

2025年株洲市本级第二批土储债项目  
009号收益与融资自求平衡  
专项评价报告

湘建会咨字（2025）02010号

湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年六月十九日



## 目录

- 一、专项评价报告
- 二、项目收益与融资自求平衡专项评价说明
- 三、报告附件
  - 1、事务所营业执照复印件
  - 2、事务所执业证书复印件
  - 3、签字注册会计师证书复印件

## 2025年株洲市本级第二批土储债项目009号

### 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对2025年株洲市本级第二批土储债项目009号收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。

经专项审核，我们认为，在相关单位对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年株洲市本级第二批土储债项目009号预期收益能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

#### 一、财务评价假设

##### （一）一般假设

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管，财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

- 4.发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 6.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。

## **（二）特殊假设**

- 1.项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
- 2.项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

## **二、项目的基本情况**

### **（一）项目实施单位基本情况**

2025年株洲市本级第二批土储债项目009号实施单位为株洲市土地储备中心，株洲市土地储备中心系由株洲市自然资源和规划局举办，由株洲市事业单位登记管理局进行登记的单位，单位住所位于株洲市天元区长江北路369号，法人代表陈颖，开办资金157000万元，宗旨和业务范围系为土地储备提供服务、收购收回征用置换储备土地。

### **（二）地块概况**

本次债券2025年株洲市本级第二批土储债项目009号包含三宗地块，总规划用地面积96603.49平方米。项目总投资32,120.00万元，其中用于项目支出的自有资金2,920.00万元，拟申请发行政府专项债券资金29,200.00万元。

具体情况如下：

- 1.轨道科技城G地块，收储土地33,026.02平方米，目前被列入闲置土地。
- 2.中南机电地块，收储土地27,933.05平方米，目前被列入闲置土地。
- 3.配套B新增地块，收储土地35,644.42平方米，目前被列入闲置土地。

## **三、债券应付本息情况**

2025年株洲市本级第二批土储债项目009号本次拟发行专项债券29,200.00万元，假设利率为1.86%，期限5年，在债券存续期每年付一次利息，债券存续期应还本付息情况如下：

**表1：本次拟发行专项债券还本付息情况**

单位：万元



序号	地块名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
1	轨道科技城G地块	2025年7月	-	9,500.00	-	9,500.00	-	-
		2026年	9,500.00			9,500.00	176.7	176.7
		2027年	9,500.00			9,500.00	176.7	176.7
		2028年	9,500.00			9,500.00	176.7	176.7
		2029年	9,500.00			9,500.00	176.7	176.7
		2030年6月	9,500.00		9,500.00	-	176.7	9,676.70
		小计		9,500.00	9,500.00		883.50	10,383.50
2	中南机电地块	2025年7月	-	9,700.00	-	9,700.00	-	-
		2026年	9,700.00			9,700.00	180.42	180.42
		2027年	9,700.00			9,700.00	180.42	180.42
		2028年	9,700.00			9,700.00	180.42	180.42
		2029年	9,700.00			9,700.00	180.42	180.42
		2030年6月	9,700.00		9,700.00	-	180.42	9,880.42
		小计		9,700.00	9,700.00		902.10	10,602.10
3	配套B新增地块	2025年7月	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
		2026年	10,000.00			10,000.00	186.00	186.00
		2027年	10,000.00			10,000.00	186.00	186.00
		2028年	10,000.00			10,000.00	186.00	186.00
		2029年	10,000.00			10,000.00	186.00	186.00
		2030年6月	10,000.00		10,000.00	-	186.00	10186.00
		小计		10,000.00	10,000.00		930.00	10,930.00
		合计		29,200.00	29,200.00	0.00	2,715.60	31,915.60

#### 四、项目收益成本预测

根据对本项目收入成本预测的审核，项目收入为44,549.29万元，项目成本5,345.91万元，项目可用于资金平衡的收益为39,203.38万元。

表2：预期收入成本测算表

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
轨道科技城G地块	14,240.82	1,708.90	12,531.92
中南机电地块	14,938.60	1,792.63	13,145.97
配套B新增地块	15,369.87	1,844.38	13,525.49
合计	44,549.29	5,345.91	39,203.38

测算结果详见后附“项目收益与融资自求平衡专项评价说明”。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025年株洲市本级第二批土储债项目009号预计用于资金平衡的相关收益39,203.38万元，债券融资本息总额31,915.60万元，本息保障倍数为1.23倍，项目预期收益能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

表3：株洲市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

地块名称	规划收储面积（公顷）	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
轨道科技城G地块	3.30	居住用地	10,450.00	12,531.92	9,500.00	10,383.50	1.21
中南机电地块	2.79	居住用地	10,670.00	13,145.97	9,700.00	10,602.10	1.24
配套B新增地块	3.56	居住用地	11,000.00	13,525.49	10,000.00	10,930.00	1.24
合计	9.65		32,120.00	39,203.38	29,200.00	31,915.60	1.23

六、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2025年株洲市本级第二批土储债项目009号，债券发行期内经营性资金净流入39,203.38万元，债券融

资本息合计**31,915.60**万元，本息保障倍数为**1.23**倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

本页无正文！

湖南建业会计师事务所(特殊普通合伙)



地址：湖南·长沙

中国注册会计师：

刘玉田



中国注册会计师：

文玲



二〇二五年六月十九日

# 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

## 一、项目概况

1. 项目名称：2025年株洲市本级第二批土储债项目009号

2. 实施单位：株洲市土地储备中心

3. 项目地址：本次债券涉及的2025年株洲市本级第二批土储债项目009号包含三宗地块，轨道科技城G地块位于田心大道以东，规划一路以西，中车大道以南，四兴路以北；中南机电地块位于东至JC131路、南至华南路，西至JC68路，北至规划道路；配套B新增地块位于东至盘龙中路、南至规划道路，西至龙母河，北至崇德路

4. 项目内容及规模：总规划用地面积96603.49平方米。项目总投资32,120.00万元，其中用于项目支出的自有资金2,920.00万元，拟申请发行政府专项债券资金29,200.00万元，地块计划于2030年出让。

