绍塘 110KV 变电站	7,762.53	商住		2,510.53	401.68	2,108.85			
3	双峰县三塘铺镇铸造产业园地块	74,897.88	工业		2,174.79	347.97	1,826.82			
4	双峰县宾园路道路建设工程项目	8,646.33	商住		2,932.20	469.15	2,463.05			
5	土乔安置小区建设工程	15,850.73	商住		5,504.41	880.71	4,623.70			
合计	-	122,559.47	-	9,417.24	17,986.44	2,877.83	15,108.61	9,200.00	10,060.20	1.50

本次评价的双峰县土地储备项目, 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 15,384.94 万元, 债券融资本息合计 10,060.20 万元, 本息保障倍数为 1.53; 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 15,246.19 万元, 债券融资本息合计 10,060.20 万元, 本息保障倍数为 1.52; 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 15,108.61 万元，债券融资本息合计 10,060.20 万元，本息保障倍数为 1.50。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 年双峰县第一批土储债项目 001 号	100%	15,384.94	9,200.00	10,060.20	1.53
	90%	15,246.19	9,200.00	10,060.20	1.52
	80%	15,108.61	9,200.00	10,060.20	1.50

七、现金流模拟分析

因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：

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	27,732.64	9,245.20	5,065.05	2,540.04	2,213.24	3,001.53	5,667.58
资本金	217.24	45.20	172.04	-	-		
债券资金流入	9,200.00	9,200.00	-	-			
土地出让收入	18,315.40		4,893.01	2,540.04	2,213.24	3,001.53	5,667.58
现金流出	22,235.86	9,245.20	954.92	578.45	526.16	652.28	10,278.85
土地收储成本	9,245.20	9,245.20			-	-	-
土地出让成本	2,930.46		782.88	406.41	354.12	480.24	906.81
运营期利息	860.20	-	172.04	172.04	172.04	172.04	172.04
债券本金	9,200.00						9,200.00
净现金流量	5,496.78	-	4,110.13	1,961.59	1,687.08	2,349.25	-4,611.27
累计净现金流量	5,496.78	-	4,110.13	6,071.72	7,758.80	10,108.05	5,496.78

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. 截至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(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

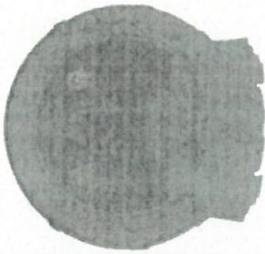
企业信用信息公示系统网址:

<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：湘财企函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日



原印

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》。



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 鄧文忠
Full name 鄧 文 忠
Sex 男
出生日期 1970-01-14
Date of Birth 1970-01-14
工作单位 众环清业会计师事务所有限公司
Working unit 众环清业会计师事务所有限公司
身份证号码 432524197001144033
Identity card No. 432524197001144033



年度检验登记
Annual Renewal Registration

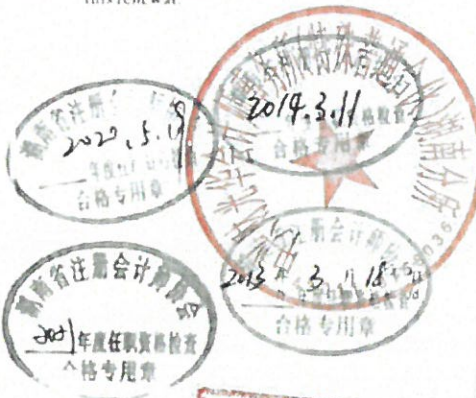
2018.3.27

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
No. of Certificate 43010012042

批准注册协会: 湖北注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 湖北注册会计师协会

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



与原件一致



年度检验登记

Annual Renewal Registration

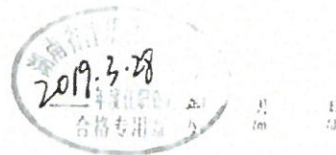
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal



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
/ /

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



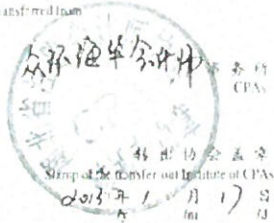
年 月 日
/ /

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
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
以特殊普通合伙形式重组
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015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
事务所
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

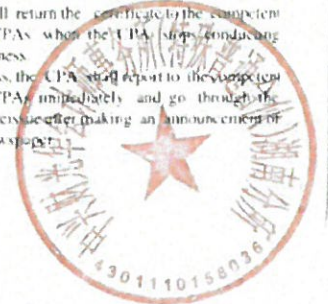
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所。必要时须向委托方出
示本证书。

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,应将本证
书缴还主管注册会计师协会。

同意调入
如遗失,应立即向主管注册会计师协会
或财政部门作废旧证,并重新申领。

中兴财光华会计师事务所(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.



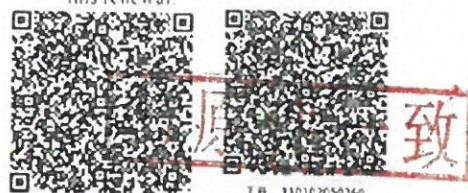


姓名	丁芳
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1987-04-28
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)-湖南分所
Working unit	
身份证号码	431221198704283839
Identity card No.	



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



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 年双峰县第一批土储债项目 003 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 02114 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25HB9430RK



**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 年双峰县第一批土储债项目 003 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 02114 号

我们接受委托，对湖南省 2025 年双峰县第一批土储债项目 003 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 年双峰县第一批土储债项目 003 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 年双峰县第一批土储债项目 003 号项目拟融资 21,300.00 万元，本次计划发行 21,300.00 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 5 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.87% 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	21,300.00		21,300.00		-
2026 年	21,300.00	-		21,300.00	398.31	398.31
2027 年	21,300.00	-		21,300.00	398.31	398.31
2028 年	21,300.00	-		21,300.00	398.31	398.31
2029 年	21,300.00	-		21,300.00	398.31	398.31
2030 年	21,300.00	-	21,300.00	0.00	398.31	21,698.31
合计	-	21,300.00	21,300.00	-	1,991.55	23,291.55

二、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

2025 年双峰县第一批土储债项目 003 号包含 1 个项目，地块现状用途为商服、住宅用地，拟供应用途为商服、住宅用地；为双峰县土乔安置区二期用地。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。

双峰县 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为 3.50%、4.10%、5.20%，三年平均增速为 4.27%，最低增速为 3.50%。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长。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设 2025 年双峰县第一批土储债项目 003 号，计划于 2030 年进行土地挂牌交易，并于当年全部出让。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，项目成本为项目成本为按土地出让收入的 8% 计提乡村振兴经费、按 5% 计提国有土地收益基金以及按 3% 土地出让工作经费预留，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	39,892.53	39,314.89	38,744.02
2	土地出让成本	6,382.80	6,290.38	6,199.04
3	可用于资金平衡土 地相关收益	33,509.73	33,024.51	32,544.98

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的查询。本次评价的双峰县土地储备项目，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 1.44；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 1.42；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 1.40。

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	-	398.31	398.31	
2027 年	-	398.31	398.31	
2028 年	-	398.31	398.31	
2029 年	-	398.31	398.31	
2030 年	21,300.00	398.31	21,698.31	33,509.73
合计	21,300.00	1,991.55	23,291.55	33,509.73
本息覆盖倍数				1.44

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	-	398.31	398.31	
2027 年	-	398.31	398.31	
2028 年	-	398.31	398.31	
2029 年	-	398.31	398.31	
2030 年	21,300.00	398.31	21,698.31	33,024.51
合计	21,300.00	1,991.55	23,291.55	33,024.51
本息覆盖倍数				1.42

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	-	398.31	398.31	
2027 年	-	398.31	398.31	
2028 年	-	398.31	398.31	
2029 年	-	398.31	398.31	
2030 年	21,300.00	398.31	21,698.31	32,544.98
合计	21,300.00	1,991.55	23,291.55	32,544.98
本息覆盖倍数				1.40

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 年双峰县第一批土储债项目 003 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



中国注册会计师:



中国注册会计师:

2025 年 6 月 19 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 年双峰县第一批土储债项目 003 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、近三年双峰县 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,编制双峰县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: 双峰县土地矿产储备中心

