

深圳成长会计师事务所（普通合伙）

关于

2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号

收益与融资自求平衡测算评价报告

# 深圳成长会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN CHENGZHANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城大道 89 号西门正中时代大厦 A 栋 1706

电话：0755-83913880

## 深成长专评价字[2025]第 098 号

我们接受邵阳市土地储备中心委托，对 2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号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》。相关单位对本期债券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建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。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所发生，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。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。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项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



中国•深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 6 月 12 日

总体评价结果如下：

### 一、数据预测的前提假设及评价

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 发行人预测的收入能够顺利执行；
5. 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；
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、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

### 二、项目的基本情况

#### 1. 项目实施单位基本情况

本项目实施单位为邵阳市土地储备中心，机构详细信息如下表：

名称	邵阳市土地储备中心
统一社会信用代码	124305004488114260
机构地址	邵阳市大祥区邵州西路自然资源和规划局办公大楼8楼
负责人	陈乐军
举办单位	邵阳市自然资源和规划局
经费来源	财政补助(财政拨款)
登记机关	邵阳市事业单位登记管理局
有效期	2021-07-29 至 2026-07-29
宗旨和业务范围	依法国土储备，规范土地市场秩序，土地储备资金管理

#### 2. 地块概况

G-03-2#地块：2025年4月2日湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司出具《土地预评估结果一览表》。



H-39#地块：2025 年 4 月 2 日湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司出具《土地预评估结果一览表》。

项目基本情况表

序号	地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	总地价(万元)	实施机构	总投资(万元)
1	G-03-2#地块	邵阳经开区世纪大道与云峰路交叉口东南角	该地块收储成本为3,232.36万元，主要成本构成土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于2025年4月启动征地拆迁，拟收储土地3330.25平方米（合5.00亩）。	加油站	3,175.00	邵阳市土地储备中心	24,188.45
2	H-39#地块	邵阳经开区谢姜路和湖口井路交汇处西北角	该地块收储成本为22,846.04万元，主要成本构成土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于2025年4月启动征地拆迁，拟收储土地46443.74平方米（合69.67亩）。	城镇住宅用地兼容商服用地	20,825.37		

三、债券还本付息情况

本项目需资金 24,188.45 万元，资金来源为土地储备专项债、自有资金。本次申请专项债 22,100.00 万元，占本项目总投资的 91.37%。

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 年期债券年利率为 1.89%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。应还本付息情况如下：

项目专项债券还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还 本金	期末本期余 额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025年7月		22,100.00		22,100.00	1.89%	0.00	0.00
2026年	22,100.00			22,100.00	1.89%	417.69	417.69
2027年	22,100.00			22,100.00	1.89%	417.69	417.69
2028年	22,100.00			22,100.00	1.89%	417.69	417.69
2029年	22,100.00			22,100.00	1.89%	417.69	417.69
2030年7月	22,100.00		22,100.00	0.00	1.89%	417.69	22,517.69
合计		22,100.00	22,100.00			2,088.45	24,188.45

四、项目收益及现金流预测

(一)基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

(二)收入预测

2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号收益主要来源于土地使用权出让收入，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，经查询浙江省国土资源厅土地出让信息，选取近期相关地块及周边地区出让地块案例，因本次地块用途为居住用地、商业用地，本次评价参考多类型地块出让平均价情况进行预测，具体如下表：

序号	地块名称	地块性质	出让面积 (m²)	成交价(万元)	交易时间	单位地价(万元/亩)	土地单价(万元/m²)
1	邵阳市余湖新城控规 D05-2#地块	加油加气站	2860	3,390.00	2022 年 8 月 15 日	790.21	1.19
2	邵阳经济开发区 3-03C#地块	加油加气站	8292.01	7,166.00	2023 年 11 月 23 日	576.14	0.86
3	邵阳市茶元新城 6-02a#地块局部用地	加油加气站	4197.58	3,398.00	2022 年 12 月 7 日	539.68	0.81
4	邵阳市钦州西路街区控规 6-4a-2#地块	住宅兼容商业	6678.54	3,575.00	2023 年 10 月 19 日	356.87	0.54
5	邵阳市滑石村街区 2-18#地块	住宅兼容商业	23687.87	17,410.00	2022 年 7 月 15 日	489.99	0.73
6	邵阳市大祥区戴家片区控规 3-8A#地块	住宅兼容商业	4210.16	3,663.00	2024 年 5 月 21 日	580.03	0.87