项目概况如下：

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	轨道科技城G地块	田心大道以东，规划一路以西，中车大道以南，四兴路以北	收储土地 33,026.02 平方米，目前被列入闲置土地。	9,500.00	株洲市土地储备中心
2	中南机电地块	东至 JC131 路、南至华南路，西至 JC68 路，北至规划道路	收储土地 27,933.05 平方米，目前被列入闲置土地。	9,700.00	株洲市土地储备中心
3	配套 B 新增地块	东至盘龙中路、南至规划道路，西至龙母河，北至崇德路	收储土地 35,644.42 平方米，目前被列入闲置土地。	10,000.00	株洲市土地储备中心
	合计			29,200.00	

## 二、财务评价假设

### （一）一般假设

- 国家及地方现行的法律法规、监管，财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

- 4. 发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 6. 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。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为, 该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）特殊假设

- 1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
- 2. 项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措

2025年株洲市本级第二批土储债项目009号总投资32,120.00万元，其中用于项目支出自有资金2,920.00万元，拟申请发行政府专项债券资金29,200.00万元, 本次债券拟发行期限5年。

四、项目预期收益与融资平衡

项目预期收入44,549.29万元，测算项目成本5,345.91万元，项目净收入39,203.38万元。

（一）收入测算

项目收益主要来源于土地使用权出让收入，通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。

本次项目具体可比地块信息如下：

- （1） 轨道科技城 G 地块、配套 B 新增地块区域可比案例信息如下。

序号	地块编号	用地性质	出让建筑面积（m²）	中标总地价（万元）	单位面积地价（元/平方米）
1	株洲市国土（2024）103号	城镇住宅用地	6,957.06	3,000.00	4,312.17
2	〔2023〕挂网第282号	住宅用地	7,750.55	3,478.00	4,487.42
3	株洲市国土（2024）061	商住用地	77,960.97	37,559.00	4,817.67

序号	地块编号	用地性质	出让建筑面积（m²）	中标总地价（万元）	单位面积地价（元/平方米）
	号				

（2）中南机电地块地块区域可比案例信息如下。

序号	地块编号	用地性质	出让建筑面积（m²）	中标总地价（万元）	单位面积地价（元/平方米）
1	株洲市国土〔2024〕089号	城镇住宅用地	14,844.97	7,940.00	5,348.61
2	株洲市国土〔2024〕040号	商住用地	26,355.19	14,125.00	5,359.48
3	株洲市国土〔2024〕049号	城镇住宅用地	11,107.20	6,340.00	5,708.01

根据以上可比案例，根据谨慎原则，轨道科技城G地块、配套B新增地块两块地出让单位地价均按4312元/平方米计算，中南机电地块地块出让单位地价按5348元/平方米计算。

轨道科技城G地块预计可出让土地33,026.02平方米，于2030年完成土地出让，预计可获得收入14,240.82万元；中南机电地块预计可出让土地27,933.05平方米，于2030年完成土地出让，预计可获得收入14,938.60万元；配套B新增地块预计可出让土地35,644.42平方米，于2030年完成土地出让，预计可获得收入15,369.87万元。项目预计可获得总收入44,549.29万元。

表 1：地块预估市场价格及计划出让时间信息表

单位：万元

地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
轨道科技城 G 地块						14,240.82	14,240.82
中南机电地块						4,938.60	14,938.60
配套 B 新增地块						15,369.87	15,369.87
合计						44,549.29	44,549.29

（二）成本测算

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据湖南省土储项目申报要求，土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工

程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

#### （1）土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）：“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标拍卖、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的2%计取。

#### （2）国有土地收益基金

《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的5%计取。

#### （3）保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的5%计取。

#### （4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。”《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定：“教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。”《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

#### （5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金



《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的3个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的12%计提。项目计提成本费用5,345.91万元。成本测算如下表：

成本测算如下表：

表 2：地块成本测算表

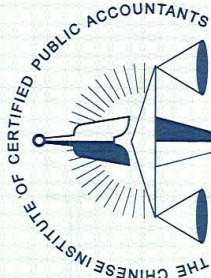
序号	项目	基数	费用比例	费用
	<b>轨道科技城G地块</b>			1708.90
1	土地销售业务费用（按土地出让收入的2%）	14,240.82	2%	284.82
2	国有土地收益基金（按土地出让收入的5%）	14,240.82	5%	712.04
3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的5%）	14,240.82	5%	712.04
	<b>中南机电地块</b>			1792.63
1	土地销售业务费用（按土地出让收入的2%）	14,938.60	2%	298.77
2	国有土地收益基金（按土地出让收入的5%）	14,938.60	5%	746.93
3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的5%）	14,938.60	5%	746.93
	<b>配套B新增地块</b>			1844.38

序号	项目	基数	费用比例	费用
1	土地销售业务费用（按土地出让收入的2%）	15,369.87	2%	307.40
2	国有土地收益基金（按土地出让收入的5%）	15,369.87	5%	768.49
3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的5%）	15,369.87	5%	768.49
	合计			5,345.91

### （三）项目融资平衡情况

本次融资项目收入为土地出让收益。通过测算，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为39,203.38万元；融资成本测算方面，总融资金额29,200.00万元，融资利息2,715.60万元，本息合计31,915.60万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.23。

预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



中国注册会计师

姓名 刘玉田

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-08-09

Date of birth

工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 430202197508096011

Identity card No.



刘玉田  
430300010032

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: 430300010032  
No. of Certificate

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

发证日期: 2002 年 11 月 06 日  
Date of Issuance /y /m /d

2009.5.13 换发新证





姓名 文玲  
Full name 文玲  
性别 女  
Sex 女  
出生日期 1983-02-19  
Date of birth 1983-02-19  
工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司  
Working unit 湖南建业会计师事务所有限公司  
株洲分所  
身份证号码 430721198302194303  
Identity card No. 430721198302194303



文玲  
430300010141

证书编号: 430300010141  
No. of Certificate

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

发证日期: 2017 年 06 月 05 日  
Date of Issuance /y /m /d

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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





## 会计师事务所 执业证书

名称：湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：尹军乔  
主任会计师：  
经营场所：长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号  
组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：43030001  
批准执业文号：湘财会[2020]14号  
批准执业日期：2020年8月20日



## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：湖南省财政厅

2024年1月26日

中华人民共和国财政部制







统一社会信用代码

91430111MA4RK84EX6

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。



# 营业执照

名称 湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 尹军乔

经营范围

企业会计报表审计；企业资本验证；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；会计咨询；税收筹划；涉税鉴证；涉税评估；价格评估；旧机动车鉴定评估；专业服务；房地产估价；土地评估；工程造价专业咨询服务；编制工程概算、预算服务；工程结算服务；招、投标代理服务；工程建设项目招标投标代理服务；政府采购代理。（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）

资 额 壹仟万元整

立 日 期 2020年08月06日

主要经营场所 长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号



登记机关

2024 年 1 月 23 日



2025年株洲市第二批土储债项目  
007号收益与融资自求平衡  
专项评价报告

湘建会咨字（2025）02027号

湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年六月十九日



## 目录

- 一、专项评价报告
- 二、项目收益与融资自求平衡专项评价说明
- 三、报告附件
  - 1、事务所营业执照复印件
  - 2、事务所执业证书复印件
  - 3、签字注册会计师证书复印件



## 2025年株洲市第二批土储债项目007号

### 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对2025年株洲市第二批土储债项目007号收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号---预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。

经专项审核，我们认为，在相关单位对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年株洲市第二批土储债项目007号预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

#### 一、财务评价假设

##### （一）一般假设

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管，财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

- 4.发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 6.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。

(二) 特殊假设

- 1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
- 2.项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

2025年株洲市第二批土储债项目007号实施单位为株洲市土地储备中心，株洲市土地储备中心系由株洲市自然资源和规划局举办，由株洲市事业单位登记管理局进行登记的单位，单位住所位于株洲市天元区长江北路369号，法人代表陈颖，开办资金157000万元，宗旨和业务范围系为土地储备提供服务、收购收回征用置换储备土地。

(二) 地块概况

2025年株洲市第二批土储债项目007号包含一个地块，总规划用地面积41,558.11平方米，项目总投资14,300.00万元，其中用于项目支出的自有资金1,300.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金13,000.00万元。

三、债券应付本息情况

2025年株洲市第二批土储债项目007号本次拟发行专项债券13,000.00万元，假设利率为1.99%，期限5年，在债券存续期每年付一次利息，债券存续期应还本付息情况如下：

表1：本次拟发行专项债券还本付息情况

单位：万元

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
太阳村D1地块	2025年6月	-	13,000.00	-	13,000.00	-	-
	2026年	13,000.00			13,000.00	258.70	258.70
	2027年	13,000.00			13,000.00	258.70	258.70
	2028年	13,000.00			13,000.00	258.70	258.70

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	13,000.00			13,000.00	258.70	258.70
	2030年6月	13,000.00		13,000.00	-	258.70	13258.70
	合计		13,000.00	13,000.00		1,293.50	14,293.50

#### 四、项目收益成本预测

根据对本项目收入成本预测的审核，项目收入为20,073.48万元，项目成本2,408.82万元，项目可用于资金平衡的收益为17,664.66万元。

表2：预期收入成本测算表

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
太阳村D1地块	20,073.48	2,408.82	17,664.66
合计	20,073.48	2,408.82	17,664.66

测算结果详见后附“项目收益与融资自求平衡专项评价说明”。

#### 五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025年株洲市第二批土储债项目007号预计用于资金平衡的相关收益17,664.66万元，债券融资本息总额14,293.50万元，本息保障倍数为1.24倍，项目预期收益能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

表3：株洲市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积（公顷）	土地规划性质	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	太阳村D1地块	4.16	居住用地	13,000.00	17,664.66	13,000.00	14,293.50	1.24
2	合计	4.16		13,000.00	17,664.66	13,000.00	14,293.50	1.24

## 六、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2025年株洲市第二批土储债项目007号，债券发行期内经营性资金净流入17,664.66万元，债券融资本息合计14,293.50万元，本息保障倍数为1.24倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

本页无正文！



中国注册会计师：

刘玉田



中国注册会计师：

文玲



地址：湖南·长沙

二〇二五年六月十九日

# 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

## 一、项目概况

- 1. 项目名称：2025年株洲市第二批土储债项目007号
- 2. 实施单位：株洲市土地储备中心
- 3. 项目地址：项目位于荷塘区建宁港路与悦舍路交汇处东北角
- 4. 项目内容及规模：2025年株洲市第二批土储债项目007号包含一个地块，总规划用地面积41,558.11平方米，项目总投资14,300.00万元，其中用于项目支出的自有资金1,300.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金13,000.00万元，地块计划于2030年完成出让。

项目概况如下：

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025年株洲市第二批土储债项目007号	荷塘区建宁港路与悦舍路交汇处东北角	拟收储土地41,558.11平方米。土地性质为居住用地，目前被列入闲置土地。	14,300.00	株洲市土地储备中心
	合计			14,300.00	

## 二、财务评价假设

### （一）一般假设

- 1. 国家及地方现行的法律法规、监管，财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2. 国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4. 发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 6. 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。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为,该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### （二）特殊假设

1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
2. 项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措

2025年株洲市第二批土储债项目007号总投资14,300.00万元，其中用于项目支出的自有资金1,300.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金13,000.00万元。

四、项目预期收益与融资平衡

项目预期收入20,073.48万元，测算项目成本2,408.82万元，项目净收入17,664.66万元。

（一）收入测算

通过选取与本次预测涉及项目3个周边地块市场土地交易价格作为标地。

序号	区位	用地性质	出让土地面积（m <sup>2</sup> ）	中标总地价（万元）	出让价格（元/平方米）	出让价格（万元/亩）
1	荷塘区	住宅用地	41,558.11	21,670.00	5,214.39	347.63
2	荷塘区	商住用地	64,241.05	31,060.00	4,834.91	322.33
3	荷塘区	商住用地	14,844.97	7,940.00	5,348.61	356.58

太阳村D1地块预计可出让土地88362.25平方米（132.54亩），到2030年完成出让，结合近期周边同类型案例，按照审慎性原则，出让价格按322万元/亩。项目预计可获得总收入20,073.48万元。

表1：预期收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
1	太阳村D1地块						20,073.48	20,073.48

（二）成本测算

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据湖南省土储项目申报要求，土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工

程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

#### （1）土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2007〕68号）：“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标拍卖、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的2%计取。