单位住所: 双峰县永丰街道城中路 169 号

单位性质: 事业单位

法人代表: 罗灿阳

开办资金: 8,000.00 万元

宗旨和业务范围: 实施土地收购、收回, 新增建设用地的储备。

(二) 地块概况

2025 年双峰县第一批土储债项目 003 号共 1 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
----	------	------	------	------	-------	------	------



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	双峰县土乔安置区二期用地	双峰县金开街道白玉街与万宜路交汇处西南角	商住	25,050.00	1,991.55	27,041.55	双峰县土地矿产储备中心
合计				25,050.00	1,991.55	27,041.55	

四、债券还本付息情况

2025年双峰县第一批土储债项目003号项目拟融资21,300.00万元，本次计划发行21,300.00万元，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5月份5年期国债收益率上浮20%，即1.87%进行测算。具体如下：

单位：人民币万元

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	2025年双峰县第一批土储债项目003号	2025年		21,300.00		21,300.00		
		2026年	21,300.00			21,300.00	398.31	398.31
		2027年	21,300.00			21,300.00	398.31	398.31
		2028年	21,300.00			21,300.00	398.31	398.31
		2029年	21,300.00			21,300.00	398.31	398.31
		2030年	21,300.00		21,300.00	0.00	398.31	21,698.31
		合计	-	21,300.00	21,300.00	-	1,991.55	23,291.55

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双峰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，选取同性质的双峰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。

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 (m²)	中标总地价 (万元)	平均单价 (元/m²)	亩均单价 (万元/亩)	公示日期	用途	平均地价 (元/m²)	亩均地价
双峰县国土成交【2024】18-1号	双峰城投城市发展有限公司	双峰县双荷路与育才东路交叉口东北角横塘棚户区地块	423.00	232.00	5,484.63	365.64	2024年12月18日	居住兼容商业	5,504.66	366.98
双峰县国土成交【2024】18-2号	双峰城投城市发展有限公司	双峰县双荷路与育才东路交叉口东北角横塘棚户区地块	352.00	172.00	4,886.36	325.76	2023年12月15日	居住兼容商业		
娄双土告字【2022】35号	湖南省娄底明创房地产开发有限公司	双峰县城归朴街与国藩路交叉口西北角	51,079.54	30,600.00	5,990.66	399.38	2022年12月2日	居住兼容商业		
娄双土告字【2022】45号	双峰县城乡资产开发有限公司	双峰县永丰街道茅坪社区	59,273.66	18,282.00	3,084.34	205.62	2023年1月13日	居住兼容商业		
娄双土告字【2023】21号	谭军良 张芬华 许岸江 等8人	双峰县金开街道金开村土乔村	751.49	607.00	8,077.29	538.49	2024年1月19日	居住兼容商业		

②项目土地出让单价预测

2025年双峰县第一批土储债项目003号以商住用地参考上述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，谨慎性考虑，出让价格参考案例最低单价3,084.34元/m²，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
----	-------	-----	-----	-----	-----	-----



性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
商住用地	3,084.34	3,176.87	3,272.18	3,370.35	3,471.46	3,575.60

(2) 土地出让收入预测

假设 2025 年双峰县第一批土储债项目 003 号，计划于 2030 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：

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	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
双峰县土乔安置区二期用地						39,892.53	39,892.53
合计						39,892.53	39,892.53

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	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
双峰县土乔安置区二期用地						39,314.89	39,314.89
合计						39,314.89	39,314.89

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	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
双峰县土乔安置区二期用地						38,744.02	38,744.02
合计						38,744.02	38,744.02

(3) 本期土地储备项目土地出让成本预测

项目成本为参考双峰县实际情况，分别按土地出让收入的 8%计提乡村振兴经费、按 5%计提国有土地收益基金以及按 3%土地出让工作经费提留。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	39,892.53	39,314.89	38,744.02



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
2	乡村振兴经费 =1*8%	3,191.40	3,145.19	3,099.52
3	国有土地收益 基金=1*5%	1,994.63	1,965.74	1,937.20
4	土地出让工作 经费预留=1*3%	1,196.77	1,179.45	1,162.32
5	土地出让成本 合计=2+3+4	6,382.80	6,290.38	6,199.04

(4) 本期土地储备项目土地出让收益预测

假设 2025 年双峰县第一批土储债项目 003 号，计划于 2030 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 33,509.73 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 33,024.51 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 32,544.98 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	双峰县土 乔安置区 二期用地	111,568.77	商住	27,041.55	39,892.53	6,382.80	33,509.73	21,300.00	23,291.55	1.44
合计	-	111,568.77	-	27,041.55	39,892.53	6,382.80	33,509.73	21,300.00	23,291.55	1.44

(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 (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	双峰县土乔安置区二期用地	111,568.77	商住	27,041.55	39,314.89	6,290.38	33,024.51	21,300.00	23,291.55	1.42
合计	-	111,568.77	-	27,041.55	39,314.89	6,290.38	33,024.51	21,300.00	23,291.55	1.42

(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 (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	双峰县土乔安置区二期用地	111,568.77	商住	27,041.55	38,744.02	6,199.04	32,544.98	21,300.00	23,291.55	1.40
合计	-	111,568.77	-	27,041.55	38,744.02	6,199.04	32,544.98	21,300.00	23,291.55	1.40

本次评价的双峰县土地储备项目,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 33,509.73 万元,债券融资本息合计 23,291.55 元,本息保障倍数为 1.44; 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 33,024.51 万元,债券融资本息合计 23,291.55 万元,本息保障倍数为 1.42; 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 32,544.98 万元,债券融资本息合计 23,291.55 万元,本息保障倍数为 1.40。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 年双峰县第一批土	100%	33,509.73	21,300.00	23,291.55	1.44
	90%	33,024.51	21,300.00	23,291.55	1.42



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	
储债项目 003 号	80%	32,544.98	21,300.00	23,291.55	1.40

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：人民币万元

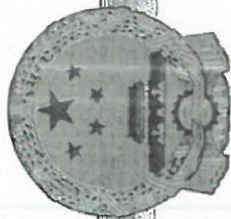
项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	66,934.08	25,050.00	398.31	398.31	398.31	398.31	40,290.84
资本金	5,741.55	3,750.00	398.31	398.31	398.31	398.31	398.31
债券资金流入	21,300.00	21,300.00					
土地出让收入	39,892.53						39,892.53
现金流出	54,724.35	25,050.00	398.31	398.31	398.31	398.31	28,081.11
土地收储成本	25,050.00	25,050.00					
土地出让成本	6,382.80		-				6,382.80
运营期利息	1,991.55		398.31	398.31	398.31	398.31	398.31
债券本金	21,300.00						21,300.00
净现金流量	12,209.73	-	-	-	-	-	12,209.73
累计净现金流量	12,209.73	-	-	-	-	-	12,209.73

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。



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



原件一致

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》。

发证机关：

湖南省财政厅

二〇一四年五月十一日

中华人民共和国财政部制

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



原



姓名 鄧文忠
 Full name 鄧文忠
 Sex 男
 Date of Birth 1970-01-14
 Date of Birth 1970-01-14
 Working unit 众联资产评估有限公司
 Working unit 众联资产评估有限公司
 Identity card No. 432524197001144033
 Identity card No. 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 430100120142
 No. of Certificate 430100120142

发证协会 湖北注册会计师协会
 Authorizing Institute of CPAs 湖北注册会计师协会

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 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

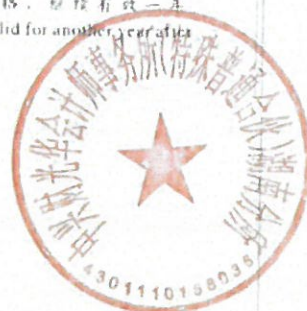


年 月 日
/m /d

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



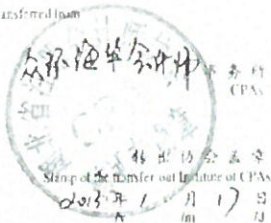
年 月 日
/m /d

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
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
以特殊普通合伙转入湖南分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

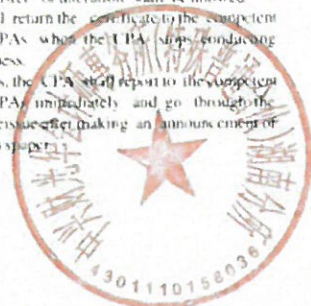
湖南省注册会计师协会
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
合伙人陈永红办所。必要时须向委托方出示本证书。
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,应将本证书缴还主管注册会计师协会。

同意调入
中兴财光华会计师事务所(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.



