

2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目
001 号
总体评价报告

北京华澳诚会计师事务所（普通合伙）
二〇二五年六月

目录

一、评价内容

二、总体评价结论

三、使用说明

四、审计报告附件

- 1.土地估价报告
- 2.营业执照复印件
- 3.执业证书复印件

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

评价报告

华澳诚专审字（2025）第 G250045 号

麻阳苗族自治县土地收购储备中心：

我们接受委托，对 2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号进行总体评价，并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。麻阳苗族自治县土地收购储备中心会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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于前期阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行 2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方

案。

本评价报告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。我们同意将本评价报告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。

北京华澳诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年六月

评价说明

一、评价内容

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对2025年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目001号（以下简称“该项目”）如下内容进行评价：

（一）项目基本情况

区域	项目名称	项目概况	项目总投资 (万元)	本期计划发行 专项债券规模 (万元)	实施单位
麻阳苗族自治县	2025年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目001号	地块一：麻阳县年产20万吨铸钢件及2万吨不锈钢技术改造建设项目	5,500.00	4,000.00	麻阳苗族自治县土地收购储备中心
		地块二：麻阳县年产20万吨铸钢件及2万吨不锈钢技术改造建设项目			
		合计	5,500.00	4,000.00	

（二）评估依据及分析

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》。我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好土地储备专项债券项目申报前期工作的通知》（湘自资办发〔2024〕89号）等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反应为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

（三）评估假设

- 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.对本项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.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及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- 5.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；
- 6.项目制定的配套商业设施出售计划能够顺利执行，出售价格在正常范围内变动；
- 7.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运营净收入等能够顺利执行；
- 8.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

项目实施单位对项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责。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。我们认为，该项目收益及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。

（四）项目投资估算

项目名称	收储费用	利息	直接投入	评估价格
2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号	4002.10	197.90	1300.00	4522.06

（五）资金筹措方案

1. 资金来源

2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号总投资 5,500.00 万元，其中，项目自筹资金 1,500.00 万元，占总投资金额比例 27.27%；拟申请发行政府专项债券资金 4,000.00 万元。2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号本次申请发行专项债券 4,000.00 万元。

2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号计划总融资金额 4,000.00 万元，涉及 2 宗地块。根据 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，5 年期预测利率 2%，本次申报土储项目期限为五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下。

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率
2025 年麻阳苗族自治县第二	2025 年		4,000.00		4,000.00	2%
	2026 年	4,000.00			4,000.00	2%
	2027 年	4,000.00			4,000.00	2%

项目	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率
批土地储备专项债 项目 001 号	2028 年	4,000.00			4,000.00	2%
	2029 年	4,000.00			4,000.00	2%
	2030 年	4,000.00		4,000.00		2%
	合计		4,000.00	4,000.00		

2.债券发行计划

年度	规模（万元）
2025 年	4,000.00
合计	4,000.00

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

（六）收入、支出预测数据及评价如下：

1.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；

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

（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）发行人预测的收入能够顺利实现；

（6）项目运营所需的直接工资及福利费、燃料动力费、管理费、修理费无重大变化，如果发生变化导致成本的增加，也能通过增加收入来弥补；

（7）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

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

测编制基础的规定进行了列报。

2.收入预测评价

(1) 收入预测依据

2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

通过选取与本次预测设计项目周边地块市场土地交易价格作为标的，以标的的均价计算本次土地储备项目的地价。2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号具体可比地块信息具体如下表所示：

可比地块信息表

①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 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	公示日期	用途	平均楼面价格 (元/m²)
麻招拍挂 2022-01	麻阳锦江建材有限公司	城北文名山大道和马兰路交叉口东侧	20180.61	610	302.27	2022 年 04 月 08 日至 2022 年 04 月 14 日	工业用地	325.85
麻招拍挂 2021-32	廖亨斌	高村镇城北老虎路西侧	7,682.73	270	351.44	2022 年 01 月 10 日至 2022 年 01 月 19 日	工业用地	
麻招拍挂 2022-02	麻阳苗族自治县农业发展有限公司	长寿产业园凤飞路和兴贸路交叉口	27328.36	885	323.84	2022 年 04 月 08 日至 2022 年 04 月 14 日	工业用地	

②仓储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)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	公示日期	用途	平均楼面价格 (元/m²)
2023-51 (麻阳县)	麻阳长河农林科技投资开发有限公司	原锦和中心小学	7956	1035	1,300.90	2024 年 01 月 10 日至 2024 年 01 月 14 日	仓储用地	1,050.85

2023-48 (麻阳县)	麻阳长河农林科技投资开发有限公司	原兰里粮站	7893.7	545	690.42	2024年01月10日至2024年01月14日	仓储用地
2023-59 (麻阳县)	麻阳长河农林科技投资开发有限公司	原尧市镇集贸市场	1033.38	120	1,161.24	2024年01月10日至2024年01月14日	仓储用地

(2) 项目收入预测

根据项目周边的土地交易出让信息，选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。

2025年3月31日作为基期，在按2025年及期后土地价格的年预测平均增长率3%的100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
100.00%	103.00%	106.09%	109.27%	112.55%	115.93%

2025年3月31日作为基期，在按2025年及期后土地价格的年预测平均增长率3%的90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
100.00%	102.70%	105.47%	108.32%	111.24%	114.24%

2025年3月31日作为基期，在按2025年及期后土地价格的年预测平均增长率3%的80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
100.00%	102.40%	104.86%	107.37%	109.95%	112.59%

根据麻阳县出让地块的信息，合理预估出让地块的出让单价：

地块情况	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
麻阳县年产20万吨铸钢件及2万吨不锈钢技术改造建设项目地块一	302.27	311.34	320.68	330.29	340.20	350.42

麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目地块二	690.42	711.13	732.47	754.42	777.07	800.40
------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率，分别以 2025 年麻阳县 GDP 增速（3%）的 100%、90%、80%为土地价格增长率，预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目预期收入测算表一

金额：人民币万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目地块一		151.39	155.93	160.60	165.42	170.39
麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目地块二		1,383.13	1,424.63	1,467.33	1,511.38	1,556.76
土地出让收入		1,534.52	1,580.56	1,627.93	1,676.80	1,727.15

注：预测土地出让价格增速为麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速（3%）的 100%。

项目预期收入测算表二

金额：人民币万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目地块一		150.94	155.01	159.21	163.50	167.90
麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目地块二		1,379.10	1,416.31	1,454.57	1,493.78	1,534.08
土地出让收入		1,530.04	1,571.32	1,613.78	1,657.28	1,701.98

注：预测土地出让价格增速为麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速（3%）的 90%。

项目预期收入测算表三

金额：人民币万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
麻阳县年产 20 万吨铸钢件及 2 万吨不锈钢技术改造建设项目地块一		150.50	154.11	157.82	161.60	165.48