#### （2）国有土地收益基金

《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的5%计取。

#### （3）保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的5%计取。

#### （4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。”《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定：“教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。”《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

#### （5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金



《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的3个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的12%计提。项目计提成本费用2,408.82万元。成本测算如下表：

表 2：地块成本测算表

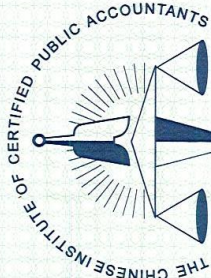
单位：万元

序号	项目	基数	费用比例	费用
1	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	20,073.48	2%	401.47
2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	20,073.48	5%	1,003.67
3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	20,073.48	5%	1,003.67
	合计			2,408.82

（三）项目融资平衡情况

本次融资项目收入为土地出让收益。通过测算，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为17,664.66万元；融资成本测算方面，总融资金额13,000.00万元，融资利息1,293.50万元，本息合计14,293.50万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.24。

预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



中国注册会计师

姓名 刘玉田

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-08-09

Date of birth

工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 430202197508096011

Identity card No.



刘玉田  
430300010032

证书编号:  
No. of Certificate

430300010032

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

发证日期: 2002 年 11 月 06 日  
Date of Issuance /y /m /d

2009.5.13 换发新证

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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







姓名 文玲  
Full name 文玲  
性别 女  
Sex 女  
出生日期 1983-02-19  
Date of birth 1983-02-19  
工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司  
Working unit 湖南建业会计师事务所有限公司  
株洲分所  
身份证号码 430721198302194303  
Identity card No. 430721198302194303



文玲  
430300010141

证书编号: 430300010141  
No. of Certificate

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

发证日期: 2017 年 06 月 05 日  
Date of Issuance /y /m /d

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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





## 会计师事务所 执业证书

名称：湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：尹军乔  
主任会计师：  
经营场所：长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号  
组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：43030001  
批准执业文号：湘财会[2020]14号  
批准执业日期：2020年8月20日



## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：湖南省财政厅

2024年1月26日

中华人民共和国财政部制







统一社会信用代码

91430111MA4RK84EX6

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。



# 营业执照

名称 湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）  
类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 尹军乔

经营范围 企业会计报表审计；企业资本验证；办理企业合并、分立、清算等事宜中的审计；会计咨询；税收筹划；涉税鉴证；涉税评估；价格评估；旧机动车鉴定评估；房地产估价；土地评估；工程造价专业咨询服务；编制工程概算、预算服务；工程结算服务；招、投标代理服务；工程建设项目招标投标代理服务；政府采购代理。（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）

资 额 壹仟万元整  
工 期 2020年08月06日  
经营场所 长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号



登记机关

2024 年 1 月 23 日

2025年株洲市天元区第二批土储债  
项目001号收益与融资自求平衡  
专项评价报告

湘建会咨字（2025）02008号

湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年六月十九日



## 目 录

- 一、专项评价报告
- 二、项目收益与融资自求平衡专项评价说明
- 三、报告附件
  - 1、事务所营业执照复印件
  - 2、事务所执业证书复印件
  - 3、签字注册会计师证书复印件

## 2025年株洲市天元区第二批土储债项目001号

### 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对2025年株洲市天元区第二批土储债项目001号收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号--预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。

经专项审核，我们认为，在相关单位对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年株洲市天元区第二批土储债项目001号预期收益能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

#### 一、财务评价假设

##### （一）一般假设

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管，财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 6.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。

##### （二）特殊假设



1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
- 2.项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

2025年株洲市天元区第二批土储债项目001号项目实施单位为株洲市天元区土地储备中心，株洲市天元区土地储备中心系由株洲市天元区自然资源局举办，由株洲市天元区事业单位登记管理局进行登记的单位，单位住所位于株洲市天元区韶山路199号，法人代表陈毅，开办资金2000万元，宗旨和业务范围系负责编制高新区、天元区范围内实行征转分离、土地收益为区级所有的工业用地、经营型用地的储备计划，并组织实施，负责对辖区内市政府依法收回的闲置土地、转城剩余土地实施储备进行管理、负责所储备土地的资金筹集与管理。

(二) 地块概况

项目为2025年株洲市天元区第二批土储债项目001号，土地储备范围包括1个地块，总面积约74.43亩土地，地块规划用途为商住用地，由株洲市天元区土地储备中心实施收储，预计出让周期1-3年。

三、债券应付本息情况

2025年株洲市天元区第二批土储债项目001号本次拟发行专项债券14,100.00万元，假设利率为1.87%，期限5年，在债券存续期每年付一次利息，债券存续期应还本付息情况如下：

表1：本次拟发行专项债券还本付息情况

单位：万元

序号	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	仙月环路储备地块	2025.07	-	14,100.00	-	14,100.00	263.95	263.95
		2026	14,100.00	-	-	14,100.00	263.95	263.95
		2027	14,100.00	-	-	14,100.00	263.95	263.95
		2028	14,100.00	-	-	14,100.00	263.95	263.95
		2029.07	14,100.00	-	14,100.00	-	263.95	14,363.95
		合计	-	-	14,100.00	-	1,319.76	15,419.76

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
		总计	-	-	14,100.00	-	1,319.76	15,419.76

#### 四、项目收益预测

项目收益主要来源于土地使用权出让收入。项目地块预计出让总收入20,474.27万元。仙月环路储备地块计划于2029年以商住用地性质出让，出让面积74.43亩，基于专项收入的成本化、低收益化特征，以市场价格（商住用地参考市场楼面地价确定，市场综合楼面地价2,206.38元/m²）的0.85倍为标准确定出让价格，预计出让楼面地价为1,875.42元/m²，预测仙月环路储备地块的土地出让收入为20,474.27万元。综上，预计用于资金平衡相关收益总额为20,474.27万元。

测算结果详见后附“项目收益与融资自求平衡专项评价说明”。

#### 五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025年株洲市天元区第二批土储债项目001号项目预计用于资金平衡的相关收益20,474.27万元，债券融资本息总额15,419.76万元，本息保障倍数为1.33倍，项目预期收益能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