考虑到本项目的土地出让时，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑邵阳市 2022 年-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 4.7%、5.2%、5.5%，三年平均增速 5.1%；2025 年邵阳市政府工作报告提出，2025 年邵阳市经济增长预期目标确定为 5.5%，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2025 年预计目标增速孰低



计算土地价格的增值，按照谨慎性原则，按增速 2.9% 计算土地价格的增值。

预计该项目所有地块在 2030 年 7 月出售。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。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留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。基于谨慎性原则，出让单价参考交易案例可比单价的最低价，本项目加油加气站地块按 0.80 万元/m<sup>2</sup> 计算，住宅兼容商业地块按 0.50 万元/m<sup>2</sup> 计算，可用于资金平衡的土地收益为 29,863.66 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

地块名称	收入类型	地块面积 (m <sup>2</sup> )	出让 单价 (万 元/ m <sup>2</sup> )	出让总价	分年收入预测						预计用于 资金平衡 的相关收 益
					2025 年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
G-03-2#地 块	土地使用 权出让收 入	3,330.25	0.80	3,073.57	0	0	0	0	0	3,073.57	3,073.57
H-39#地块	土地使用 权出让收 入	46,443.74	0.50	26,790.08	0	0	0	0	0	26,790.08	26,790.08
合计		49,773.99		29,863.66	0	0	0	0	0	29,863.66	29,863.66

### (三) 土地出让产生的净现金流

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测现金净流量如下所示：

现金流量表

单位：人民币万元

年度	现金流入			现金流出		净现金流量	期末现金 结存额
	项目资本金 流入	债券资金流 入	土地出让现 金净流入	建设期现金 流出	债券还本付息		
2025年7月	2,088.45	22,100.00	-	24,188.45	-	-	-

2026年	-	-	-		417.69	-417.69	-417.69
2027年	-	-	-		417.69	-417.69	-835.38
2028年	-	-	-		417.69	-417.69	-1,253.07
2029年	-	-	-		417.69	-417.69	-1,670.76
2030年7月	-	-	29,863.66		22,517.69	7,345.97	5,675.21
合计	2,088.45	22,100.00	29,863.66	24,188.45	24,188.45	5,675.21	5,675.21

## 五、项目收益与融资自求平衡性预测

### 1. 项目平衡情况

该项目资金净流入额 29,863.66 万元，债券融资本息总额 24,188.45 万元，本息保障的倍数 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。

项目平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年邵阳市第二批土储债项目 003 号	29,863.66	22,100.00	24,188.45	1.23

### 2. 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，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总收入(万元)	1.11	1.23	1.35

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降 10% 的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.11，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 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 年邵阳市第二批土储债项目 003 号，债券发行期内经营性资金净流入 29,863.66 万元，债券融资本息合计 24,188.45 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。

## 七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

### （一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

### （二）财务风险及控制措施

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

（2）风险控制措施：《土地评估报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

### （三）管理风险及控制措施

（1）风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

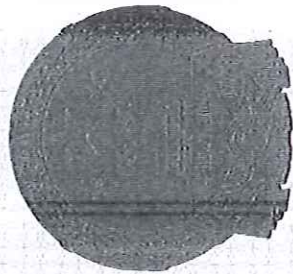
(2) 风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

#### (四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据 2024 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52 号）、2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）、2024 年 5 月 14 日，自然资源部国家发展改革委发布《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）。等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。





# 会计师事务所 执业证书

名称：深圳成长会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：师英周  
主任会计师：  
经营场所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门正中时代大厦A栋1706  
组织形式：普通合伙  
执业证书编号：47470308  
批准执业文号：深财会（2019）125号  
批准执业日期：2019年12月9日



证书序号：0021904

## 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：深圳市财政局

2025年4月14日



中华人民共和国财政部制





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300MA5FEJFM3R



名称 深圳成长会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 师英周

成立日期 2018年12月19日

主要经营场所

深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门  
正中时代大厦A栋1706



## 重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年03月10日



深圳成长会计师事务所（普通合伙）

关于

2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号

收益与融资自求平衡测算评价报告

# 深圳成长会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN CHENGZHANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城大道 89 号西门正中时代大厦 A 栋 1706