改造建设项目地块一						
麻阳县年产 20 万吨铸钢 件及 2 万吨不锈钢技术 改造建设项目地块二		1,375.08	1,408.08	1,441.87	1,476.47	1,511.91
土地出让收入		1,525.58	1,562.19	1,599.69	1,638.07	1,677.39

注：预测土地出让价格增速为麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速（3%）的 80%。

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

七) 项目收益与融资自求平衡性评价

1. 项目平衡性预测

债券存续期内，2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号在按麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速 3% 的 100% 计算土地价格增长率时，预期项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,146.96 万元；在按麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速 3% 的 90% 计算土地价格增长率时，预期项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,074.40 万元；在按麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速 3% 的 80% 计算土地价格增长率时，预期项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,002.92 万元。

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	5,500.00	1,534.52	1,580.56	1,627.93	1,676.80	1,727.15
1.1	资本金	1,500.00					
1.2	债券资金流入	4,000.00					
1.3	土地出入收入		1,534.52	1,580.56	1,627.93	1,676.80	1,727.15
2	现金流出	5,500.00	79.64	79.64	79.64	79.64	4,081.74
2.1	土地收储支出	5,500.00					
2.2	运营期利息		79.64	79.64	79.64	79.64	79.64
2.3	债券本金						4,000.00
3	净现金流量	-	1,454.88	1,500.92	1,548.29	1,597.16	-2,354.59
4	累计净现金流量	-	1,454.88	2,935.94	4,484.23	6,081.39	3,726.80

如上表，本期 2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

2. 资金覆盖率

2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号偿债资金来源为土地使用权出让收入，在按麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速 3% 的 100% 计算土地价格增长率时，预期项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,146.96 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.85；在按麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速 3% 的 90% 计算土地价格增长率时，预期项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,074.40 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.84；在按麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速 3% 的 80% 计算土地价格增长率时，预期项目净收益即可用于融资平衡的资金为 8,002.92 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.82，具体如下表所示：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	按麻阳苗族自治县近 3 年 GDP 平均增速 5% 的比例	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年麻阳苗族自治县第一批土储债项目	100%	8,146.96	4,000.00	4,400.00	1.85
	90%	8,074.40	4,000.00	4,400.00	1.84
	80%	8,002.92	4,000.00	4,400.00	1.82

同时，2025 年麻阳苗族自治县第二批土地储备专项债项目 001 号融资平衡情况已经通过北京华澳诚会计师事务所审计通过。

3.项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预〔2017〕89 号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。由现金流量表可知，在债券存续期间，项目进入运营期后的期末累计现金结存额均大于等于 0，即：项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（2）项目收益抗压能力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择专项收入单因素变动压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

二、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，

并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、使用限制

- 1.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。
- 2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

四、附件

附件：土地估价报告

备案号：4315925GAC048

查询码：810GTF00



土地估价报告

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

项目名称：麻阳苗族自治县自然资源局土地收储涉及的位于麻阳县高村镇学里社区老虎路1宗国有出让建设用地使用权市场价格评估（湖南省怀化市麻阳县）

受托估价单位：湖南新发房地产土地资产评估有限公司

土地估价报告编号：湘新发（2025）（估）字第1051号

提交估价报告日期：2025年4月2日

估价报告备案日期：2025年4月3日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

麻阳苗族自治县自然资源局土地收储涉及的位于麻阳县高村镇学里社区老虎路1宗国有出让建设用地使用权市场价格评估（湖南省怀化市麻阳县）。

二、委托估价方

- 1、名称：麻阳苗族自治县自然资源局
- 2、机构性质：机关
- 3、机构地址：麻阳苗族自治县富洲南路128号
- 4、负责人：薛彬
- 5、联系人：张建好
- 6、联系方式：15111578783
- 7、邮编：419400

8、委托估价机构与土地使用权人的关系：不一致，估价对象土地使用权人为麻阳扶贫开发有限责任公司，委托方为政府土地主管部门。

三、估价目的

根据委托方提供的《土地估价委托书》，麻阳苗族自治县自然资源局拟收回麻阳扶贫开发有限责任公司使用的位于麻阳县高村镇学里社区老虎路1宗国有土地使用权，特委托湖南新发房地产土地资产评估有限公司对该宗地土地使用权进行市场价格评估，为确定估价对象土地使用权收储价格提供参考依据。

四、估价期日

《土地估价委托书》（2025年3月28日）约定估价期日为2025年3月28日，本次评估以约定日期作为估价期日，即2025年3月28日。

五、估价日期

2025年3月28日。

六、地价定义

本次估价对象为麻阳苗族自治县自然资源局委托的位于麻阳县高村镇学里社区老虎路1宗国有建设用地使用权。根据《不动产权证书》[湘(2021)麻阳县不动产权第0010522号]，宗地使用权面积为121560.84平方米。根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的资料及估价人员现场查勘情况，确定本次估价地价定义。

1、估价期日设定：《土地估价委托书》(2025年3月28日)约定估价期日为2025年3月28日，本次评估以约定日期作为估价期日，即2025年3月28日。

2、土地用途设定：估价期日时，根据《不动产权证书》(湘(2021)麻阳县不动产权第0010522号)，估价对象登记用途为工业用地，根据自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知(自然资发[2023]234号)，评估设定估价对象土地用途为工业用地。

3、土地开发程度设定：根据估价人员现场查勘，于估价期日时，估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”(即通电、通讯、道路、供水、排水)和宗地红线内场地不平整。根据《土地估价委托书》(2025年3月28日)和此次估价目的，评估设定估价对象开发程度为宗地红线外“五通”(即通电、通讯、道路、供水、排水)和宗地红线内场地不平整。

4、土地利用和规划条件设定：根据估价人员实地查勘，估价对象红线内场地不平整，现为空地。根据麻阳苗族自治县自然资源局提供的《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号：43122620221B00184)和《土地估价委托书》所示，估价对象用地面积121560.84平方米，容积率不高于1.5不低于0.7。本次评估根据最有效利用原则，设定其土地面积121560.84平方米，容积率为0.7。

5、土地使用权年限设定：根据《不动产权证书》(湘(2021)麻阳县不动产权第0010522号)，用途为工业用地，土地使用权终止日期为2051年2月1日，至估价期日，土地使用权剩余使用年限25.85年，结合本次估价目的，评估设定土地使用年限为25.85年。

6、土地使用权性质设定：至估价期日，估价对象为国有出让建设用地，结合本次估价目的，评估设定土地使用权类型为国有出让。

7、土地使用权价格类型设定：根据此次评估目的与估价对象特点，

本次评估土地使用权价格权利为：国有出让建设用地使用权，无他项权利与优先受偿权。

综上所述，根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)和估价对象的具体条件，本次评估的地价内涵是指：估价对象在公开市场条件下，于估价期日2025年3月28日，在规划利用条件下，设定用途为工业用地；设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通电、通讯、道路、供水、排水）和宗地红线内场地不平整；设定容积率为1.5；设定土地使用年期为工业用地25.85年条件下的国有建设用地使用权市场价格。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，估价人员依据土地估价的原则、理论和方法，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，综合考虑当地土地市场、社会经济发展等因素对地价的影响，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出估价对象于本次“地价定义”条件下的土地评估结果如下：