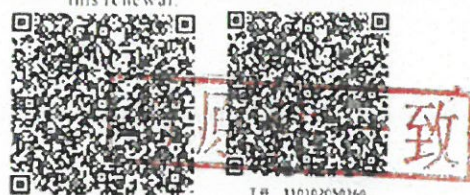


姓名	丁芬
Full name	丁芬
性别	男
Sex	男
出生日期	1987-04-28
Date of birth	1987-04-28
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)-湖南分所
Working unit	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)-湖南分所
身份证号	431221198704283839
Identity card No.	431221198704283839



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



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 年双峰县第一批土储债项目 004 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 02115 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 年双峰县第一批土储债项目 004 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 02115 号

我们接受委托，对湖南省 2025 年双峰县第一批土储债项目 004 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 年双峰县第一批土储债项目 004 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 年双峰县第一批土储债项目 004 号项目拟融资 11,900.00 万元，本次计划发行 11,900.00 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 5 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.87% 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	11,900.00		11,900.00		-
2026 年	11,900.00			11,900.00	222.53	222.53
2027 年	11,900.00			11,900.00	222.53	222.53
2028 年	11,900.00			11,900.00	222.53	222.53
2029 年	11,900.00			11,900.00	222.53	222.53
2030 年	11,900.00		11,900.00	0.00	222.53	12,122.53
合计	-	11,900.00	11,900.00	-	1,112.65	13,012.65

二、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

2025 年双峰县第一批土储债项目 004 号包含 1 个项目，地块现状用途为商服、住宅用地，拟供应用途为商服、住宅用地；项目地块为丰茂·长郡学校建设工程。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。

双峰县 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为 3.50%、4.10%、5.20%，三年平均增速为 4.27%，最低增速为 3.50%。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长。

（2）土地出让产生的净现金流入

假设 2025 年双峰县第一批土储债项目 004 号，计划于 2030 年进行土地挂牌交易，并于当年全部出让。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，项目成本为按土地出让收入的 8% 计提乡村振兴经费、按 5% 计提国有土地收益基金以及按 3% 土地出让工作经费提留，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	21,145.65	20,839.36	20,536.77
2	土地出让成本	3,383.30	3,334.30	3,285.88
3	可用于资金平衡 土地相关收益	17,762.35	17,505.06	17,250.89

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。本次评价的双峰县土地储备项目，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 1.37；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 1.35；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 1.33。

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	-	222.53	222.53	-
2027 年	-	222.53	222.53	-
2028 年	-	222.53	222.53	-
2029 年	-	222.53	222.53	-
2030 年	11,900.00	222.53	12,122.53	17,762.35
合计	11,900.00	1,112.65	13,012.65	17,762.35
本息覆盖倍数				1.37

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	-	222.53	222.53	-
2027 年	-	222.53	222.53	-
2028 年	-	222.53	222.53	-
2029 年	-	222.53	222.53	-
2030 年	11,900.00	222.53	12,122.53	17,505.06
合计	11,900.00	1,112.65	13,012.65	17,505.06
本息覆盖倍数				1.35

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	-	222.53	222.53	-
2027 年	-	222.53	222.53	-
2028 年	-	222.53	222.53	-
2029 年	-	222.53	222.53	-
2030 年	11,900.00	222.53	12,122.53	17,250.89
合计	11,900.00	1,112.65	13,012.65	17,250.89
本息覆盖倍数				1.33

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 年双峰县第一批土储债项目 004 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 6 月 19 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 年双峰县第一批土储债项目 004 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、近三年双峰县 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, 编制双峰县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: 双峰县土地矿产储备中心

单位住所: 双峰县永丰街道城中路 169 号

单位性质: 事业单位

法人代表: 罗灿阳

开办资金: 8,000.00 万元

宗旨和业务范围: 实施土地收购、收回, 新增建设用地的储备。

(二) 地块概况

2025 年双峰县第一批土储债项目 004 号共 1 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
----	------	------	------	------	-------	------	------



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	丰茂.长郡学校建设工程	双峰县金开街道白玉街与万宜路交汇处西南角	商住	11,932.00	1,112.65	13,044.65	双峰县土地矿产储备中心
合计				11,932.00	1,112.65	13,044.65	

四、债券还本付息情况

2025年双峰县第一批土储债项目004号项目拟融资11,900.00万元,本次计划发行11,900.00万元,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5月份5年期国债收益率上浮20%,即1.87%进行测算。具体如下:

单位:人民币万元

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	2025年双峰县第一批土储债项目004号	2025年	0.00	11,900.00		11,900.00		-
		2026年	11,900.00	-		11,900.00	222.53	222.53
		2027年	11,900.00	-	-	11,900.00	222.53	222.53
		2028年	11,900.00	-	-	11,900.00	222.53	222.53
		2029年	11,900.00	-	-	11,900.00	222.53	222.53
		2030年	11,900.00	-	11,900.00	0.00	222.53	12,122.53
		合计	-	11,900.00	11,900.00	-	1,112.65	13,012.65

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双峰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,选取同性质双峰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。

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(㎡)	中标总地价(万元)	平均单价(元/㎡)	亩均单价(万元/亩)	公示日期	用途	平均地价(元/㎡)	亩均地价
--------	------	----	---------	-----------	-----------	------------	------	----	-----------	------



可比地块编号	成交单位	区位	占地面积 (m²)	中标总价 (万元)	平均单价 (元/m²)	亩均单价 (万元/亩)	公示日期	用途	平均地价 (元/m²)	亩均地价
双峰县国土成交【2024】18-1号	双峰城投城市发展有限公司	双峰县双荷路与育才东路交叉口东北角横塘棚户区地块	423.00	232.00	5,484.63	365.64	2024年12月18日	居住兼容商业	5,504.66	366.98
双峰县国土成交【2024】18-2号	双峰城投城市发展有限公司	双峰县双荷路与育才东路交叉口东北角横塘棚户区地块	352.00	172.00	4,886.36	325.76	2023年12月15日	居住兼容商业		
娄双土告字【2022】35号	湖南省娄底明创房地产开发有限公司	双峰县城归朴街与国藩路交叉口西北角	51,079.54	30,600.00	5,990.66	399.38	2022年12月2日	居住兼容商业		
娄双土告字【2022】45号	双峰县城乡资产开发经营有限责任公司	双峰县永丰街道茅坪社区	59,273.66	18,282.00	3,084.34	205.62	2023年1月13日	居住兼容商业		
娄双土告字【2023】21号	谭军良张芬华许岸江等8人	双峰县金开街道金开村土乔村	751.49	607.00	8,077.29	538.49	2024年1月19日	居住兼容商业		

②项目土地出让单价预测

2025年双峰县第一批土储债项目004号以商住用地参考上述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，谨慎性考虑，出让价格参考案例最低单价，谨慎性考虑按1,850.00元/m²，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
----	-------	-----	-----	-----	-----	-----



性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
商住用地	1,850.00	1,905.50	1,962.67	2,021.55	2,082.20	2,144.67

(2) 土地出让收入预测

假设 2025 年双峰县第一批土储债项目 004 号，计划于 2030 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：

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
丰茂.长郡学校建设工程						21,145.65	21,145.65
合计		-	-	-	-	21,145.65	21,145.65

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
丰茂.长郡学校建设工程						20,839.36	20,839.36
合计		-	-	-	-	20,839.36	20,839.36

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
丰茂.长郡学校建设工程						20,536.77	20,536.77
合计		-	-	-	-	20,536.77	20,536.77

(3) 本期土地储备项目土地出让成本预测

项目成本为参考双峰县实际情况，分别按土地出让收入的 8%计提乡村振兴经费、按 5%计提国有土地收益基金以及按 3%土地出让工作经费提留。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
----	----	-----------------------	----------------------	----------------------



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	21,145.65	20,839.36	20,536.77
2	乡村振兴经费 =1*8%	1,691.65	1,667.15	1,642.94
3	国有土地收益基金=1*5%	1,057.28	1,041.97	1,026.84
4	土地出让工作经费 预留=1*3%	634.37	625.18	616.10
5	土地出让成本 合计	3,383.30	3,334.30	3,285.88