电话：0755-83913880

## 深成长专评价字[2025]第 099 号

我们接受邵阳市土地储备中心委托，对 2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号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》。相关单位对本期债券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建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。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所发生，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。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。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项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



中国•深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 6 月 12 日

总体评价结果如下：

### 一、数据预测的前提假设及评价

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 发行人预测的收入能够顺利执行；
5. 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；
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、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

### 二、项目的基本情况

#### 1. 项目实施单位基本情况

本项目实施单位为邵阳市土地储备中心，机构详细信息如下表：

名称	邵阳市土地储备中心
统一社会信用代码	124305004488114260
机构地址	邵阳市大祥区邵州西路自然资源和规划局办公大楼8楼
负责人	陈乐军
举办单位	邵阳市自然资源和规划局
经费来源	财政补助(财政拨款)
登记机关	邵阳市事业单位登记管理局
有效期	2021-07-29至2026-07-29
宗旨和业务范围	依法国土储备，规范土地市场秩序，土地储备资金管理

#### 2. 地块概况

邵州西路 3-2a#地块：2025 年 4 月 2 日湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司出具《土地预评估结果一览表》。



桃花新城 10-02#地块：2025 年 4 月 2 日湖南邵房房地产土地资产评估有限责任公司出具《土地预评估结果一览表》。

桃花新城 5-14#地块：2025 年 4 月 1 日湖南新天成房地产评估咨询有限公司出具《土地预评估结果一览表》（估价报告编号：湘新天成土估预字(2025)第 EBSY040101 号）。

项目基本情况表

序号	地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	总地价(万元)	实施机构	总投资(万元)
1	邵州西路 3-2a#地块	大祥区大祥路东侧	该地块收储成本为576.57万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于2025年4月启动征地拆迁，拟收储土地1378.23平方米（合2.07亩）。	城镇住宅用地兼容商服用地	571.38	邵阳市土地储备中心	28,347.55
2	桃花新城 10-02#地块	大祥区湖口井路以南，金山路以西	该地块收储成本为16,572.00万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于2025年4月启动征地拆迁，拟收储土地38477.37平方米（合57.72亩）。	城镇住宅用地兼容商服用地	17,861.26		
3	桃花新城 5-14#地块	大祥区桃花路以东，湖口井路以北	该地块收储成本为12,472.76万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于2025年4月启动征地拆迁，拟收储土地24252.15平方米（合36.38亩）。	居住用地兼容商服用地	11,000.00		

三、债券还本付息情况

本项目需资金 28,347.55 万元，资金来源为土地储备专项债、自有资金。本次申请专项债 25,900.00 万元，占本项目总投资的 91.37%。

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 年期债券年利率为 1.89%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。应还本付息情况如下：

项目专项债券还本付息情况表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还 本金	期末本期余 额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025年7月		25,900.00		25,900.00	1.89%		0.00
2026年	25,900.00			25,900.00	1.89%	489.51	489.51
2027年	25,900.00			25,900.00	1.89%	489.51	489.51
2028年	25,900.00			25,900.00	1.89%	489.51	489.51
2029年	25,900.00			25,900.00	1.89%	489.51	489.51
2030年7月	25,900.00		25,900.00	0.00	1.89%	489.51	26,389.51
合计		25,900.00	25,900.00			2,447.55	28,347.55

四、项目收益及现金流预测

(一)基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

(二)收入预测

2025 年邵阳市第二批土储债项目 004 号收益主要来源于土地使用权出让收入，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，经查询邵阳市公共资源交易中心土地出让信息，选取近期相关地块及周边地区出让地块案例，因本次地块用途为住宅用地、住宅兼容商业，本次评价参考多类型地块出让平均价情况进行预测，具体如下表、截图所示：

2023年政府储备周边地块土地出让情况

单位：万元

序号	地块名称	地块性质	出入面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	交易时间	单位地价 (万元/亩)	土地 单价 (万元/ m <sup>2</sup> )	土地 单价 (万元/ m <sup>2</sup> )
1	邵阳市大祥区资江南岸片区控规3-10#部分地块	住宅用地	119034.61	57,137.00	2023年08月18日	320.10	0.48	0.50