评估土地面积：121560.84平方米（合182.34亩）

单位面积地价：¥372元/平方米（合24.80万元/亩）

总地价：¥4522.06万元

大写：人民币肆仟伍佰贰拾贰万零陆佰元整

货币种类：人民币

估价结果详见表1-1《土地估价结果一览表》。

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

八、土地估价师签字

估价师姓名

资格证书号

签名

罗成勇

2013430026

罗成勇

肖丽娟

2019220002

肖丽娟

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

罗成勇

湖南新发房地产土地资产评估有限公司
二〇二五年四月二日北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：湖南新发房地产土地资产评估有限公司
 估价报告编号：湘新发（2025）（估）字第 1051 号

估价日期：2025 年 3 月 28 日

估价目的：市场价值

估价对象的土地用途：国有出让

估价对象的 土地使用者	宗地 编号	宗地名称 位置	土地用途 证载用途	估价目的用途		容积率		估价对象实际开发 度	估价对象 设定开发度	剩余土地 使用年限 (年)	宗地 面积 (㎡)	单位面积 地价(元/ ㎡)	总地价 (万元)	备注
				证载用途	实际用途	规定	规划	实际	规定					
邵阳铁发开 发有限公司	宗地一	邵阳县马坪镇字里 社区老虎第 1 宗地有 建设用土地	工业用地	工业用地	工业用地	<1.5	/	1.5	宗地红线外“五通”、 红线内场地不平整	五通六平	25.85	121560.84	372	4522.06 /
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	121560.84	/	4522.06 /	/

注：①“五通六平”即：宗地红线外“五通”（即通电、通讯、通路、供水、排水）和宗地红线内场地不平整。
 ②估价对象为工业用地，属于邵阳县工业用地四级地，级别价格为 325 元/平方米。

一、上述土地估价结果的基础设施状况及有关限制条件（见下表）：

1、土地权利限制：根据委托估价方提供的《不动产权证书》[湘（2021）邵阳县不动产权第 0010522 号]，于估价对象未发现估价对象有抵押权、担保权、地役权、租赁权等权利限制，本次评估设定估价对象无抵押权、担保权、地役权、租赁权等权利限制。

2、基础设施条件

宗地名称	宗地位置	宗地用途	宗地面积	宗地容积率	宗地建筑密度	宗地建筑高度	宗地建筑层数	宗地建筑基底面积	宗地建筑基底周长	宗地建筑基底形状	宗地建筑基底面积率	宗地建筑基底周长率	宗地建筑基底形状率	宗地建筑基底面积率	宗地建筑基底周长率	宗地建筑基底形状率
宗地一	宗地一	工业用地	121560.84	1.5	1.5	24	4	121560.84	121560.84	121560.84	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

3、规划限制条件：根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（电子编号：43122620221000184），估价对象宗地土地性质为工业用地，土地面积为 121560.84 平方米，容积率不大于 1.5 且不小于 0.7，建筑总面积 182341.25 平方米，建筑限高 24 米，绿地率不大于 20% 且不小于 10%。

4、影响土地价格的其他限定条件：无。

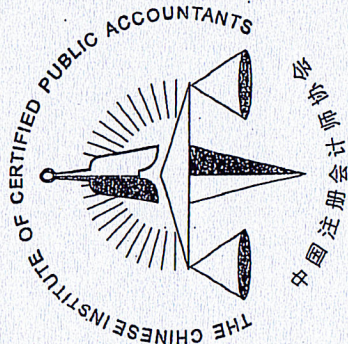
二、其他特殊需要说明的事项：

- 1、本次评估仅为确定估价对象土地用途收储价格提供参考依据。
- 2、评估结果自报告提交之日起一年内有效，即 2025 年 4 月 2 日至 2026 年 4 月 1 日。
- 3、本次估价日期为《土地资产评估委托书》约定估价日期 2025 年 3 月 28 日，我公司现场勘查日期也为 2025 年 3 月 28 日。
- 4、本评估报告是在满足估价定义所设定条件下的使用价格，若估价对象、土地用途、土地开发状况、土地面积等影响地价的任一因素发生变化，该评估价格应作相应调整。
- 5、报告封面右上角所附防伪二维码为湖南新发房地产土地资产评估有限公司制作，使用本报告前请扫描防伪二维码查询报告真伪。

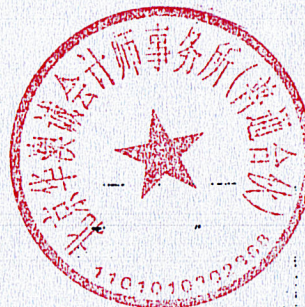
湖南新发房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月二日

北京华澳诚会计师事务所
 报告专用章



姓名 刘汉庆
 Full name 刘汉庆
 Sex 男
 Date of birth 1964-9-18
 Working unit 北京信义会计师事务所
 Working unit 北京信义会计师事务所
 Identity card No. B2526640P18105



年度检验登记
 Annual Renewal Registration



刘汉庆 130000942234

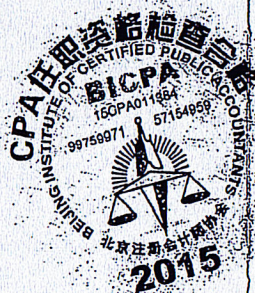
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



验登记
 Registrat

姓名：刘汉庆
 证书编号：130000942234

合格，继续有效一年。
 valid for another year after



日

刘秀影

姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth

工作单位 Working unit

身份证号码 Identity card No.

女

1969-10-28

重庆金算会计师事务所有限公司

110108196910289325



证书编号:
No. of Certificate

503700480008

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2018 年 09 月 04 日
/y /m /d

4



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

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

2021 年 8 月 20 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

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

2021-08-02 /d

12

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.