表2：项目平衡情况表

单位：万元

#### 六、结论

序号	地块名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收益	计划发行额	预计融资成本	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
1	仙月环路储备地块	74.43	商住用地	15,419.76	20,474.27	14,100.00	15,419.76	1.33
	总计	74.43		15,419.76	20,474.27	14,100.00	15,419.76	1.33

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2025年株洲市天元区第二批土储债项目001号，债券发行期内经营性资金净流入20,474.27元，债券融资本息合计15,419.76万元，本息保障倍数为1.33倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

本页无正文！



中国注册会计师：

刘玉田

中国注册会计师：

文玲

地址：湖南·长沙

二〇二五年六月十九日

# 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

## 一、项目概况

- 1. 项目名称：2025年株洲市天元区第二批土储债项目001号
- 2. 实施单位：株洲市天元区土地储备中心
- 3. 项目地址：北至万仙路、南至仙月环路、西至万通路
- 4. 项目内容及规模：总面积约74.43亩土地，地块规划用途为商住用地，由株洲市天元区土地储备中心实施收储，预计出让周期1-3年

项目概况表如下：

序号	项目名称	地块名称	规划用途	规划容积率	四至范围	收储面积（亩）	土地性质	投资计划	实施单位
1	2025年株洲市天元区第二批土储债项目001号	仙月环路储备地块	商住用地	2.2	北至万仙路、南至仙月环路、西至万通路	74.43	商住	暂无	株洲市天元区土地储备中心

## 二、财务评价假设

### （一）一般假设

- 1. 国家及地方现行的法律法规、监管，财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2. 国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4. 发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 6. 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。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为, 该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）特殊假设

- 1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
- 2. 项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措

2025年株洲市天元区第二批土储债项目001号资金来源主要为财政自有资金和发行政府专项债券。其中财政自有资金1,319.76万元，本次拟申请发行政府专项债券资金14,100.00万元

序号	地块名称	计划出让时间	总需求	资金来源			预计融资到期本息
				小计	自有资金	融资	
1	仙月环路储备地块	2029年	15,419.76	15,419.76	1,319.76	14,100.00	15,419.76
	总计		15,419.76	15,419.76	1,319.76	14,100.00	15,419.76

四、项目预期收益与融资平衡

（一）收入测算

项目收益主要来源于土地使用权出让收入。项目地块预计出让总收入20,474.27万元。仙月环路储备地块计划于2029年以商住用地性质出让，出让面积74.43亩，基于专项收入的成本化、低收益化特征，以市场价格（商住用地参考市场楼面地价确定，市场综合楼面地价2,206.38元/㎡）的0.85倍为标准确定出让价格，预计出让楼面地价为1,875.42元/㎡，预测仙月环路储备地块的土地出让收入为20,474.27万元。综上，预计用于资金平衡相关收益总额为20,474.27万元。

表 1：商住用地可比地块信息

序号	地块	区位	占地面积（亩）	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	楼面地价（元/㎡）	简单平均计算综合楼面地价（元/㎡）
1	株洲市国土（2024）091号	天元区滨江北路与力嘉路交汇处东南角，北至滨江北路、南至兴湖家园小区、西至力嘉路、东至兴湖家园小区	13.54	9,029.18	4,335.00	2,182.32	2,206.38

序号	地块	区位	占地面积 (亩)	建筑面积 (m²)	中标总地 价(万元 )	楼面地价(元/ m²)	简单平均计算 综合楼面地价 (元/m²)
2	株洲市 国土(2024) 048号	天元区月塘片区，育学路以南、栗雨南路以东、竹山路以西、泉源路以北	53.00	63,600.32	12,745.00	2,000.54	
3	株洲市 国土(2024) 071号	天元区湘芸路与蜈蚣形路交汇处西北角，南至蜈蚣形路、西至规划地块、东至湘芸路、北至规划一路	22.96	15,308.34	8,205.00	2,436.28	

表 2： 预期收入测算表

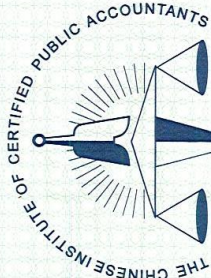
单位：万元

序号	收入类别	2025 年	2026 年	2027年	2028 年	2029 年	合计	预计用于资金平衡 的相关收益
1	土地出让收入	-	-	20,474.27	-	-	20,474.27	20,474.27
	合计	-	-	20,474.27	-	-	20,474.27	20,474.27

（二）项目融资平衡情况

本次融资项目收入为土地出让收益。通过测算，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为20,474.27万元；融资成本测算方面，总融资金额14,100.00万元，融资利息1,319.76万元，本息合计15,419.76万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.33。

预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



中国注册会计师

姓名 刘玉田

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-08-09

Date of birth

工作单位

湖南建业会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 430202197508096011

Identity card No.



刘玉田  
430300010032

证书编号:  
No. of Certificate

430300010032

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

发证日期: 2002 年 11 月 06 日  
Date of Issuance /y /m /d

2009.5.13 换发新证

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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







姓名 文玲  
Full name 文玲  
性别 女  
Sex 女  
出生日期 1983-02-19  
Date of birth 1983-02-19  
工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司  
Working unit 湖南建业会计师事务所有限公司  
株洲分所  
身份证号码 430721198302194303  
Identity card No. 430721198302194303



文玲  
430300010141

证书编号: 430300010141  
No. of Certificate

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

发证日期: 2017 年 06 月 05 日  
Date of Issuance /y /m /d

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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





## 会计师事务所 执业证书

名称：湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：尹军乔  
主任会计师：  
经营场所：长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号  
组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：43030001  
批准执业文号：湘财会[2020]14号  
批准执业日期：2020年8月20日



## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：湖南省财政厅

2024年1月26日

中华人民共和国财政部制







统一社会信用代码

91430111MA4RK84EX6

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。



# 营业执照

名称 湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 尹军乔

经营范围

企业会计报表审计；企业资本验证；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；会计咨询；司法会计鉴定；代理记账服务；工程造价评估；税务咨询；税收策划；涉税鉴证；涉税司法鉴证；资产评估；房地产估价；土地评估；价格评估；旧机动车鉴定评估；房地产司法鉴定评估；工程造价专业咨询服务；编制工程概算、预算服务；工程结算服务；招、投标代理服务；工程建设项目招标代理服务；政府采购代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出资额 壹仟万元整