2	邵阳市敏州西路街区控规2-11#地块	住宅兼容商业	10779.38	5,585.00	2023年12月12日	344.75	0.52	
3	邵阳市敏州西路街区控规7-2#地块	住宅兼容商业	41810.97	21,250.00	2023年12月12日	338.92	0.51	

考虑到本项目的土地出让时，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑邵阳市 2022 年-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 4.7%、5.2%、5.5%，三年平均增速 5.1%；2025 年邵阳市政府工作报告提出，2025 年邵阳市经济增长预期目标确定为 5.5%，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2025 年预计目标增速孰低计算土地价格的的增长，并取增速的 55%测算，即增速 2.99%计算土地价格的的增长。

预计该项目所有地块在 2030 年 7 月出售。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。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留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。基于谨慎性原则，出让单价参考交易案例可比单价的最低价 0.48 万元/m<sup>2</sup>，本项目按 0.47 万元/m<sup>2</sup>计算，可用于资金平衡的土地收益为 34,912.72 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

地块名称	收入类型	地块面积 (m <sup>2</sup> )	出让单价 (万元/m <sup>2</sup> )	出让总价	分年收入预测						预计用于 资金平衡 的相关收 益
					2025 年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
邵州西路 3-2a#地块	土地使用 权出让收 入	1,378.23	0.47	750.58	0	0	0	0	0	750.58	750.58

桃花新城 10-02#地 块	土地使用 权出让收 入	38,477.37	0.47	20,954.56	0	0	0	0	0	20,954.56	20,954.56
桃花新城 5-14#地块	土地使用 权出让收 入	24,252.15	0.47	13,207.58	0	0	0	0	0	13,207.58	13,207.58
合计		64,107.75		34,912.72	0	0	0	0	0	34,912.72	34,912.72

### (三) 土地出让产生的净现金流

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测现金净流量如下所示：

现金流量表  
单位：人民币万元

年度	现金流入			现金流出		净现金流量	期末现金 结存额
	项目资本金 流入	债券资金流 入	土地出让现 金净流入	建设期现金 流出	债券还本付息		
2025年7月	2,447.55	25,900.00	-	28,347.55	-	-	-
2026年	-	-	-		489.51	-489.51	-489.51
2027年	-	-	-		489.51	-489.51	-979.02
2028年	-	-	-		489.51	-489.51	-1,468.53
2029年	-	-	-		489.51	-489.51	-1,958.04
2030年7月	-	-	34,912.72		26,389.51	8,523.21	6,565.17
合计	2,447.55	25,900.00	34,912.72	28,347.55	28,347.55	6,565.17	6,565.17

### 五、项目收益与融资自求平衡性预测

#### 1. 项目平衡情况

该项目资金净流入额 34,912.72 万元，债券融资本息总额 28,347.55 万元，本息保障的倍数 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。

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收 储面积 (亩)	土地规划 性质	资金总需求	预计地块 出让收入	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	邵州西路 3-2a#地块	2.07	城镇住宅 用地兼容 商服用地	28,347.55	787.31	25,900.00	2,447.55	1.23



2	桃花新城 10-02#地块	57.72	城镇住宅 用地兼容 商服用地		21,980.00			
3	桃花新城 5-14#地块	36.38	居住用地 兼容商服 用地		13,853.91			

## 2. 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，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总收入(万元)	1.11	1.23	1.35

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降 10% 的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.11，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 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 年邵阳市第二批土储债项目 004 号，债券发行期内经营性资金净流入 34,912.72 万元，债券融资本息合计 28,347.55 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。

## 七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

### （一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

(2) 风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

## (二) 财务风险及控制措施

(1) 风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

(2) 风险控制措施：《土地评估报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

## (三) 管理风险及控制措施

(1) 风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

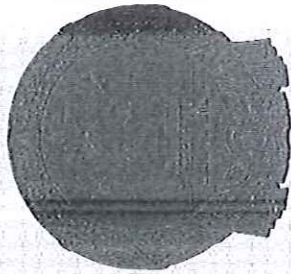
## (四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据 2024 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52 号）、2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）、2024 年 5 月 14 日，自然资源部国家发展改革委发布《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）。