(4) 本期土地储备项目土地出让收益预测

假设 2025 年双峰县第一批土储债项目 004 号，计划于 2030 年进行土地挂牌交易并于当年出让 100%，根据上述测算，在增长率 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 17,762.35 万元；在增长率 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 17,505.06 万元；在增长率 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 17,250.89 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) 按双峰县近 3 年 GDP 最低增速（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	丰茂.长郡学校建设工程	98,596.28	商住	13,044.65	21,145.65	3,383.30	17,762.35	11,900.00	13,012.65	1.37
合计	-	98,596.28	-	13,044.65	21,145.65	3,383.30	17,762.35	11,900.00	13,012.65	1.37

(2) 按双峰县近 3 年 GDP 最低增速（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
1	丰茂.长郡学校建设工程	98,596.28	商住	13,044.65	20,839.36	3,334.30	17,505.06	11,900.00	13,012.65	1.35
合计	-	98,596.28	-	13,044.65	20,839.36	3,334.30	17,505.06	11,900.00	13,012.65	1.35

(3) 按双峰县近 3 年 GDP 最低增速 (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	丰茂.长郡学校建设工程	98,596.28	商住	13,044.65	20,536.77	3,285.88	17,250.89	11,900.00	13,012.65	1.33
合计	-	98,596.28	-	13,044.65	20,536.77	3,285.88	17,250.89	11,900.00	13,012.65	1.33

本次评价的双峰县土地储备项目，在增长率 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 17,762.35 万元，债券融资本息合计 13,012.65 元，本息保障倍数为 1.37；在增长率 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 17,505.06 万元，债券融资本息合计 13,012.65 万元，本息保障倍数为 1.35；在增长率 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 17,250.89 万元，债券融资本息合计 13,012.65 万元，本息保障倍数为 1.33。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	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 年双峰	100%	17,762.35	11,900.00	13,012.65	1.37



项目名称	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	
县第一批土 储债项目 004 号	90%	17,505.06	11,900.00	13,012.65	1.35
	80%	17,250.89	11,900.00	13,012.65	1.33

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

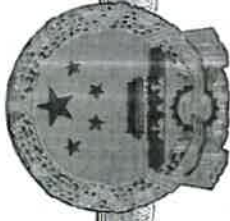
项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	34,190.30	11,932.00	222.53	222.53	222.53	222.53	21,368.18
资本金	1,144.65	32.00	222.53	222.53	222.53	222.53	222.53
债券资金流入	11,900.00	11,900.00					
土地出让收入	21,145.65			-			21,145.65
现金流出	28,327.95	11,932.00	222.53	222.53	222.53	222.53	15,505.83
土地收储成本	11,932.00	11,932.00					
土地出让成本	3,383.30						3,383.30
运营期利息	1,112.65	-	222.53	222.53	222.53	222.53	222.53
债券本金	11,900.00						11,900.00
净现金流量	5,862.35	-	-	-	-	-	5,862.35
累计净现金流 量	5,862.35	-	-	-	-	-	5,862.35

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

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



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

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用公示系统报送公示上一年度年度报告, 逾期将予以公示。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”
了解更多登记、
备案、许可、
监管信息。





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（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 张 文 强
 Full name 张 文 强
 Sex 男
 Date of birth 1970-01-14
 Working unit 众联源会计师事务所有限公司
 Identity card No. 422524197001144032



年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018.3.27

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 430100120442
 No. of Certificate

注册会计师事务所 湖北德正册
 Subscribed Accounting Firm

发证日期 2005 年 0125
 Date of Issue



与原件一致



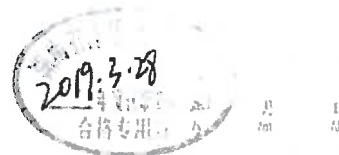
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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.



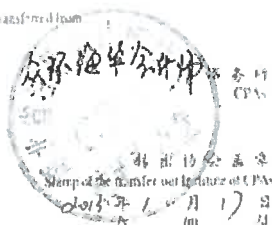
年 月 日

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
湖南分公司
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公司
已于2019年1月17日更名为众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司
2019年1月17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
(特殊普通合伙)湖南分公司
事务所
CPAs

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
事务所
CPAs

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)湖南分公司
必要时须向委托方说明

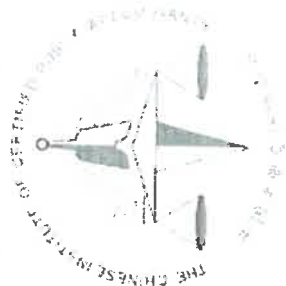
二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执业法定事由，经财政部门
书面通知主管注册会计师协会

四、本证书遗失，应立即向主管注册会计师协会
书面报告并声明作废，否则作无效处理。

同意调入
中兴光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司
2019年12月29日

- 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 newspaper.



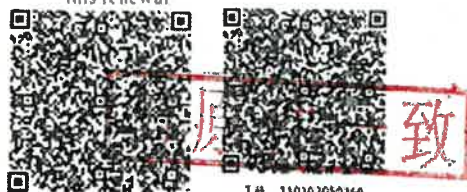


姓名	丁芳
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1987-04-28
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)-湖南分所
Working unit	
身份证号码	431221198704283839
Identity card No.	



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



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 年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 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 02116 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252FCM3N2V



**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 年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 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 02116 号

我们接受委托，对湖南省土地储备专项债券 2025 年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 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 年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 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 年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 号拟融资 14,700.00 万元，本次计划发行 14,700.00 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 5 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.87% 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	14,700.00		14,700.00		-
2026 年	14,700.00	-		14,700.00	274.89	274.89
2027 年	14,700.00	-		14,700.00	274.89	274.89
2028 年	14,700.00	-		14,700.00	274.89	274.89
2029 年	14,700.00	-		14,700.00	274.89	274.89
2030 年	14,700.00	-	14,700.00	0.00	274.89	14,974.89
合计	-	14,700.00	14,700.00	-	1,374.45	16,074.45

二、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

2025 年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 号包含 3 个项目，其中：住宅用地 1 宗，分别为：拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（华星路以东）；商业服务业用地 2 宗，分别为：拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（群乐街）、拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（娄涟公路以南）。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。

娄底市 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为 4.80%、5.00%、5.40%，三年平均增速为 5.07%，最低增速为 4.80%。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长。

（2）土地出让产生的净现金流入

假设 2025 年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 号，计划于 2026 年、2028 年以及 2030 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，项目成本为按 11.5%计提的国有土地收益基金以及乡村振兴和业务经费提留等，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	23,546.26	23,327.04	23,109.69
2	土地出让成本	2,707.82	2,682.61	2,657.62
3	可用于资金平衡土地 相关收益	20,838.44	20,644.43	20,452.07

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的查询。本次评价的 2025 年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 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 1.30；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 1.28；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 1.27。

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	-	274.89	274.89	5,135.72
2027 年	-	274.89	274.89	
2028 年	-	274.89	274.89	8,375.15
2029 年	-	274.89	274.89	
2030 年	14,700.00	274.89	14,974.89	7,327.57



年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
合计	14,700.00	1,374.45	16,074.45	20,838.44
本息覆盖倍数				1.30

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	-	274.89	274.89	5,120.76
2027 年	-	274.89	274.89	
2028 年	-	274.89	274.89	8,302.17
2029 年	-	274.89	274.89	
2030 年	14,700.00	274.89	14,974.89	7,221.50
合计	14,700.00	1,374.45	16,074.45	20,644.43
本息覆盖倍数				1.28

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	-	274.89	274.89	5,105.80
2027 年	-	274.89	274.89	
2028 年	-	274.89	274.89	8,229.62
2029 年	-	274.89	274.89	
2030 年	14,700.00	274.89	14,974.89	7,116.65



年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
合计	14,700.00	1,374.45	16,074.45	20,452.07
本息覆盖倍数				1.27

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：邹文华
43100120042

中国注册会计师：丁芬
2025年6月19日
110102050360



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 年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 号预期土地出让收入为基础, 结合近三年来项目周边地块成交情况、近三年娄底市 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, 编制娄底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: 娄底市土地矿产储备中心