成立日期 2020年08月06日

主要经营场所 长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号



登记机关

2024年11月23日



2025年株洲市第二批土储债项目  
012号收益与融资自求平衡  
专项评价报告

湘建会咨字（2025）02029号

湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年六月十九日



## 目录

- 一、专项评价报告
- 二、项目收益与融资自求平衡专项评价说明
- 三、报告附件
  - 1、事务所营业执照复印件
  - 2、事务所执业证书复印件
  - 3、签字注册会计师证书复印件

## 2025年株洲市第二批土储债项目012号

### 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对2025年株洲市第二批土储债项目012号收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号---预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责,这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,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。

经专项审核,我们认为,在相关单位对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年株洲市第二批土储债项目012号预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

#### 一、财务评价假设

##### (一) 一般假设

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管，财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

- 4.发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 6.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。

(二) 特殊假设

- 1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
- 2.项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

2025年株洲市第二批土储债项目012号实施单位为株洲市土地储备中心，株洲市土地储备中心系由株洲市自然资源和规划局举办，由株洲市事业单位登记管理局进行登记的单位，单位住所位于株洲市天元区长江北路369号，法人代表陈颖，开办资金157000万元，宗旨和业务范围系为土地储备提供服务、收购收回征用置换储备土地。

(二) 地块概况

本次债券2025年株洲市第二批土储债项目012号包含一个地块，总规划用地面积27421.82平方米，项目总投资16,140.00万元，其中用于项目支出的自有资金1,340.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金14,800.00万元。

三、债券应付本息情况

本次拟发行专项债券14,800.00万元，假设利率为1.86%，期限5年，在债券存续期每年付一次利息，债券存续期应还本付息情况如下：

表1：本次拟发行专项债券还本付息情况

单位：万元

序号	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	武广片区十七号地块	2025年7月	-	14,800.00	-	14,800.00	137.64	137.64
		2026年	14,800.00			14,800.00	275.28	275.28
		2027年	14,800.00			14,800.00	275.28	275.28
		2028年	14,800.00			14,800.00	275.28	275.28
		2029年	14,800.00			14,800.00	275.28	275.28
		2030年6月	14,800.00		14,800.00	-	137.64	14937.64

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
		合计		14,800.00	14,800.00		1,376.40	16,176.40

四、项目收益成本预测

根据对本项目收入成本预测的审核，项目收入为22,230.87万元，项目成本2,667.70万元，项目可用于资金平衡的收益为19,563.17万元。

表2：预期收入成本测算表

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
武广片区十七号地块	22,230.87	2,667.70	19,563.17
合计	22,230.87	2,667.70	19,563.17

测算结果详见后附“项目收益与融资自求平衡专项评价说明”。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025年株洲市第二批土储债项目012号预计用于资金平衡的相关收益19,563.17万元，债券融资本息总额16,176.40万元，本息保障倍数为1.21倍，项目预期收益能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

表3：株洲市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积（平方米）	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让净收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	武广片区十七号地块	27,421.82	商住综合用地	16,140.00	19,563.17	14,800.00	16,176.40	1.21
2	合计	27,421.82		16,140.00	19,563.17	14,800.00	16,176.40	1.21

六、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2025年株洲市第二批土储债项目012号，债券发行期内经营性资金净流入19,563.17万元，债券融资本息合计16,176.40万元，本息保障倍数为1.21倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



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：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

本页无正文！



中国注册会计师：

刘玉田

中国注册会计师：

文玲

地址：湖南·长沙

二〇二五年六月十九日

# 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

## 一、项目概况

- 1. 项目名称：2025年株洲市第二批土储债项目012号
- 2. 实施单位：株洲市土地储备中心
- 3. 项目地址：项目位于天元区炎帝大道与栗塘路交汇处西北角
- 4. 项目内容及规模：总规划用地面积27421.82平方米，项目总投资16,140.00万元，其中用于项目支出的自有资金1,340.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金14,800.00万元。

项目概况如下：

序号	项目名称	电子监管号	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025年株洲市第二批土储债项目012号	4302002023B00125	天元区炎帝大道与栗塘路交汇处西北角（天元区原武广片区十七号地块）	项目面积27421.82平方米，地块已签订《国有建设用地使用权出让合同》，合同编号：XC(1)5568。	16,140.00	株洲市土地储备中心
	合计				16,140.00	

## 二、财务评价假设

### （一）一般假设

- 1. 国家及地方现行的法律法规、监管，财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2. 国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4. 发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 6. 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。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为, 该项目收益、支出预

测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）特殊假设

- 1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
- 2. 项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措

2025年株洲市第二批土储债项目012号总投资16,140.00万元，其中用于项目支出的自有资金1,340.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金14,800.00万元，本次债券拟发行期限5年。

四、项目预期收益与融资平衡

项目预期收入22,230.87万元，测算项目成本2,667.70万元，项目净收入19,563.17万元。

（一）收入测算

通过选取与本次预测涉及项目3个周边地块市场土地交易价格作为标地。

序号	区位	用地性质	出让建筑面积（m²）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	楼面地价（万元/亩）
1	天元区	城镇住宅用地（兼容商服3-5%）	111,816.99	103,010.00	9,212.37	614.16
2	天元区	商住用地	24,935.56	25,415.00	10,192.27	679.49
3	天元区	城镇住宅用地（兼容商服3-5%）	88,842.09	84,825.00	9,547.84	636.53

根据湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

序号	地块名称	电子监管号	评估价格（万元）
1	武广片区十七号地块	4302002023B00125	22230.87

结合湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司出具的评估报告，根据谨慎原则，本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值作为出让价格，因此，武广片区十七号地块出让价格按540.00万元/亩。

武广片区十七号地块预计可出让土地27421.82平方米（41.13亩），到2029年完成出让，出让价格为540.00万元/亩。项目预计可获得总收入22,230.87万元。

表1：预期收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
1	武广片区十七号地块					22,230.87		22,230.87

（二）成本测算

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据湖南省土储项目申报要求，土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

（1）土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）：“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标拍卖、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的2%计取。

（2）国有土地收益基金

《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的5%计取。

（3）保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的5%计取。

（4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。”《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定：“教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。”《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

（5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的3个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的12%计提。项目计提成本费用2,667.70万元。成本测算如下表：

表 2：地块成本测算表

单位：万元

序号	项目	基数	费用比例	费用
1	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	22,230.87	2%	444.62

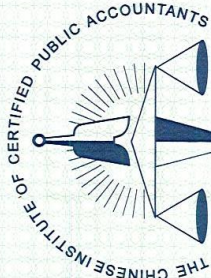


序号	项目	基数	费用比例	费用
2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	22,230.87	5%	1,111.54
3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	22,230.87	5%	1,111.54
	合计			2,667.70

### （三）项目融资平衡情况

本次融资项目收入为土地出让收益。通过测算，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为19,563.17万元；融资成本测算方面，总融资金额14,800.00万元，融资利息1,376.40万元，本息合计16,176.40万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.21。

预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



中国注册会计师

姓名 刘玉田

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-08-09

Date of birth

工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 430202197508096011

Identity card No.