等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。





会 计 师 事 务 所  
执 业 证 书

名 称：深圳成长会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：师英周  
主任会计师：  
经 营 场 所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门正中时代大厦A栋1706  
组 织 形 式：普通合伙  
执业证书编号：47470308  
批准执业文号：深财会（2019）125号  
批准执业日期：2019年12月9日



证书序号：0021904

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：深圳市财政局

2025 年 4 月 14 日

中华人民共和国财政部制







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300MA5FEJFM3R



名称 深圳成长会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 师英周

成立日期 2018年12月19日

主要经营场所

深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门  
正中时代大厦A栋1706



**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年03月10日

**深圳成长会计师事务所（普通合伙）**

**关于**

**2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号**

**收益与融资自求平衡测算评价报告**



# 深圳成长会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN CHENGZHANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城大道 89 号西门正中时代大厦 A 栋 1706

电话：0755-83913880

## 深成长专评价字[2025]第 100 号

我们接受邵阳市土地储备中心委托，对 2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号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》。相关单位对本期债券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建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。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所发生，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。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。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项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



中国•深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 6 月 12 日

总体评价结果如下：

### 一、数据预测的前提假设及评价

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 发行人预测的收入能够顺利执行；
5. 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；
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、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

### 二、项目的基本情况

#### 1. 项目实施单位基本情况

本项目实施单位为邵阳市土地储备中心，机构详细信息如下表：

名称	邵阳市土地储备中心
统一社会信用代码	124305004488114260
机构地址	邵阳市大祥区邵州西路自然资源和规划局办公大楼8楼
负责人	陈乐军
举办单位	邵阳市自然资源和规划局
经费来源	财政补助(财政拨款)
登记机关	邵阳市事业单位登记管理局
有效期	2021-07-29 至 2026-07-29
宗旨和业务范围	依法国土储备，规范土地市场秩序，土地储备资金管理

#### 2. 地块概况

2025 年 4 月 1 日湖南新天成房地产评估咨询有限公司出具《土地预评估结果一览表》（估价报告编号：湘新天成土估字(2025)第 EBSY040102 号）。



项目基本情况表

地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	总地价(万元)	实施机构
紫薇街区控规B-15#地块	双清区张家排路与双龙路交汇处	该项目总投资为16,417.50万元,该地块收储成本为18,591.89万元,主要成本构成土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于2025年4月启动征地拆迁,拟收储土地52834.45平方米(合79.25亩)。	居住用地	18,523.80	邵阳市土地储备中心

### 三、债券还本付息情况

本项目需资金 16,417.50 万元,资金来源为土地储备专项债、自有资金。本次申请专项债 15,000.00 万元,占本项目总投资的 91.37%。

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 年期债券年利率为 1.89%,债券偿付方式为每年付息一次,到期一次性还本。应还本付息情况如下:

项目专项债券还本付息情况表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金 金额	当年新增本金	当年偿还 本金	期末本期余 额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025年7月		15,000.00		15,000.00	1.89%		0.00
2026年	15,000.00			15,000.00	1.89%	283.50	283.50
2027年	15,000.00			15,000.00	1.89%	283.50	283.50
2028年	15,000.00			15,000.00	1.89%	283.50	283.50
2029年	15,000.00			15,000.00	1.89%	283.50	283.50
2030年7月	15,000.00		15,000.00	0.00	1.89%	283.50	15,283.50
合计		15,000.00	15,000.00			1,417.50	16,417.50

### 四、项目收益及现金流预测

#### (一)基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

#### (二)收入预测

2025 年邵阳市第二批土储债项目 005 号收益主要来源于土地使用权出让收入,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，经查询土地交易中心出让信息，选取近年项目周边地块土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表、截图所示：

序号	地块名称	地块性质	出让面积 (m <sup>2</sup> )	成交价	交易时间	土地单价 (万元/亩)	土地单价 (万元/m <sup>2</sup> )	土地单价 (万元/m <sup>2</sup> )
1	邵阳市宝庆新城商住区一期3-6#地块	住宅用地	35440.89	14888	2023-12-8	280.07	0.42	0.41
2	邵阳市小江湖半岛控规E-03-01#地块拍卖出让公告	住宅用地	30690.24	12356	2023-11-20	268.38	0.40	
3	邵阳市小江湖半岛控规E-05-01#地块	住宅用地	20562.11	8266	2023.11.17	268.00	0.40	