刘秀影 503700480008

年 月 日
/y /m /d

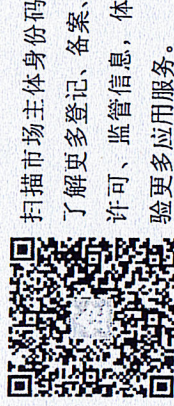
8

营业执照

(副本(2-2))

统一社会信用代码

91110108783951864Y



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 北京华澳诚会计师事务所（普通合伙）

出资额 115万元

类型 普通合伙企业

成立日期 2005年12月26日

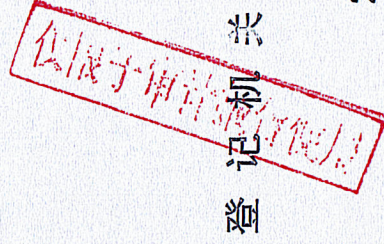
执行事务合伙人 刘汉庆

主要经营场所

北京市朝阳区黄厂南里3号院20号楼4层510

经营范围

审查企业、会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2025年03月21日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

2025 年怀化国际陆港经济开发区

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

大信沙咨字[2025]第 00133 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F, Jianfa • Huijin International
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3 FuRong Middle Road,
邮编 410000 Changsha, China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

2025 年怀化国际陆港经济开发区 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

大信沙咨字[2025]第 00133 号

我们接受委托，对 2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号（以下简称“本期债券”）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 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 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。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F, Jianfa•Huijin International
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3 FuRongMiddle Road,
邮编 410000 Changsha, China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

(此页无正文)

大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所



中国 长沙

中国注册会计师:



张光荣

中国注册会计师:



杨觉慧

二〇二五年六月十八日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、数据预测的前提假设及评价

(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) 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。

二、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

1、湖南怀化经济开发区土地储备中心

统一社会信用代码：12431200MB0N915806

地址：怀化经济开发区管委会大院

负责人：韩华

开办资金：4 万元

宗旨和业务范围：负责湖南怀化经济开发区用地规划范围内土地储备、经营和管理，将纳入土地储备的国有存量土地和新增建设用地实施供地的前期开发准备，土地收购和开发成本核算，土地储备资金筹措管理等相关具体工作。

(二) 项目概况

1、投资估算

本项目投资估算总额 23,032.67 万元，其中收储投资 22,698.55 万元，土地出让前利息等支出 334.12 万元，投资明细情况如下：

单位：人民币万元				
序号	项目名称	投资金额	收储投资	土地出让前利息等支出
1	2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储 债项目 001 号	23,032.67	22,698.55	334.12

2、项目位置、内容与规模

本项目共计 4 宗土地，拟收储土地面积 94,402.53 平方米，具体情况如下表：

序号	地块名称	使用权人	位置	收储面积（m ² ）
1	怀化国际陆港 2023-18 号地块	湖南怀化国际陆港发 展有限公司	河西大道东侧、滨江路西侧	26,698.00
2	怀化国际陆港 2022-43 号地块	湖南怀化国际陆港发 展有限公司	怀化市经开区河西大道与高堰路西 侧交汇处西南角	10,715.03
3	怀化国际陆港 2023-20 号地块	湖南怀化国际陆港发 展有限公司	怀化国际陆港经开区吉祥大道东 侧、青子坪水库西侧	13,070.24
4	怀化国际陆港 2021-31 号地块	湖南怀化国际陆港发 展有限公司	怀化经开区肖家湾路西侧、吉祥大 道东侧、青子坪水库南侧	43,919.26
合计				94,402.53

3、地块评估价值

本期债券 4 宗土地的评估价格 22,701.45 万元，已经怀化大地土地房地产评估有限责任公司于 2025 年 4 月 4 日出具土地价格预评估函。地块评估结果截图如下：

二、估价结果确定
经估价人员现场查勘和对所收集的资料进行整理分析，结合对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，测算出估价对象在估价期日 2025 年 4 月 3 日，满足全部地价定义条件下的国有出让建设用地使用权市场价值的预估价格为：
土地面积合计：94402.53 平方米
总地价：22701.4476 万元
大 写：贰亿贰仟柒佰零壹万肆仟肆佰柒拾陆元整（币种：人民币）

3

扫描全能王 创建

序号	权证号	土地座落	土地用途	使用权类型	土地面积 (m ²)	土地评估单价 (元/m ²)	土地评估总价 (万元)
1	湘(2025)怀化国际陆港不动产权第 0002008 号	怀化国际陆港经开区河西大道东侧、滨江路西侧	商服、城镇住宅用地	出让	26698.00	2851	7611.5998
2	湘(2023)怀化市不动产权第 0003061 号	怀化国际陆港经开区河西大道与高堰路西侧交汇处西南角	商服用地	出让	10715.03	3156	3381.6635
3	湘(2025)怀化国际陆港不动产权第 0002015 号	怀化国际陆港经开区吉祥大道东侧、青子坪水库西侧	城镇住宅用地	出让	13070.24	1730	2261.1515
4	湘(2023)怀化市不动产权第 0003106 号	怀化国际陆港经开区肖家湾路西侧、吉祥大道东侧、青子坪水库南侧	城镇住宅用地	出让	43919.26	2151	9447.0328
合计	/	/	/	/	94402.53	/	22701.4476

注：以上结果为预评估结果，最终结果以评估报告为准。

怀化大地土地房地产评估有限责任公司



4、投资及融资估算与资金筹措方式

(1) 投资及融资估算

本项目总投资 23,032.67 万元，预计发行土地储备专项债券金额 19,300.00 万元，占总投资的 83.79%，项目资本金 3,732.67 万元，占总投资的 16.21%。本项目已于 2025 年 4 月 28 日发行专项债券 14,100.00 万元，本期计划融资 5,200.00 万元，项目投资及融资额详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	发行土储债融资金额	已发行融资金额	本期计划融资金额
2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号	23,032.67	3,732.67	19,300.00	14,100.00	5,200.00

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为项目资本金及发行湖南省怀化市土地储备专项债券资金。

三、 债券还本付息情况

(1) 2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号已于 2025 年 4 月 28 日发行 14,100.00 万元，发行期限 5 年，利率 1.68%，资金偿付方式为每年付息一次，到期还本，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年 4 月		14,100.00		14,100.00	1.68%		
2026 年	14,100.00			14,100.00	1.68%	236.88	236.88
2027 年	14,100.00			14,100.00	1.68%	236.88	236.88
2028 年	14,100.00			14,100.00	1.68%	236.88	236.88
2029 年	14,100.00			14,100.00	1.68%	236.88	236.88
2030 年	14,100.00		14,100.00		1.68%	236.88	14,336.88
合计		14,100.00	14,100.00			1,184.40	15,284.40

(2) 本期计划融资金额 5,200.00 万元，根据 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，土地出让前债券利息由项目资本金统筹安排，设定 5 年期债券利率 1.87%，资金偿付方式为每年付息一次，到期还本，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年 7 月		5,200.00		5,200.00	1.87%		
2026 年	5,200.00			5,200.00	1.87%	97.24	97.24
2027 年	5,200.00			5,200.00	1.87%	97.24	97.24
2028 年	5,200.00			5,200.00	1.87%	97.24	97.24
2029 年	5,200.00			5,200.00	1.87%	97.24	97.24
2030 年	5,200.00		5,200.00		1.87%	97.24	5,297.24
合计		5,200.00	5,200.00			486.20	5,686.20

(3) 总融资需求及应付利息情况

2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号已于 2025 年 4 月 28 日发行 14,100.00 万元，本期计划融资金额 5,200.00 万元，合计融资金额 19,300.00 万元，应付利息 1,670.60 万元，本息合计 20,970.60 万元，发行金额及利息情况详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	发行时间	发债金额	利息金额	本息和
2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号	2025 年 4 月	14,100.00	1,184.40	15,284.40
	本期发行	5,200.00	486.20	5,686.20
合计		19,300.00	1,670.60	20,970.60