单位住所: 娄底市娄星区湘中大道 1 号办公楼 10 楼

单位性质: 事业单位

法人代表: 赵向阳

开办资金: 17134 万人民币

宗旨和业务范围: 为合理利用保护开发土地资源提供管理实施有关土地及矿产的收购收回储备经营开发管理等相关工作。

(二) 地块概况

2025 年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 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	拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（群乐街）	新星北路以东、群乐街以北	商业服务业用地	3,900.00	87.75	3,987.75	娄底市土地矿产储备中心
2	拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（华星路以东）	湘阳街以南、华星路以东	住宅用地	6,300.00	141.75	6,441.75	娄底市土地矿产储备中心
3	拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（娄涟公路以南）	娄涟公路以南、吉星路以东	商业服务业用地	4,500.00	101.25	4,601.25	娄底市土地矿产储备中心
合计				14,700.00	330.75	15,030.75	

四、债券还本付息情况

2025 年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 号拟融资 14,700.00 万元，本次计划发行 14,700.00 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 5 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.87%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 年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 号	2025 年	0.00	14,700.00		14,700.00		-
		2026 年	14,700.00			14,700.00	274.89	274.89
		2027 年	14,700.00			14,700.00	274.89	274.89
		2028 年	14,700.00			14,700.00	274.89	274.89
		2029 年	14,700.00			14,700.00	274.89	274.89
		2030 年	14,700.00		14,700.00	0.00	274.89	14,974.89
		合计	-	14,700.00	14,700.00	-	1,374.45	16,074.45

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娄底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土地出让价格。

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,选取同性质娄底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

可比地块编号	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
4313002024 B000717	娄底市嘉都房地产开发有限公司	娄星区涟水南街 南侧、涟滨东街 北侧	1,907.01	575.00	3,015.19	2024 年 12 月 24 日	住宅
4313002024 B000688	娄底市宇泽房 地产开发有限 公司	湘中大道南侧、平 安路西侧	13,772.59	5,827.00	4,230.87	2024 年 12 月 18 日	住宅
4313002024 B000062	娄底市鑫贝置 业有限公司	娄星南路以东, 龙井街北侧	50,644.49	23,417.43	4,623.89	2024 年 1 月 4 日	住宅
4313002024 B000147	娄底市鑫贝置 业有限公司	娄星南路以东、迎 宾街北侧	57,341.47	26,942.62	4,698.63	2024 年 1 月 16 日	住宅
4313002024 B000561	娄底市通宝建 设投资开发有 限公司	万宝大道和龙潭 路交叉口东北角	24,982.24	10,471.00	4,191.38	2024 年 11 月 14 日	住宅
4313002024 B000666	娄底创发房地 产开发有限责 任公司	娄底市娄星区洋 新街以北、华星路 以西	45,336.63	12,321.00	2,717.67	2024 年 12 月 16 日	住宅

B.商业服务业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 (m²)	中标总地 价 (万元)	单价 (元/m²)	公示日期	用途
4313002025 B000055	娄底市众德汽 车销售服务有 限责任公司	新星南路西侧、香 泉湾路北侧	15,466.51	6,353.00	4,107.58	2025 年 1 月 15 日	其他商业服 务业用地
4313002024 B000026	娄底市鑫贝置 业有限公司	娄星南路以东, 万 宝大道北侧	54,766.63	27,110.00	4,950.09	2024 年 1 月 4 日	其他商服 用地
4313002024 B000086	娄底市鑫贝置 业有限公司	龙井街北侧,卧龙 路西侧	11,346.15	4,851.00	4,275.46	2024 年 1 月 4 日	其他商服 用地

②项目土地出让单价预测



2025年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 号以住宅用地及商业服务业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，谨慎性考虑，住宅用地出让价格参考案例最低单价 2,717.67 元/m²；商业服务业用地出让价格参考案例最低单价 4,107.58 元/m²，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	2,717.67	2,799.20	2,883.18	2,969.68	3,058.77	3,150.53
商业服务业用地	4,107.58	4,230.81	4,357.73	4,488.46	4,623.11	4,761.80

（2）土地出让收入预测

假设 2025 年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 号，计划于 2026 年-2030 年进行土地挂牌交易。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
拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（群乐街）		5,803.07					5,803.07
拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（华星路以东）				9,463.45			9,463.45
拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（娄涟公路以南）						8,279.74	8,279.74



地块	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
合计		5,803.07	-	9,463.45	-	8,279.74	23,546.26

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
拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（群乐街）		5,786.17					5,786.17
拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（华星路以东）				9,380.98			9,380.98
拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（娄涟公路以南）						8,159.89	8,159.89
合计		5,786.17	-	9,380.98	-	8,159.89	23,327.04

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
拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（群乐街）		5,769.27					5,769.27
拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（华星路以东）				9,299.01			9,299.01
拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（娄						8,041.41	8,041.41



地块	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
涟公路以南)							
合计		5,769.27	-	9,299.01	-	8,041.41	23,109.69

(3) 本期土地储备项目土地出让成本预测

项目成本为参考娄底市实际情况，按土地出让收入的 11.5%计提国有土地收益基金以及乡村振兴和业务经费提留等。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	23,546.26	23,327.04	23,109.69
2	土地出让成本 =1*11.5%	2,707.82	2,682.61	2,657.62

(4) 本期土地储备项目土地出让收益预测

假设 2025 年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 号，计划于 2026 年、2028 年、2030 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 20,838.44 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 20,644.43 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 20,452.07 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	拟收回湖南省娄底经济技术开发区集团有限公司用地(群乐街)	13,716.21	商业服务业用地	15,030.75	5,803.07	667.35	5,135.72	14,700.00	16,074.450	1.30



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
2	拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（华星路以东）	31,866.91	住宅用地	15,030.75	9,463.45	1,088.30	8,375.15	14,700.00	16,074.45	1.30
3	拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（娄底公路以南）	17,387.84	商业服务业用地		8,279.74	952.17	7,327.57			
合计		62,970.96	-		23,546.26	2,707.82	20,838.44			

（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
1	拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（群乐街）	13,716.21	商业服务业用地	15,030.75	5,786.17	665.41	5,120.76	14,700.00	16,074.450	1.28
2	拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司用地（华星路以东）	31,866.91	住宅用地		9,380.98	1,078.81	8,302.17			
3	拟收回湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司	17,387.84	商业服务业用地		8,159.89	938.39	7,221.50			



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
	用地（娄底公路以南）									
合计		62,970.96	-	15,030.75	23,327.04	2,682.61	20,644.43	14,700.00	16,074.45	1.28

(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	拟收回湖南省娄底经济技术开发区集团有限公司用地（群乐街）	13,716.21	商业服务业用地	15,030.75	5,769.27	663.47	5,105.80	14,700.00	16,074.450	1.27
2	拟收回湖南省娄底经济技术开发区集团有限公司用地（华星路以东）	31,866.91	住宅用地		9,299.01	1,069.39	8,229.62			
3	拟收回湖南省娄底经济技术开发区集团有限公司用地（娄底公路以南）	17,387.84	商业服务业用地		8,041.41	924.76	7,116.65			
合计		62,970.96	-	15,030.75	23,109.69	2,657.62	20,452.07	14,700.00	16,074.45	1.27



本次评价的 2025 年娄底市娄星区第二批土储债项目 004 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 20,838.44 万元，债券融资本息合计 16,074.45 万元，本息保障倍数为 1.30；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 20,644.43 万元，债券融资本息合计 16,074.45 万元，本息保障倍数为 1.28；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 20,452.07 万元，债券融资本息合计 16,074.45 万元，本息保障倍数为 1.27。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 年娄底 市娄星区第 二批土储债 项目 004 号	100%	20,838.44	14,700.00	16,074.45	1.30
	90%	20,644.43	14,700.00	16,074.45	1.28
	80%	20,452.07	14,700.00	16,074.45	1.27

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：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	38,577.01	14,700.00	6,133.82	-	9,463.45	-	8,279.74
资本金	330.75		330.75				
债券资金流入	14,700.00	14,700.00					
土地出让收入	23,546.26		5,803.07	-	9,463.45		8,279.74
现金流出	33,482.27	14,700.00	942.24	274.89	1,363.19	274.89	15,927.06
土地收储成本	14,700.00	14,700.00					
土地出让成本	2,707.82		667.35		1,088.30		952.17
运营期利息	1,374.45		274.89	274.89	274.89	274.89	274.89



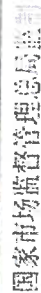
项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
债券本金	14,700.00						14,700.00
净现金流量	5,094.74	-	5,191.58	-274.89	8,100.26	-274.89	-7,647.32
累计净现金流量	5,094.74	-	5,191.58	4,916.69	13,016.95	12,742.06	5,094.74

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。





提示：自2011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。



“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、公示信息。

成立日期 2014年03月19日

营业期限

长沙雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心
1、2、3 栋 2017 房



许可项目：注册会、税务师业务；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）；其他经营项目以相关部门批准文件或许可件为准；一般项目：破产清算服务；财务咨询；税务服务；企业管理；（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）；开展自营活动。

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：湖南省财政厅

二〇一三年五月十一日

中华人民共和国财政部制





姓名 鄧文松
Full name 鄧 松
Sex 男
出生日期 1970-01-04
出生地 廣東省
Working unit 廣東省會計師事務所
Identity card No. 432524197001144073



年度檢驗登記 2018.3.27
Annual Renewal Registration

本證書經檢驗合格，繼續有效。
This certificate is valid for another year after this renewal.