考虑到本项目的土地出让时，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑邵阳市2022年-2024年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为4.7%、5.2%、5.5%，三年平均增速5.1%；2025年邵阳市政府工作报告提出，2025年邵阳市经济增长预期目标确定为5.5%，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与2025年预计目标增速孰低计算土地价格的的增长，并取增速的50%测算，即增速2.7%计算土地价格的的增长。

预计该项目包含地块在2030年4月出售。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。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留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。基于谨慎性原则，出让单价参考交易案例可比单价



的最低价 0.40 万元/m<sup>2</sup>，本项目按 0.34 万元/m<sup>2</sup>计算，可用于资金平衡的土地收益为 20,523.35 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

地块名称	收入类型	地块面积 (m <sup>2</sup> )	出让单 价 (万元 /m <sup>2</sup> )	出让总价	分年收入预测						预计用于 资金平衡 的相关收 益
					2025 年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
紫薇街区 控规B-15# 地块	土地使用 权出让收 入	52,834.45	0.34	20,523.35	0	0	0	0	0	20,523.35	20,523.35
合计		52,834.45		20,523.35	0	0	0	0	0	20,523.35	20,523.35

### (三) 土地出让产生的净现金流

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测现金净流量如下所示：

现金流量表

单位：人民币万元

年度	现金流入			现金流出		净现金流量	期末现金 结存额
	项目资本金 流入	债券资金流 入	土地出让现 金净流入	建设期现金 流出	债券还本付息		
2025年7月	1,417.50	15,000.00	-	16,417.50	-	-	-
2026年	-	-	-		283.50	-283.50	-283.50
2027年	-	-	-		283.50	-283.50	-567.00
2028年	-	-	-		283.50	-283.50	-850.50
2029年	-	-	-		283.50	-283.50	-1,134.00
2030年7月	-	-	20,523.35		15,283.50	5,239.85	4,105.85
合计	1,417.50	15,000.00	20,523.35	16,417.50	16,417.50	4,105.85	4,105.85

## 五、项目收益与融资自求平衡性预测

### 1. 项目平衡情况

该项目资金净流入额 20,523.35 万元，债券融资本息总额 16,417.50 万元，本息保障的倍数 1.25 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。



项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积 (亩)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	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	紫薇街区控规B-15#地块	79.25	住宅	16,417.50	20,523.35	15,000.00	1,701.45	1.25

## 2. 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，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总收入(万元)	1.13	1.25	1.38

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降 10% 的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.13，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 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 年邵阳市第二批土储债项目 005 号，债券发行期内经营性资金净流入 20,523.35 万元，债券融资本息合计 16,417.50 万元，本息保障倍数为 1.25 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

## 七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

## (一) 市场风险及控制措施

(1) 主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

(2) 风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

## (二) 财务风险及控制措施

(1) 风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

(2) 风险控制措施：《土地评估报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

## (三) 管理风险及控制措施

(1) 风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

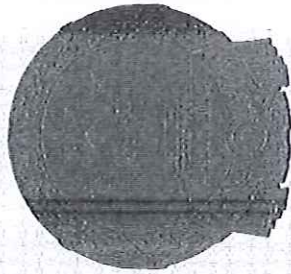
## (四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据 2024 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52 号）、2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布《自然

资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）、2024年5月14日，自然资源部国家发展改革委发布《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）。等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。





# 会计师事务所 执业证书

名称：深圳成长会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：师英周  
主任会计师：  
经营场所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门正中时代大厦A栋1706  
组织形式：普通合伙  
执业证书编号：47470308  
批准执业文号：深财会（2019）125号  
批准执业日期：2019年12月9日



证书序号：0021904

## 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：深圳市财政局

2025年4月14日

中华人民共和国财政部制





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300MA5FEJFM3R



名称 深圳成长会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 师英周

成立日期 2018年12月19日

主要经营场所

深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门  
正中时代大厦A栋1706



**重要提示** 1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年03月10日



# 湖南中智诚联合会计师事务所

湘中智诚所〔2025〕-083-1号



## 关于 2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对 2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目融资自求平衡专项评价说明