应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年 4 月		14,100.00		14,100.00		
2025 年 7 月	14,100.00	5,200.00		19,300.00		
2026 年	19,300.00			19,300.00	334.12	334.12
2027 年	19,300.00			19,300.00	334.12	334.12
2028 年	19,300.00			19,300.00	334.12	334.12
2029 年	19,300.00			19,300.00	334.12	334.12
2030 年	19,300.00		19,300.00		334.12	19,634.12
合计		19,300.00	19,300.00		1,670.60	20,970.60

四、项目收益及现金流预测

本次预测以 2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合 2022 年以来项目周边地块成交情况、土地价格预测增速、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2025 年怀化国际陆港

经济开发区第二批土储债项目 001 号土地出让收益预测表。

怀化市 2022 年-2024 年全区生产总值（GDP）同比增速为 3.80%、5.60%、5.30%，三年平均增速 4.90%，根据 2025 年怀化市政府工作报告，2025 年怀化市经济发展的主要预期目标是地区生产总值增长 5.5%以上。综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下，此次土地出让收益增速保守按照 2.8%预测。

根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》国办函〔2016〕88 号的相关精神，本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。

1、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的土地储备项目的土地出让价的估算，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，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 2022-2024 年怀化市项目周边地块土地出让情况（2022-2024 年无交易案例的选取最近几年），本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

地块对应序号	地块名称	案例	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	总面积(㎡)	成交总价(万元)	成交单价(元/㎡)	容积率	成交日期	用地类型	案例链接
1	怀化国际陆港2023-18号地块	1	怀化经济开发区舞水国有资产经营管理有限责任公司	怀化经开区国土公告[2024]11号	2024年怀化国际陆港经开区组国A-03-02部分地块	22,359.36	7,378.59	3,300.00	2	2024-12-2	普通商品住房用地(二类)	https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght9157a0ad-93c7-4f29-9765-f9442a2aac64&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
		2	怀化市经投实业集团有限责任公司	怀公资挂告字[2023]47号	怀化市雪峰大道北侧	31,593.21	10,173.01	3,220.00	3	2023-12-29	城镇住宅-普通商品住房用地	https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8b7bf72e-1230-4ef9-9cf2-a748219500cd&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
		3	怀化市城市建设投资有限公司	怀化市本级国土公告[2024]21号	怀化市鹤城区紫东路与顺天大道交汇处东南侧	14,498.06	4,672.72	3,223.00	3.1	2024-12-16	普通商品住房用地(二类)	https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtf8d91659-e4c1-42a9-8501-c7687a7a772f&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2	怀化国际陆港2022-43号地块	1	怀化市交建投港产城开发建设有限公司	/	怀化市鹤城区东盟大道南侧(华侨村民安置区南侧)	32,620.56	10,102.59	3,097.00	2	2024-12-20	娱乐用地	https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght1fc14d5d-8c14-47ed-ac43-6ba14d7e0d4b&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
		2	供销商贸物流(怀化)有限公司	经开区)国土[2024]04号	湖南省怀化市鹤城区河西街道花背村东南约120米	23,770.96	7,773.10	3,270.00	2	2024-7-5	其他商服用地	https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght07d764dd-b993-4f84-b5c7-dd9e29b18c09&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
		3	供销商贸物流(怀化)有限公司	怀公资挂告字[2023]37号	怀化国际陆港经开区组团G-2-01、G-2-02、	129,317.27	42,286.75	3,270.00	2	2023-12-19	其他商服用地	https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght677b0cfb-4b63-4baf-a4ec-259fe5099314&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

地块 对应 序号	地块名 称	案 例	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	总面积(m²)	成交总价 (万元)	成交单价 (元/m²)	容 积 率	成交日期	用地类型	案例链接
					G-2-06 地块							0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
3、4	怀化国际陆港 2023-20 号地块、 怀化国际陆港 2021-31 号地块	1	怀化兴港建设工程有限公司	怀化经开区 国土公告 [2024]13 号	怀化国际陆港经 开区组团 E-06-02 部分地 块	5,948.13	1,695.22	2,850.00	3	2024-12-30	普通商品住 房用地(二 类)	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtb5a31207-2d06-4d09-93d9-468ed4c6a465&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
		2	怀化经济开发区 舞水国有资产经 营管理有限责任 公司	怀化经开区 国土公告 [2024]11 号	2024 年怀化国际 陆港经开区组 A-03-02 部分地 块	22,359.36	7,378.59	3,300.00	2	2024-12-2	普通商品住 房用地(二 类)	https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght9157a0ad-93c7-4f29-9765-f9442a2aac64&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
		3	怀化国际陆港经 济开发区开发建 设投资有限公司	怀化市经开 区[2024]12 号	怀化国际陆港经 开区组团 A-02-02 部分地 块	2,879.66	777.51	2,700.00	2	2024-12-13	普通商品住 房用地(二 类)	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght5edf9d82-57bc-4f70-854f-d526c2c1ec0b&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

(2) 项目预测土地价格

项目参考以上土地出让情况，结合地块的配套、地块区位等因素进行预测，预测土地价格情况如下：

序号	地块名称	预测单价（元/m²）
1	怀化国际陆港 2023-18 号地块	3,000.00
2	怀化国际陆港 2022-43 号地块	3,000.00
3	怀化国际陆港 2023-20 号地块	2,100.00
4	怀化国际陆港 2021-31 号地块	2,100.00

2、土地出让收入预测

根据以上预测土地单价，结合土地价格增速 2.8%，计算得出土地出让收入规模，预计项目实现土地出让收入 25,381.00 万元，明细情况如下：

单位：万元

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	预计土地出让收入小计
1	怀化国际陆港 2023-18 号地块				8,701.00		8,701.00
2	怀化国际陆港 2022-43 号地块			3,398.00			3,398.00
3	怀化国际陆港 2023-20 号地块				2,982.00		2,982.00
4	怀化国际陆港 2021-31 号地块					10,300.00	10,300.00
合 计				3,398.00	11,683.00	10,300.00	25,381.00

3、可用于资金平衡土地相关收益预测

本项目用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 25,381.00 万元，现金流量表如下：

单位：人民币万元

年份	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流量
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年				22,698.55	23,032.67		334.12	334.12
2026 年						334.12	-334.12	
2027 年	3,398.00					334.12	3,063.88	3,063.88
2028 年	11,683.00					334.12	11,348.88	14,412.76
2029 年	10,300.00					334.12	9,965.88	24,378.64

年份	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流量
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2030 年						19,634.12	-19,634.12	4,744.52
小计	25,381.00			22,698.55	23,032.67	20,970.60	4,744.52	

五、项目收益与融资自求平衡性预测

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，经预测，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 25,381.00 万元，债券及其他融资本息合计 20,970.60 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，具体情况如下表：