執業證書編號 430100120442
湖北省會計師協會
湖北省會計師協會
2005 年 0125 月

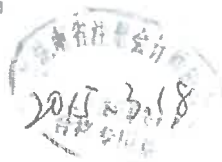


与原件一致



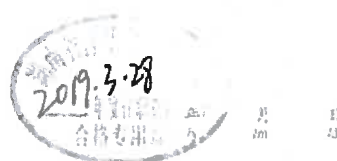
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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 m id

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



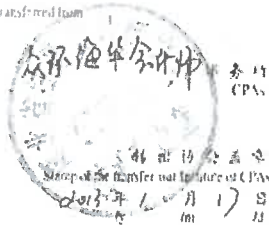
年 月 日
m m id

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
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
年 月 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1日更名为众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分公司
2014年1月7日
年 月 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
年 月 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
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年12月28日
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南有色动力代管
事务所
CPAs

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

同意调出

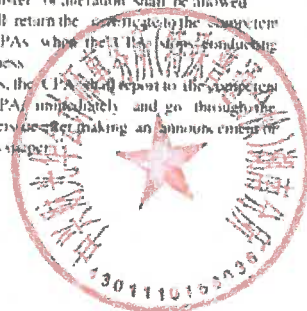
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所
同意调入

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,应持此证
书向主管注册会计师协会

报告并注销。如遗失,应立即向主管注册会计师协会
报告并声明作废,作废旧证。

中发兴光华会计师事务所(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 CPA immediately and go through the procedure of revocation or making an announcement of loss on the news paper.



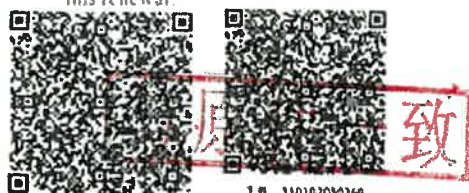


姓名	丁芬
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1987-04-23
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)湖南分所
Working unit	
身份证号	431221198704283839
Identity card No	



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

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

年 月 日
: : :

110102050360



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 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 02117 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25UQKPBSH6



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 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 02117 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 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 年涟源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 年涟源市第二批土储债项目 001 号拟融资 16,000.00 万元，本次计划发行 16,000.00 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 5 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.87%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	16,000.00		16,000.00		-
2026 年	16,000.00			16,000.00	299.20	299.20
2027 年	16,000.00			16,000.00	299.20	299.20
2028 年	16,000.00			16,000.00	299.20	299.20
2029 年	16,000.00			16,000.00	299.20	299.20
2030 年	16,000.00		16,000.00	0.00	299.20	16,299.20
合计	-	16,000.00	16,000.00	-	1,496.00	17,496.00

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 001 号包含 3 个项目，其中：住宅用地 3 宗，分别为：涟源马家趣味体育广场建设项目、涟源少儿体能专业训练场、涟源蓝田蒙古风情园项目。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 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为 4.50%、4.60%、5.20%，三年平均增速为 4.77%，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长。

(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 001 号，计划分别于 2026 年、2028 年以及 2030 年进行土地挂牌交易。通过对项目周边地块成交情况等查询，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	39,874.35	39,541.87	39,211.85
2	土地出让成本	8,772.36	8,699.24	8,626.59
3	可用于资金平衡 土地相关收益	31,101.99	30,842.63	30,585.26

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的查询。本次评价的 2025 年涟源市第二批土储债项目 001 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 1.78；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 1.76；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 1.75。

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	-	299.20	299.20	8,287.11
2027 年	-	299.20	299.20	
2028 年	-	299.20	299.20	16,502.26
2029 年	-	299.20	299.20	
2030 年	16,000.00	299.20	16,299.20	6,312.62
合计	16,000.00	1,496.00	17,496.00	31,101.99
本息覆盖倍数				1.78

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	-	299.20	299.20	8,262.97
2027 年	-	299.20	299.20	
2028 年	-	299.20	299.20	16,358.48
2029 年	-	299.20	299.20	
2030 年	16,000.00	299.20	16,299.20	6,221.18
合计	16,000.00	1,496.00	17,496.00	30,842.63
本息覆盖倍数				1.76

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	-	299.20	299.20	8,238.84
2027 年	-	299.20	299.20	
2028 年	-	299.20	299.20	16,215.54
2029 年	-	299.20	299.20	
2030 年	16,000.00	299.20	16,299.20	6,130.88
合计	16,000.00	1,496.00	17,496.00	30,585.26
本息覆盖倍数				1.75

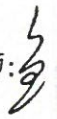

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



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 001 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 06 月 19 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 001 号预期土地出让收入为基础, 结合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: 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 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	涟源马家趣味体育广场建设项目	福源东路北侧、果园路东侧	住宅	4,200.00	134.40	4,334.40	涟源市自然资源收购储备中心
2	涟源少儿体能专业训练场	爰和路西侧	住宅	9,600.00	307.20	9,907.20	涟源市自然资源收购储备中心
3	涟源蓝田蒙古风情园项目	娄底大道南侧、爰和路西侧	住宅	2,200.00	70.40	2,270.40	涟源市自然资源收购储备中心
合计				16,000.00	512.00	16,512.00	

四、债券还本付息情况

2025 年涟源市第二批土储债项目 001 号拟融资 16,000.00 万元，本次计划发行 16,000.00 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 5 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.87% 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 001 号	2025 年	0.00	16,000.00		16,000.00		-
		2026 年	16,000.00	-		16,000.00	299.20	299.20
		2027 年	16,000.00	-	-	16,000.00	299.20	299.20
		2028 年	16,000.00	-	-	16,000.00	299.20	299.20
		2029 年	16,000.00	-	-	16,000.00	299.20	299.20
		2030 年	16,000.00	-	16,000.00	0.00	299.20	16,299.20
		合计	-	16,000.00	16,000.00	-	1,496.00	17,496.00

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土地出让价格。

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	4313822024B 000067	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	住宅 用地
颐轩园小区 项目项目	4313822024B 000088	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	住宅 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	4313822022B 00229	涟源市新 区建设开 发有限责 任公司	涟源市璠和路 东侧、娄底大道 南侧	30,782.00	10,168.00	3,303.23	2022 年 3 月 20 日	住宅 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 001 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,谨慎性考虑,住宅用地出让价格参考案例最低单价 3,303.23 元/m², 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	3,303.23	3,402.33	3,504.40	3,609.53	3,717.82	3,829.35

(2) 土地出让收入预测

假设 2025 年涟源市第二批土储债项目 001 号,项目可出让面积共 110,975.12 平方米,其中:涟源马家趣味体育广场建设项目 31,227.18 平方米;涟源少儿体



能专业训练场 58,613.60 平方米；涟源蓝田蒙古风情园项目 21,134.34 平方米，计划分别于 2026 年、2028 年、2030 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
涟源马家趣味体育广场建设项目		10,624.52					10,624.52
涟源少儿体能专业训练场				21,156.75			21,156.75
涟源蓝田蒙古风情园项目		-				8,093.08	8,093.08
合计		10,624.52	-	21,156.75	-	8,093.08	39,874.35