湖南中智诚联合会计师事务所



中国·湖南

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年六月十二日



附件

## 项目预期收益与融资自求平衡 专项评价说明

### 一、数据预测的前提假设及评价

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调 控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；
4. 本期债券筹集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
5. 实施方案提出的发展目标按照要求持续推进实施；
6. 相关收费价格在正常范围内变动；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

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

### 二、项目的基本情况

### （一）项目实施单位基本情况

实施单位：洞口县土地储备中心；

统一社会信用代码：12430525736783327A；

住所：洞口县洞口镇雪峰东路；

单位性质：全额拨款事业单位；

法定代表人：廖洪君；

开办资金：135 万元；

举办单位：洞口县自然资源局；

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

### （二）项目的预测假设

#### 1.政策法规

2024 年 11 月 11 日，自然资源部印发了《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

#### 2.资金筹资方案

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号的资金来源主要为发行政府专项债券和自筹资金（财政预算安排）。项目总



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

### 2025 年湖南省政府专项债券（十期）项目资金筹措表

单位：万元

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

### （三）地块概况

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号包含 3 个地块，其中：

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

管号 4305252021B00140。计划收储面积 20,831.47 m<sup>2</sup>，企业拿地成本（含取得价款、利息和直接投入）5,057.62 万元，市场评估地价 4,590.00 万元，预计土地收储成本 4,500.00 万元。地块计划 2027 年 3 季度完成出让，拟出让规划不调整，为城镇住宅和商服用地（住宅占 86%、商服占 14%），城镇住宅建筑容积率 $\leq 2.5$ ，商服用地建筑容积率 $\leq 0.5$ 。

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

洞口县城西仓储物流建设项目，目前的使用权人是洞口县城投集团有限公司，地块位于洞口县洞口大道西段北面，原农民中专两侧。原规划用途为其他商服用地，宗地面积为 30,605.96 m<sup>2</sup>，电子监管号 4305252022B00075。计划收储面积 30,605.96 m<sup>2</sup>，企业拿地成本 4,388.35 万元，市场评估地价 3,801.98 万元，预计土地收储成本 3,800.00 万元。项目计划 2029 年第 3 季度完成出让，拟出让规划不调整，为商服用地建筑容积率 $\leq 2.5$ 。

详细情况如下表：

项目基本情况表

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

### 三、债券还本付息情况

2025年洞口县第二批土储债项目001号拟申请发行政府专项债券8,900.00万元，已申请发行政府专项债5,700.00万元，本次拟申请发行政府专项债3,200.00万元，发行期限为5年。本项目根据目前市场行情谨慎考虑，本次拟申请的政府专项债券年利率根据财政部公布的财政部-中国国债收益率曲线中，2025年5月相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮20%(四舍五入计算到0.01%)进行预测，本项目5年期债券年利率为1.87%。为方便测算，假设本项目申请的政府专项债券按一年付息（付息日一般为债券发行日的周年对应日，若付息日为节假日，则顺延至下一个工作日），本金到期时一次性偿还，债券存续期内本息共计9,732.15万元。

综合考虑项目融资情况，本项目还本付息情况如下表所



示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年 洞口县 第二批 土储债 项目 001 号	洞口县城东 片区 B-06-01 地 块项目	2025 年 7 月		4,500.00		4,500.00		
		2026 年 7 月	4,500.00			4,500.00	84.15	84.15
		2027 年 7 月	4,500.00			4,500.00	84.15	84.15
		2028 年 7 月	4,500.00			4,500.00	84.15	84.15
		2029 年 7 月	4,500.00			4,500.00	84.15	84.15
		2030 年 7 月	4,500.00		4,500.00	4,500.00	84.15	4584.15
		小计		4,500.00	4,500.00		420.75	4,920.75
	洞口县中欧 新能源加注 站建设用地 项目	2025 年 7 月		600.00		600.00		
		2026 年 7 月	600.00			600.00	11.22	11.22
		2027 年 7 月	600.00			600.00	11.22	11.22
		2028 年 7 月	600.00			600.00	11.22	11.22
		2029 年 7 月	600.00			600.00	11.22	11.22
		2030 年 7 月	600.00		600.00	600.00	11.22	611.22
		小计		600.00	600.00		56.10	656.10
	洞口县城西 仓储物流建 设项目	2025 年 7 月		3,800.00		3,800.00		
		2026 年 7 月	3,800.00			3,800.00	71.06	71.06
		2027 年 7 月	3,800.00			3,800.00	71.06	71.06
		2028 年 7 月	3,800.00			3,800.00	71.06	71.06
		2029 年 7 月	3,800.00			3,800.00	71.06	71.06
		2030 年 7 月	3,800.00		3,800.00	3,800.00	71.06	3871.06
		小计		3,800.00	3,800.00		355.30	4,155.30
合 计				8,900.00	8,900.00		832.15	9,732.15