项目平衡情况表

项目名称	规划收储面积(m ²)	资金总需求(万元)	预计地块出让收入(万元)	计划发行金额(万元)	资本金(万元)	预计融资成本(万元)	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
2025 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001 号	94,402.53	23,032.67	25,381.00	19,300.00	3,732.67	1,670.60	1.21

六、项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。相关测试数据如下：

单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
经营性现金流入	25,381.00	22,842.90
本息合计	20,970.60	20,970.60
本息保障倍数	1.21	1.09

由上分析可见，本项目具有抗风险能力。

七、总体评价结论

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 年怀化国际陆港经济开发区第二批土储债项目 001

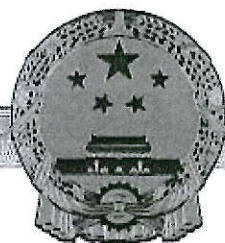
号债券发行期内经营性现金净流入 25,381.00 万元，债券融资本息合计 20,970.60 万元，本息保障倍数为 1.21 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

八、 使用限制

1、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。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由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评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1



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

统一社会信用代码

91430100079155346B

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

负责人 宋光荣

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2013年09月10日

经营范围 经总公司授权,在总公司经营范围内从事:审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房



仅供报告使用

登记机关



2022 年 12 月 30 日



会计师事务所分所 执业证书

名 称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

负 责 人：宋光荣

经 营 场 所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋7层739号房

分所执业证书编号：110101414302

批准执业文号：湘财会函（2013）22号

批准执业日期：2013年8月21日



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

2013 年 8 月 21 日

中华人民共和国财政部制





姓名 刘 亮
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1964 06 06
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所长沙分所
Working unit
身份证号码 430103196406061012
Identity card No.

证书编号: 43100001096
No. of Certificate

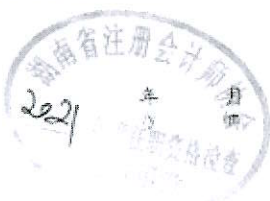
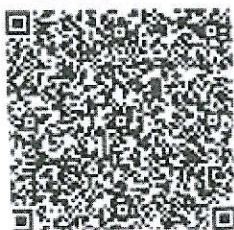
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 1 月 1 日
Date of Issuance 2013 年 5 月 14 日

仅供报告使用

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.



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

中顺会计师事务所有限公司 事务所
湖南长沙 CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所
长沙分所 CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d





姓名: 杨爱华
Full name: 杨爱华
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1975-08-15
Date of birth: 1975-08-15
工作单位: 立信会计师事务所(普通合伙)
Working unit: 立信会计师事务所(普通合伙)
身份证号码: 4301030158736
Identity card No: 4301030158736

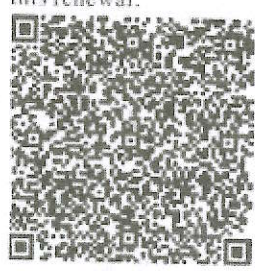
证书编号: 430100130036
No. of Certificate: 430100130036
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 湖南省注册会计师协会
发证日期: 2005年11月1日
Date of Issuance: 2005年11月1日



仅供报告使用

年度检验登记 Annual Renewal Registration

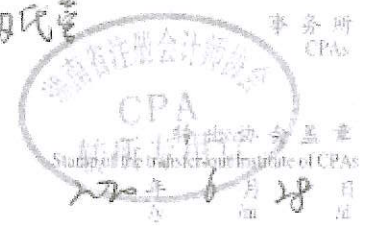
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师事务所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

湖南南正恒代章



同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(普通合伙) 长沙分所
CPAs



年 月 日

2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

永源专审【2025】第 51 号

审计机构：湖南永源会计师事务所(普通合伙)

湖南永源会计师事务所(普通合伙)

HunanYongyuanCertifiedPublicAccountants(GeneralPartnership)

2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号

预期收益与融资自求平衡专项评价报告

永源专审【2025】第 51 号

一、数据预测的前提假设及评价

通道侗族自治县财政局：

我们接受委托,对 2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号建设专项债券项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号一预测性财务信息的审核》。相关专项债券项目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。

经专项审核,我们认为,在相关专项债券项目单位对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 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号专项债券项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目预期收益和融资自求平衡。

总体评论结果如下：

二、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

本项目实施单位基本情况如下：

机构名称	通道侗族自治县土地收购储备中心
统一社会信用代码	124312306616935291
宗旨和业务范围	为土地收购储备提供管理服务 根据县人民政府授权统一征收土地,以招标拍卖、挂牌形式将土地出让给建设方。
法定代表人	杨理雄
机构性质	事业单位
地址	通道县双江镇友谊街 3 号
批准机构名称	通道侗族自治县事业单位登记管理局

（二）地块概况

项目地块概况如下下表：

项目概况表

单位：亩、万元

序号	地块名称	用地位置	现使用 权人	项目概况	收储用地 面积（平 方米）	收储价 格总价 （万 元）	债券 资金 需求	规划用 途	实施机 构
1	2025 年通 道侗 族自 治县 第二	通道 侗族 自治 县县 溪镇 恭城	通道振 兴乡村 发展有 限公司	该项目总投 524.41 万元，项目 拟 2025 年实施。 拟收储土地 11544.24 m ² 。土 地性质为住宅用	11544.24	524.41	400.00	城镇住 宅用地	通道侗族自治

序号	地块名称	用地位置	现使用 权人	项目概况	收储用地 面积（平 方米）	收储价 格总价 （万 元）	债券 资金 需求	规划 用途	实施机 构
	批土 储债 项目 001 号 地块 一	村		地，目前被列入闲 置土地，规划性质 为住宅用地。项目 已于 2025 年启动 收储程序，收储面 积 11544.24 m²					县土 地收 购储 备中 心
2	2025 年通 道侗 族自 治县 第二 批土 储债 项目 001 号 地块 二	通道 侗族 自治 县县 溪镇 恭城 村	通道振 兴乡村 发展有 限公司	该项目总投 124.86 万元，项目 拟 2025 年实施。 拟收储土地 1999.82 m²。土地 性质为商服用地， 目前被列入闲置 土地，规划性质为 商服用地。项目已 于 2025 年启动收 储程序，收储面积 1999.82 m²	1999.82	124.86	100.00	商服 用地	
	合计				13544.06	649.27			

三、项目还本付息情况

（一）地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下：

项目名称	资金来源		本次申请发行政 府专项债券金额
	财政资金	拟发行政府专项债券金 额	
2025 年通道侗族自 治县第二批土储债 项目 001 号	149.27	500.00	649.27

债券预测利率是根据目前市场行情谨慎考虑，根据 2025 年 5 月
相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为
1.86%，期限 5 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利
息。

（二）地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下:

项目融资还本付息情况表

单位: 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	票面 利率
1	2025 年 通道侗 族自治 县第二 批土储 债项目 001 号地 块一	2025 年 7 月		400		400	0.00	0.00	1.86%
		2026	400			400	7.44	7.44	1.86%
		2027	400			400	7.44	7.44	1.86%
		2028	400			400	7.44	7.44	1.86%
		2029	400			400	7.44	7.44	1.86%
		2030 年 7 月	400		400	0	7.44	407.24	
		合计			400		37.20	437.20	
2	2025 年 通道侗 族自治 县第二 批土储 债项目 001 号地 块二	2025 年 7 月		100		100	0.00	0.00	1.86%
		2026	100			100	1.86	1.86	1.86%
		2027	100			100	1.86	1.86	1.86%
		2028	100			100	1.86	1.86	1.86%
		2029	100			100	1.86	1.86	1.86%
		2030 年 7 月	100		100	0	1.86	101.81	
		合计					9.30	109.30	
总计								546.50	

四、项目收益预测

本项目的收入主要是土地出让收入。

1.运营规模

项目计划供应土地 1.354406 公顷，2030 年供应 1.354406 公顷。

其中：

2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号地块一 1.154424 公顷，其中 2030 年供应 1.154424 公顷；

2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号地块二 0.199982 公顷，其中 2030 年供应 0.199982 公顷。

项目土地供应计划表

序号	供地计划（公顷）		供地年份
	地块名称	面积（公顷）	2030 年
1	2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号地块一	1.154424	1.154424
2	2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号地块二	0.199982	0.199982

2.销售单价

通过选取与本次预测涉及项目的多个周边类似用途地块市场土地交易价格作为标地，项目具体可比地块信息如下：

项目周边土地出让案列表

序号	电子监管号	年份	地块位置	用地性质	土地面积（m ² ）	成交价格（万元）	单价（元/m ² ）	竞得人
1	4312302023B00332	2023 年	双江镇长征中路（原汽车大修厂）	城镇住宅用地	18.77	3.040	1619.61	潘秋宇
2	4312302023B00389	2023 年	双江镇长征北路地连林场	城镇住宅用地	20.14	2.093	1039.23	王继煌
3	4312302023B00447	2023 年	通道县双江镇长征南路	城镇住宅用地	25.88	2.648	1023.18	李任安
4	4312302023B00135	2023 年	县溪镇正街（供销社门面）	商服用地	9.63	1.257	1305.30	黄冬红
5	4312302023B00171	2023 年	通道县双江镇萨岁路与东环路交汇处	商住用地	180.00	24.000	1333.33	杨浪
6	4312302023B00659	2023 年	通道县双江镇城南南方加油站与 209 国道之间	商服用地	98.7	22.070	2236.07	通道侗族自治县金农科技有限公司

注：案例来源于中国土地市场网及通道侗族自治县土地出让台账

经调研市场现状，周边同类型城镇住宅用地出让价格在 1023.18-1619.61 元/m²之间，商服用地出让价格在 1305.30-2236.07 元/m²之间。结合项目实际情况，综合考虑，项目居城镇住宅用地销售单价在可比案例最低价格基础上下浮，按 800 元/平方米；项目商服用地销售单价在可比案例最低价格基础上下浮，按 1050 元/平方米。

供地结果信息

行政区:	湖南省怀化市通道侗族自治县			电子监管号:	4312302023B00332		
项目名称:	住宅房(潘秋宇)						
项目位置:	通道县双江镇长征中路(原汽车大修厂)						
土地面积(m²):	18.77						
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式:	协议出让		
土地使用年限:	70			行业分类:	房地产业		
土地级别:	一级			成交价格(万元):	3.04		
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2023-07-11		3.04		--
土地使用权人:	潘秋宇						
约定容积率:	下限:	6.77	上限:	7.2	约定交地时间:	--	
约定开工时间:	--				约定竣工时间:	--	
实际开工时间:	--				实际竣工时间:	--	
批准单位:	通道侗族自治县			合同签订日期:	2023-05-12		

以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息

行政区:	湖南省怀化市通道侗族自治县				电子监管号: 4312302023B00389			
项目名称:	住宅房 (王继煌)							
项目位置:	通道县双江镇长征北路 (地连林场)							
土地面积(m²):	20.14							
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式: 协议出让			
土地使用年限:	70				行业分类: 房地产业			
土地级别:	三级				成交价格(万元): 2.0925			
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注	
	1		2023-07-14		2.0925		--	
土地使用权人:	王继煌							
约定容积率:	下限:	6.57	上限:	7.2	约定交地时间:		--	
约定开工时间:	--				约定竣工时间:		--	
实际开工时间:	--				实际竣工时间:		--	
批准单位:	通道侗族自治县				合同签订日期:		2023-05-15	

供地结果信息

行政区:	湖南省怀化市通道侗族自治县				电子监管号:	4312302023B00447			
项目名称:	住宅房（李任安）								
项目位置:	通道县双江镇长征南路（燕子坪）								
土地面积(m²):	25.88								
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式:	协议出让			
土地使用年限:	70				行业分类:	房地产业			
土地级别:	二级				成交价格(万元):	2.6475			
分期支付约定:	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注	
	1			2023-07-14		2.6475		--	
土地使用权人:	李任安								
约定容积率:	下限:	3.81	上限:	7.2	约定交地时间:	--			
约定开工时间:	--				约定竣工时间:	--			
实际开工时间:	--				实际竣工时间:	--			
批准单位:	通道侗族自治县				合同签订日期:	2023-05-15			

供地结果信息

行政区:	湖南省怀化市通道侗族自治县				电子监管号:	4312302023B00135			
项目名称:	商服门面（黄冬红）								
项目位置:	通道县县溪镇正街								
土地面积(m²):	9.63								
土地用途:	其他商服用地				供地方式:	协议出让			
土地使用年限:	20.5				行业分类:	房地产业			
土地级别:	一级				成交价格(万元):	1.2567			
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2023-05-21		1.2567		--		
土地使用权人:	黄冬红								
约定容积率:	下限:	2.89	上限:	7.2	约定交地时间:	--			
约定开工时间:	--				约定竣工时间:	--			
实际开工时间:	--				实际竣工时间:	--			
批准单位:	通道侗族自治县				合同签订日期:	2023-03-22			

供地结果信息											
行政区:	湖南省怀化市通道侗族自治县					电子监管号:	4312302023B00171-2				
项目名称:	房地产开发										
项目位置:	通道县双江镇萨岁路与东环路交汇处										
土地面积(m²):	180.00										
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地					供地方式:	挂牌出让				
土地使用年限:	70					行业分类:	房地产业				
土地级别:	三级					成交价格(万元):	24				
分期支付约定:	支付期号			约定支付日期			约定支付金额			备注	
	1			2023-05-19			24			--	
土地使用权人:	杨浪										
约定容积率:	下限:	1	上限:	5.6		约定交地时间:	2023-04-28				
约定开工时间:	2023-04-28					约定竣工时间:	2025-04-27				
实际开工时间:	2024-09-27					实际竣工时间:	2025-12-31				
批准单位:	通道侗族自治县					合同签订日期:	2023-04-19				