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
涟源马家趣味体育广场建设项目		10,593.56					10,593.56
涟源少儿体能专业训练场		-		20,972.41			20,972.41
涟源蓝田蒙古风情园项目						7,975.90	7,975.90
合计		10,593.56	-	20,972.41	-	7,975.90	39,541.87

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
涟源马家趣味体育广场建设项目		10,562.61					10,562.61
涟源少儿体能专业训练场		-		20,789.16			20,789.16
涟源蓝田蒙古风情园项目						7,860.08	7,860.08



地块	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
合计		10,562.61	-	20,789.16	-	7,860.08	39,211.85

(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》（涟政办发〔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》（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》（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》（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》（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。

⑥ 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%。”，本项目土地乡村振兴统筹资金按土地出让收入的 4%计取。

关联稿件

- 《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
- 【音频解读】：《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市土地储备中心呈报审批管理，批准转用征收前的费用由市土地储备中心统一支付，批准转用征收后的用地，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%。

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

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	39,874.35	39,541.87	39,211.85
2	国有土地收益基金 =1*5%	1,993.72	1,977.10	1,960.59
3	偿债资金=1*5%	1,993.72	1,977.10	1,960.59
4	被征地农民社会保 障资金=1*3%	1,196.23	1,186.26	1,176.35
5	土地出让业务费 =1*5%	1,993.72	1,977.10	1,960.59
6	乡村振兴统筹资金 =1*4%	1,594.97	1,581.68	1,568.47
7	土地出让成本合 计=2+3+4+5+6	8,772.36	8,699.24	8,626.59

(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 001 号，计划于 2026 年、2028 年以及 2030 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 31,101.99 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 30,842.63 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 30,585.26 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	涟源马家趣味 体育广场建设 项目	39,709.00	住宅 用地	16,512.00	10,624.52	2,337.41	8,287.11	16,000.00	17,496.000	1.78



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
2	涟源少儿体能专业训练场	68,070.00	住宅用地		21,156.75	4,654.49	16,502.26			
3	涟源蓝田蒙古风情园项目	21,134.00	住宅用地		8,093.08	1,780.46	6,312.62			
合计		128,913.00	-	16,512.00	39,874.35	8,772.36	31,101.99	16,000.00	17,496.00	1.78

(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
1	涟源马家趣味体育广场建设项目	39,709.00	住宅用地	16,512.00	10,593.56	2,330.59	8,262.97	16,000.00	17,496.00	1.76
2	涟源少儿体能专业训练场	68,070.00	住宅用地		20,972.41	4,613.93	16,358.48			
3	涟源蓝田蒙古风情园项目	21,134.00	住宅用地		7,975.90	1,754.72	6,221.18			
合计		128,913.00	-	16,512.00	39,541.87	8,699.24	30,842.63	16,000.00	17,496.00	1.76

(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	涟源马家趣味体育广场建设项目	39,709.00	住宅用地	16,512.00	10,562.61	2,323.77	8,238.84	16,000.00	17,496.00	1.75
2	涟源少儿体能专业训练场	68,070.00	住宅用地		20,789.16	4,573.62	16,215.54			



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	涟源蓝田蒙古风情园项目	21,134.00	住宅用地		7,860.08	1,729.20	6,130.88			
合计		128,913.00	-	16,512.00	39,211.85	8,626.59	30,585.26	16,000.00	17,496.00	1.75

本次评价的 2025 年涟源市第二批土储债项目 001 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 31,101.99 万元，债券融资本息合计 17,496.00 万元，本息保障倍数为 1.78；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 30,842.63 万元，债券融资本息合计 17,496.00 万元，本息保障倍数为 1.76；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 30,585.26 万元，债券融资本息合计 17,496.00 万元，本息保障倍数为 1.75。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 001 号	100%	31,101.99	16,000.00	17,496.00	1.78
	90%	30,842.63	16,000.00	17,496.00	1.76
	80%	30,585.26	16,000.00	17,496.00	1.75

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：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	56,386.35	16,000.00	11,136.52	-	21,156.75	-	8,093.08



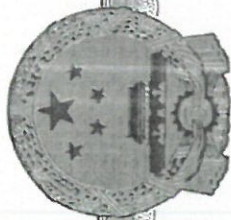
项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本金	512.00		512.00				
债券资金流入	16,000.00	16,000.00					
土地出让收入	39,874.35		10,624.52		21,156.75		8,093.08
现金流出	42,268.36	16,000.00	2,636.61	299.20	4,953.69	299.20	18,079.66
土地收储成本	16,000.00	16,000.00					
土地出让成本	8,772.36		2,337.41		4,654.49		1,780.46
运营期利息	1,496.00		299.2	299.20	299.20	299.20	299.20
债券本金	16,000.00						16,000.00
净现金流量	14,117.99	-	8,499.91	-299.20	16,203.06	-299.20	-9,986.58
累计净现金流量	14,117.99	-	8,499.91	8,200.71	24,403.77	24,104.57	14,117.99

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. 现年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(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、其他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

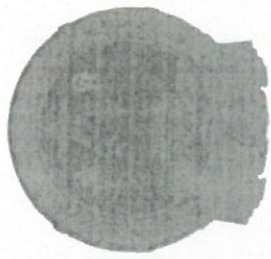
企业信用信息公示系统网址:

<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：湘财企函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日



原件



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》。



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



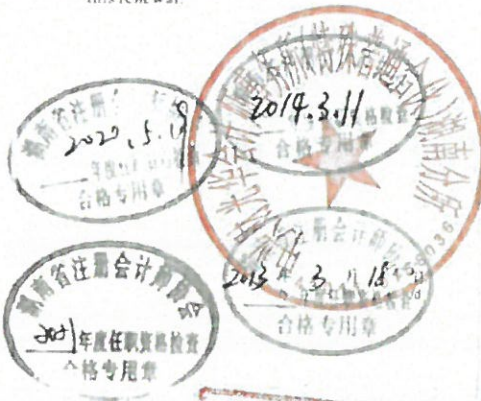
年度检验登记 2018.3.27
 Annual Renewal Registration

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

证书编号 43010012042
 No. of Certificate

批准注册协会 湖北注册会计师协会
 Authorized Institute (ICPA)

发证日期 2005 年 01 月 25 日
 Date of Issuance



与原件一致



年度检验登记

Annual Renewal Registration

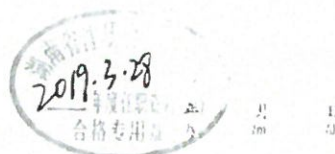
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal



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

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

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
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
(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
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

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,应将本证
书缴还主管注册会计师协会。

同意调入

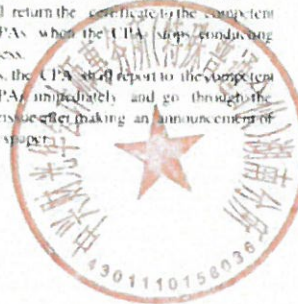
中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所

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.



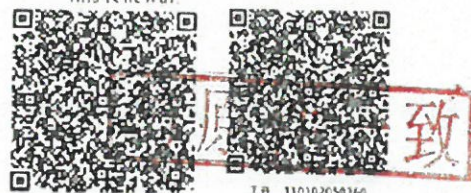


姓名	丁芬
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1987-04-23
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)湖南分所
Working unit	
身份证号码	431221198704283839
Identity card No.	



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.