刘玉田  
430300010032

证书编号:  
No. of Certificate

430300010032

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

发证日期: 2002 年 11 月 06 日  
Date of Issuance /y /m /d

2009.5.13 换发新证

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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





姓名 文玲  
Full name 文玲  
性别 女  
Sex 女  
出生日期 1983-02-19  
Date of birth 1983-02-19  
工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司  
Working unit 湖南建业会计师事务所有限公司  
株洲分所  
身份证号码 430721198302194303  
Identity card No. 430721198302194303



文玲  
430300010141

证书编号: 430300010141  
No. of Certificate

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

发证日期: 2017 年 06 月 05 日  
Date of Issuance /y /m /d

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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







## 会计师事务所 执业证书

名称：湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：尹军乔  
主任会计师：  
经营场所：长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号  
组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：43030001  
批准执业文号：湘财会[2020]14号  
批准执业日期：2020年8月20日



## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：湖南省财政厅

2024年1月26日

中华人民共和国财政部制







统一社会信用代码

91430111MA4RK84EX6

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。



# 营业执照

名称 湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 尹军乔

经营范围

企业会计报表审计；企业资本验证；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；会计咨询；司法会计鉴定；代理记账服务；工程造价评估；税务咨询；税收策划；涉税鉴证；涉税司法鉴证；资产评估；房地产估价；土地评估；价格评估；旧机动车鉴定评估；房地产司法鉴定评估；工程造价专业咨询服务；编制工程概算、预算服务；工程结算服务；招、投标代理服务；工程建设项目招标代理服务；政府采购代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出资额 壹仟万元整

成立日期 2020年08月06日

主要经营场所 长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号



登记机关

2024年11月23日



**2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号**  
**收益与融资自求平衡专项评价报告**

**湖南威悦达会计师事务所（普通合伙）**

**2025 年 6 月**





湘诚悦达专审〔2025〕040号

## 2025年炎陵县第一批土储债项目002号 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对2025年炎陵县第一批土储债项目002号的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的2025年炎陵县第一批土储债项目002号（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

## **一、财务评价假设**

### **（一）一般假设**

国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

对发行人有影响的法律法规无重大变化；

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；

土地出让价格在正常范围内变动；

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。

### **（二）特殊假设**

项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

## **二、项目的基本情况**

### **（一）项目实施单位基本情况**

#### **炎陵县土地储备中心**

单位住所：株洲市炎陵县霞阳镇炎陵中路

单位性质：事业单位

法人代表：段莎

开办资金：55 万元

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供土地储备和土地整理技术服务。土地整理工程规划设计 土地整理示范项目选择和运作 土地整理评估与咨询 土地整理信息服务 研究制定土地收购的政策和规章 研究制定土地储备的政策和规章 落实土地储备资金 确定年度土地储备计划和地块 审查计划执行和资金运作情况 监控国有土地资产的运作。

### （二）地块概况

炎陵县本次债券涉及项目 1 个，包含子地块 3 块，为 2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号。由炎陵县土地储备中心作为土地储备机构。拟收储土地面积 140,577.26 平方米，可出让面积 140,577.26 平方米。具体情况如下表所示：

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	投资构成 (含出让 期利息)	债券资金需求	原土地 用途	地块规 划用途	实施 机构
1	2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号	中医药文化馆	东临县道 X064，其余三面为塘旺村其他地块	该项目总投资为 9,746.58 万元。主要成本构成成为土地收储成本，已基本完成征拆工作，项目土地处于闲置状态。项目拟于 2025 年启动收储程序，收储面积 140,577.26 平方米。	4267.80	3400.00	其他商服用地	其他商服用地	炎陵县土地储备中心
		炎陵县 2018-03 号地块	神农谷片区内，规划道路三面环绕，一侧为未利用地		2487.18	2000.00	其他商服用地	其他商服用地	
		炎陵县 2021-22 号地块	东临炎帝大道，其余三面为其他地块		2991.60	2400.00	其他商服用地	其他商服用地	

### 三、项目还本付息情况

#### (一) 资金来源

2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号土地储备资金来源主要为财政自有资金、政府专项债券资金。项目总投资 9,746.58 万元，其中：用于项目支出的自有资金 1,946.58 万元，占投资总额的 19.97%；拟申请发行政府专项债券资金 7,800.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券资金 7,800.00 万元，未来计划继续发行政府专项债券资金 0.00 万元。各地块情况详见下项目投资资金来源表：

项目投资资金来源表

单位：万元

序号	地块名称	计划出让时间	总需求	资金来源			预计融资到期本息
				小计	财政资金	专项债融资	
1	中医药文化馆	2026 年-2029 年	4267.80	4267.80	867.80	3400.00	3717.90
2	炎陵县 2018-03 号地块	2026 年-2029 年	2487.18	2487.18	487.18	2000.00	2187.00
3	炎陵县 2021-22 号地块	2026 年-2029 年	2991.60	2991.60	591.60	2400.00	2624.40
5	合计	-	9746.58	9746.58	1946.58	7800.00	8529.30

#### (二) 项目融资还本付息情况

2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号已发行政府专项债券 0 万元；本次拟发行专项债券 7,800.00 万元，发行期限 5 年，未来拟发行专项债券 0.00 万元，根据中国债券信息网-中央结算公司发布的 2025 年 5 月 5 年期国债收益率上浮 20%进行预测，预测利率为 1.87%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由财政资金统筹安排。