3.运营收入

本项目收入为土地供应收入。经计算，项目计算期内总收入1133.52 万元。

项目运营收入预测表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
				1	2	3	4	5	6
一	项目总收入		1133.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1133.52
1	土地供应收入		1133.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1133.52
1.1	地块一	万元	923.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	923.54
	交易量	平方米	11544.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11544.24
	单价（不含税价）	元/m²		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	增值税-销项税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
				1	2	3	4	5	6
1.2	地块二	万元	209.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	209.98
	交易量	平方米	1999.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1999.82
	单价（不含税价）	元/m ²		1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00
	增值税-销项税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	房产销售收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3、项目成本分析

总成本费用是指在计算期内为生产产品或提供服务所发生的全部费用，包括土地供应国家规定计提费用、建设成本结转费、财务费用。经计算，计算期内总成本费用 907.08 万元。具体见下。

1.土地供应国家规定计提费用

土地供应国家规定计提费用，包括支农支出费用、廉租房建设费用、土地出让业务费、农田水利基金、教育基金及土地收益基金。

（1）土地增值收益

土地出让增值收益为土地供应收入扣减土地储备成本。由上述测算可知，项目土地供应收入为 1133.52 万元，土地储备成本为 649.27 万元，财务费用 46.50 万元，计提的基金费用 211.31 万元，项目土地增值收益 227.69 万元。

（2）国家规定计提费用

在土地供应过程中，还应缴纳一定比例的资金（支农支出、廉租房建设、土地出让业务费、农田水利建设基金、教育资金、土地收益

基金），这部分资金应从土地收益中扣除，扣除后的土地收益可用于项目建设及还款需求。经计算，国家规定计提费用为 211.31 万元，其中：土地出让业务费 11.34 万元，农业土地开发资金 2.03 万元，教育资金 47.09 万元，廉租住房保障资金 47.09 万元，农田水利建设资金 47.09 万元，国有土地收益基金 56.68 万元。具体见下。

①土地出让业务费

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按 1%计提，经计算，项目需上缴土地出让业务费 11.34 万元。

②农业土地开发资金

根据《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）文件，财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例按 15%计提，每平方米 10 元计算。经计算，项目需上缴土地出让支农支出 2.03 万元。

③教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地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，从 2011 年 1 月 1 日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出

让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 10% 计算。经计算，项目需上缴教育基金 47.09 万元。

④廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25 号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10% 的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目暂按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 10% 计算。经计算，项目需上缴土地出让廉租房支出 47.09 万元。

⑤农田水利建设资金

根据 2011 年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 10% 计算。经计算，项目需上缴农田水利建设基金 47.09 万元。

⑥国有土地收益基金

根据《湖南省财政厅 湖南省国土资源厅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》第八条：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。根据测算，本项目需缴纳土地交易服务费为 56.68 万元。

土地供应国家规定计提费用测算表

单位：万元

序号	费用类别	2030 年	合计
1	土地出让业务费	11.34	11.34
2	农业土地开发资金	2.03	2.03
3	教育资金	47.09	47.09
4	廉租住房保障资金	47.09	47.09
5	农田水利建设资金	47.09	47.09
6	国有土地收益基金	56.68	56.68
	小计	211.31	211.31

2.建设成本结转费

建设成本结转费主要指房屋转让部分的结转成本。

根据项目投资估算表计算，土地储备结转成本 649.27 万元。

3.财务费用

经计算，项目计算期内总财务费用 46.50 万元。

综上，项目计算期内，总成本费用 907.08 万元。其中土地供应国家规定计提费用 211.31 万元，建设成本结转费 649.27 万元，财务费用 46.50 万元。

4、项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 11,418.21 万元，总成本 1,977.30 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 922.21 万元。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见

下表:

项目平衡情况表

单位: 万元

序号	地块名称	规划收储面积	土地规划性质	资金总需求	可用于融资平衡的资金	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	2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号地块一	11544.24	住宅用地	11544.24	524.41	400.00	437.20	1.69
2	2025 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号地块二	1999.82	商服用地	1999.82	124.86	100.00	109.30	
	合计	13544.06			649.27	500.00	546.50	

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 年通道侗族自治县第二批土储债项目 001 号，项目净收益即可用于融资平衡的资金 922.21 万元，债券融资本息合计 546.50 万元，本息保障倍数为 1.69 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。

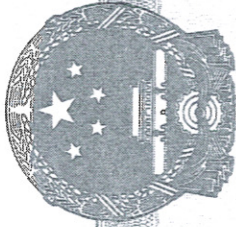
此页无正文



中国注册会计师: 


中国注册会计师: 


二零二五年 六 月 十九日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91431202MA4T18C8X5



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 湖南永源会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 向同书

经营范围

许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；工程造价咨询业务；财政资金项目预算绩效评价服务；价格鉴证评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年12月28日

主要经营场所 湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15

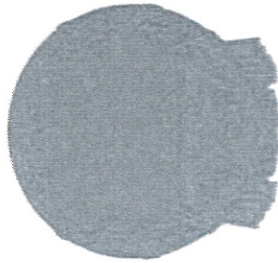
栋1202号

复印件与原件一致，再次复印无效
湖南永源会计师事务所（普通合伙）



登记机关

2023 年9 月5 日



会计师事务所
执业证书



名称：湖南永源会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：向同书
主任会计师：
经营场所：湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15栋1102号

组织形式：普通合伙
执业证书编号：43120011
批准执业文号：湘财会[2021]11号
批准执业日期：2021年5月21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

复印件与原件一致，再次复印无效
湖南永源会计师事务所（普通合伙）



发证机关：湖南省财政厅

2023年9月14日



中华人民共和国财政部制



向同书 431500030002

证书编号:
No. of Certificate

431500030002

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

1995 年 11 月 01 日
2017 年 5 月 25 日续发

复印件与原件一致, 再次复印无效
湖南永源会计师事务所(普通合伙)

姓名
Full name

男

Sex

1962-01-15

Date of birth

工作单位

Working unit

433021196201150016

身份证号码

Identity card No.



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

湖南龙向远会计师事务所
(普通合伙)

CPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12 月 18 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南金太会计师事务所
(普通合伙)

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

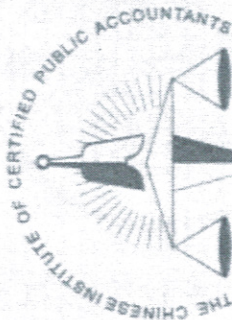
2020 年 12 月 18 日

同意调出: 湖南金太会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15
同意调入: 湖南永源会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15

注册会计师执行业务时, 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。
四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

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.



中国注册会计师协会

复印件与原件一致，再次复印无效
湖南永源会计师事务所（普通合伙）

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

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:
No. of Certificate

431500040003

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

发证日期:
Date of Issuance

1999 年 09 月 01 日

2011年3月17日续发