证号 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 C 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



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 02118 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02118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，2025年4月已发行1,600.00万元，本次计划发行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5月份5年期国债



收益率上浮 20%，即 1.87%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	0.00	1,600.00		1,600.00		-
2025 年 7 月	1,600.00	14,900.00		16,500.00		-
2026 年	16,500.00	-		16,500.00	305.51	305.51
2027 年	16,500.00	-	-	16,500.00	305.51	305.51
2028 年	16,500.00	-	-	16,500.00	305.51	305.51
2029 年	16,500.00	-	-	16,500.00	305.51	305.51
2030 年	16,500.00	-	16,500.00	0.00	305.51	16,805.51
合计	-	16,500.00	16,500.00	-	1,527.55	18,027.55

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（土地标识码：4313822025R000076）、涟源全民健身运动中心（土地标识码：：4313822025R000060）、涟源竹檀生态园项目（土地标识码：4313822025R000056）。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 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为 4.50%、4.60%、5.20%，三年平均增速为 4.77%，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长。

（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、2028 年以及 2030 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	39,489.40	39,261.33	39,034.57
2	土地出让成本	8,687.68	8,637.47	8,587.65
3	可用于资金平衡 土地相关收益	30,801.72	30,623.86	30,446.92

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的查询。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 1.71；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 1.70；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 1.69。

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	-	305.51	305.51	19,183.48
2027 年	-	305.51	305.51	
2028 年	-	305.51	305.51	8,012.12
2029 年	-	305.51	305.51	
2030 年	16,500.00	305.51	16,805.51	3,606.12



合计	16,500.00	1,527.55	18,027.55	30,801.72
本息覆盖倍数				1.71

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	-	305.51	305.51	19,127.60
2027 年	-	305.51	305.51	
2028 年	-	305.51	305.51	7,942.34
2029 年	-	305.51	305.51	
2030 年	16,500.00	305.51	16,805.51	3,553.92
合计	16,500.00	1,527.55	18,027.55	30,623.86
本息覆盖倍数				1.70

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	-	305.51	305.51	19,071.72
2027 年	-	305.51	305.51	
2028 年	-	305.51	305.51	7,872.91
2029 年	-	305.51	305.51	
2030 年	16,500.00	305.51	16,805.51	3,502.29
合计	16,500.00	1,527.55	18,027.55	30,446.92
本息覆盖倍数				1.69

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 6 月 19 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: 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，2025 年 4 月已发行 1,600.00 万元，本次计划发行 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 5 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.87%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	0.00	1,600.00		1,600.00		-
		2025 年 7 月	1,600.00	14,900.00		16,500.00		-
		2026 年	16,500.00	-		16,500.00	305.51	305.51
		2027 年	16,500.00	-	-	16,500.00	305.51	305.51
		2028 年	16,500.00	-	-	16,500.00	305.51	305.51
		2029 年	16,500.00	-	-	16,500.00	305.51	305.51
		2030 年	16,500.00	-	16,500.00	0.00	305.51	16,805.51
		合计	-	16,500.00	16,500.00	-	1,527.55	18,027.55

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 (m^2)	中标总地 价(万元)	单价(元 / m^2)	公示日期	用途
颐轩园小区项目	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	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/ m^2 ,谨慎性考虑,住宅用地出让价格按 2,600.00 元/ m^2 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/ m^2

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(土地标识码: 4313822025R000076) 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(土地



标识码：4313822025R000056）15,338.61 平方米。计划分别于 2026 年、2028 年、2030 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				10,271.96			10,271.96
涟源竹檀生态园项目		-				4,623.23	4,623.23
合计	-	24,594.21	-	10,271.96	-	4,623.23	39,489.40

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		-		10,182.47			10,182.47
涟源竹檀生态园项目						4,556.29	4,556.29
合计		24,522.57	-	10,182.47	-	4,556.29	39,261.33

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		-		10,093.50			10,093.50
涟源竹檀生态园项目						4,490.13	4,490.13
合计		24,450.94	-	10,093.50	-	4,490.13	39,034.57

（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
- 【音频解读】：《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申报审批管理，批准转用征收前的费用由土地储备中心统一支付。批准转用征收后的用地，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成本核算。

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%。

市土地储备中心运作的土地，计提基金后超出成本部分作为市财政土地出让收益留成，主要用于土地收购储备。招商引资重点项目的工业土地出让，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	39,489.40	39,261.33	39,034.57
2	国有土地收益基金=1*5%	1,974.47	1,963.06	1,951.74
3	偿债资金=1*5%	1,974.47	1,963.06	1,951.74
4	被征地农民社会保障资金=1*3%	1,184.69	1,177.84	1,171.04
5	土地出让业务费=1*5%	1,974.47	1,963.06	1,951.74
6	乡村振兴统筹资	1,579.58	1,570.45	1,561.39



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	8,687.68	8,637.47	8,587.65

(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、2028 年、2030 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 30,801.72 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 30,623.86 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 30,446.92 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	18,027.55	1.71
2	涟源全民健 身运动中心	36,155.00	住宅 用地		10,271.96	2,259.84	8,012.12			
3	涟源竹檀生 态园项目	15,339.00	住宅 用地		4,623.23	1,017.11	3,606.12			
合计		145,544.00	-	17,028.00	39,489.40	8,687.68	30,801.72	16,500.00	18,027.55	1.71

(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	18,027.55	1.70
2	涟源全民健身运动中心	36,155.00	住宅用地		10,182.47	2,240.13	7,942.34			
3	涟源竹檀生态园项目	15,339.00	住宅用地		4,556.29	1,002.37	3,553.92			
合计		145,544.00	-	17,028.00	39,261.33	8,637.47	30,623.86	16,500.00	18,027.55	1.70

(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	18,027.55	1.69
2	涟源全民健身运动中心	36,155.00	住宅用地		10,093.50	2,220.59	7,872.91			
3	涟源竹檀生态园项目	15,339.00	住宅用地		4,490.13	987.84	3,502.29			
合计		145,544.00	-	17,028.00	39,034.57	8,587.65	30,446.92	16,500.00	18,027.55	1.69

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 30,801.72 万元, 债券融资本息合计 18,027.55 万元, 本息保障倍数为 1.71; 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 30,623.86 万元, 债券融资本息合计 18,027.55 万元, 本息保障倍数为 1.70; 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 30,446.92 万元, 债券融资本息合计 18,027.55 万元, 本息保障倍数为 1.69。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%	30,801.72	16,500.00	18,027.55	1.71
	90%	30,623.86	16,500.00	18,027.55	1.70
	80%	30,446.92	16,500.00	18,027.55	1.69

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：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	56,517.40	16,500.00	25,122.21	-	10,271.96	-	4,623.23
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	39,489.40		24,594.21	-	10,271.96	-	4,623.23
现金流出	43,215.23	16,500.00	5,716.24	305.51	2,565.35	305.51	17,822.62
土地收储成本	16,500.00	16,500.00					
土地出让成本	8,687.68		5,410.73		2,259.84		1,017.11
运营期利息	1,527.55		305.51	305.51	305.51	305.51	305.51
债券本金	16,500.00						16,500.00
净现金流量	13,302.17	-	19,405.97	-305.51	7,706.61	-305.51	-13,199.39
累计净现金流量	13,302.17	-	19,405.97	19,100.46	26,807.07	26,501.56	13,302.17



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(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



企业信用信息公示系统网址:

<https://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：湘财企函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日

发证机关：

湖南省财政厅

二〇一三年 五月 十一日

中华人民共和国财政部制





姓名 鄒文迪
Full name 鄒 文 迪
Sex 男
出生日期 1970-01-14
Parent birth 鄒文迪
Working unit 众联源会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 430224197001144032
Identification No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018.3.27

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

证书编号 430100120442
No. 430100120442

所属会计师事务所 湖北德正隆德
Subscribed member CPA

发证日期 2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance

11
4



与原件一致



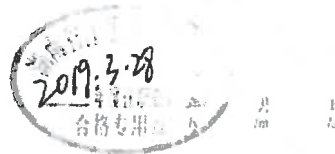
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



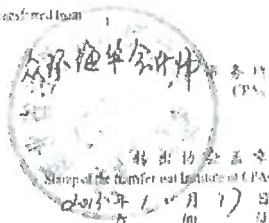
年 月 日
m d

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
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
2019年1月17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
(特殊普通合伙)湖南分所
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年11月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
事务所
CPAs

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、注册会计师停止执业法定事由时,应将此证书缴还主管注册会计师协会。

同意调入
同本证书遗失时,应立即向主管注册会计师协会
遗失声明作废,并重新补办。

中兴财光华会计师事务所(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 have stopped 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 newspaper.



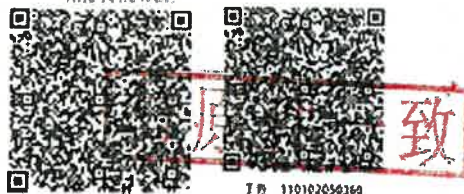


姓名	丁芬
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1987-04-28
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)湖南分所
Working unit	
身份证号	431221198704283839
Idemity card No.	



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

110102050360