2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号各地块还本付息情况如下表所示:

项目融资还本付息情况表

单位: 万元

序号	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	中医药文化馆	2025 年 7 月	0.00	3400.00	0.00	3400.00	0.00	0.00
		2026 年	3400.00	0.00	0.00	3400.00	63.58	63.58
		2027 年	3400.00	0.00	0.00	3400.00	63.58	63.58
		2028 年	3400.00	0.00	0.00	3400.00	63.58	63.58
		2029 年	3400.00	0.00	0.00	3400.00	63.58	63.58
		2030 年 7 月	3400.00	0.00	3400.00	0.00	63.58	3463.58
		合计		3400.00	3400.00		317.90	3717.90
2	炎陵县 2018-03 号地块	2025 年 7 月	0.00	2000.00	0.00	2000.00	0.00	0.00
		2026 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	37.40	37.40
		2027 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	37.40	37.40
		2028 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	37.40	37.40
		2029 年	2000.00	0.00	0.00	2000.00	37.40	37.40
		2030 年 7 月	2000.00	0.00	2000.00	0.00	37.40	2037.40
		合计		2000.00	2000.00		187.00	2187.00
3	炎陵县 2021-22 号地块	2025 年 7 月	0.00	2400.00	0.00	2400.00	0.00	0.00
		2026 年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	44.88	44.88
		2027 年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	44.88	44.88
		2028 年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	44.88	44.88
		2029 年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	44.88	44.88
		2030 年 7 月	2400.00	0.00	2400.00	0.00	44.88	2444.88
		合计		2400.00	2400.00		224.40	2624.40

#### **四、项目收益及现金流预测**

##### **（一）土地出让收入预测前提**

本项目以出让土地收入作为专项债券还本付息资金来源。关于收入、支出预测数据及评价如下：

##### **数据预测的前提假设及评价**

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（6）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。

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

##### **（二）土地出让收益预测**

考虑到本项目的土地计划于 2026 年起出让，届时项目周边的基础设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑株洲市 2022 年至 2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.5%、5.2%、5.5%，近三年平均增速 5.07%，全国 2024 年 GDP 增速为 5%，此次预测

考虑近三年平均增速与 2024 年全国 GDP 增速，依据谨慎性原则不计算土地价格的增长。

2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号预计可出让土地 140,577.26 平方米，于 2026 年开始挂牌交易，分四年完成出让，预计可获得收入 12,075.05 万元，计提 10% “三金”（农业土地开发资金、国有土地收益基金和廉租住房保障资金）1,207.51 万元，该项目宗地出让净收益为 10,867.55 万元

预计用于资金平衡的相关收益 10,867.55 万元，具体如下：

2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号收益预测表

单位：万元

项目名称	类 别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号	土地出让收入	—	4,000.00	2,500.00	2,500.00	3,075.05	12,075.05
	计提三金		400.00	250.00	250.00	307.51	1,207.51
	预计用于资金平衡的相关收益		3,600.00	2,250.00	2,250.00	2,767.55	10,867.55

五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号总投资金额为 9,746.58 万元，拟申请政府专项债券 7,800.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 7,800.00 万元，发行期限 5 年，未来拟申请 0 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，据此，5 年期债券的预测利率为 1.87%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入 2025 年政府性基金预算管理。



综合考虑项目融资情况，2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号还本付息情况如下表所示：

项目债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期	本期	期末本金	当期	还本付息
		新增本金	偿还本金		偿还利息	合计
2025 年 7 月	0.00	7,800.00		7,800.00	0.00	0.00
2026 年	7,800.00			7,800.00	145.86	145.86
2027 年	7,800.00			7,800.00	145.86	145.86
2028 年	7,800.00			7,800.00	145.86	145.86
2029 年	7,800.00			7,800.00	145.86	145.86
2030 年 1 月	7,800.00			7,800.00	0.00	0.00
2030 年 7 月	7,800.00		7,800.00		145.86	7,945.86
合计		7,800.00	7,800.00		729.30	8,529.30

结论：经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，预计 2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.27。

## 六、结论

根据地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年炎陵县第一批土储债项目 002 号，债券发行期内经营性资金净流入 10,867.55 万元，债券融资本息合计 8,529.30 万元，本息保障倍数为 1.27 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 七、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 6 月 19 日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91430104MA4PAGWA0B

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

副本编号：1-1



名称 湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

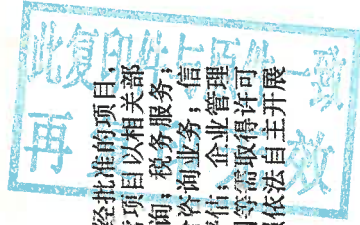
执行事务合伙人 邓琳斌

成立日期 2017年12月15日

合伙期限 2017年12月15日至2067年12月14日

主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区洋湖街道和顺路269号绿景新苑8栋401号

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；信息咨询服务；会议及展览服务；工程造价咨询业务；企业管理咨询；风险评估；企业管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；业务咨询（不含教育咨询）；职业培训（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。



登记机关

2021年12月28日



## 会计师事务所

# 执业证书

名称：湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓琳斌

主任会计师：

经营场所：

长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010096

批准执业文号：湘财会函〔2018〕5号

批准执业日期：2018年01月19日

此复印件与原件一致  
再复印无效

证书序号：0008768

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖南省财政厅  
二〇二二年一月十二日

中华人民共和国财政部制





李端平 女 1947-07-06 湖南盛茂达会计师事务所 (普通合伙)

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

430200180004



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



李端平 430200180004

年 月 日  
/ /

证书编号:  
No. of Certificate 430200180004

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

发证日期:  
Date of Issuance 2005 年 07 月 25 日

2018年3月换发新证

证书编号: 430300010151  
No. of Certificate

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

发证日期: 2019 06 24 日  
Date of Issuance /y /m /d

姓名	李小雷
性别	男
出生日期	1990-10-30
工作单位	湖南建业会计师事务所有限公司
身份证号码	430321199010304526



湖南建业会计师事务所有限公司于2020年8月20日  
迁为湖南建业会计师事务所(普通合伙)  
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

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

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



李小雷 430300010151

年 月 日  
/y /m /d