#### 四、项目收益及现金流预测

##### （一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

##### （二）收入预测

2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号收益主要来源

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

本次土地储备项目具体可比宗地信息如下：



(1) 洞口县城东片区 B-06-01 地块项目周边可比标的地块信息如下:

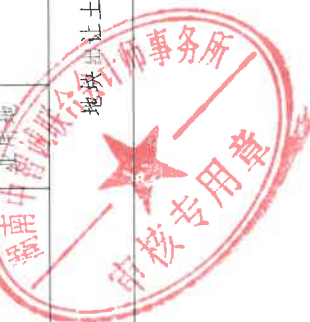
项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积 (㎡)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	容积率	楼面价格 (元/㎡)	最低楼面价 (元/㎡)
洞口县城东片区 C-11-01 地块	洞口县祥云路与金坪路交叉口西北面	4305252021B00270	16,287.17	城镇住宅-普通商品住房用地	70	4,250.00	洞口坤龙置业有限公司	2021/7/5	3	870	
洞口县罗溪瑶族乡竹木购销公司房地产国有资产处置项目	洞口县罗溪瑶族乡罗溪村	4305252021B00390	100.10	城镇住宅-普通商品住房用地	70	46.20	刘之权、阳东云	2021/11/12	5.4	855	824 (城镇住宅用地)
洞口大道西段 3 号地块国有建设用地项目	洞口县旭阳路以北、健民路以西、德民路以南	4305252020B02959	23,850.01	城镇住宅-普通商品住房用地	70	7,472.00	洞口县鸿天置业有限公司	2020/4/21	3.8	824	
洞口县城北星级宾馆建设用地项目宾馆用地	洞口大道与新村路交汇处东北侧	4305252019B02466-1	19,607.43	城镇住宅-旅馆用地	40	7,280.54	洞口博仁佳信置业有限公司	2019/12/9	3	1,238	
洞口县金辉车辆检测及驾驶员科目一科目二标准化考试场地建设项目	洞口县都梁路与兴洲路交叉口东面	4305252022B00058	36,627.30	其他商服用地	40	4,000.00	洞口县金辉车检实业发展有限公司	2022/1/20	0.8	1,365	1,238 (其他商服用途)
洞口县黄桥镇黄武加油站项目	洞口县黄桥镇尧王村与武冈市马坪乡交界处	4305252019B00116	1,205.00	零售商业用地	40	94.00	周朝鹏	2019/2/15	0.5	1,560	
2027 年出让地价预测											地块出让土地单价=(824×2.5×86%+1,238×0.5×14%)×(1+1.2%) <sup>2</sup> =1,903 元/㎡



(2) 洞口县中欧新能源加注站建设用地项目周边可比标的地块信息如下:

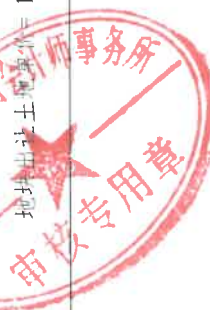
项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	出让年限 (年)	成交价(万 元)	受让人	成交日期	容积率	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	最低楼面价 格(元/m <sup>2</sup> )
洞口县城北星级宾馆建设用地项目宾馆用地	洞口大道与新村路交汇处东北侧	4305252019B02466-1	19,607.43	旅馆用地	40	7,280.54	洞口博仁佳信置业有限公司	2019/12/9	3	1,238	
洞口县金辉车辆检测及驾驶员科目一科目二标准化考试场地建设项目	洞口县都梁路与兴洲路交叉口东面	4305252022B00058	36,627.30	其他商业用地	40	4,000.00	洞口县金辉车检实业发展有限公司	2022/1/20	0.8	1,365	1,238 (其他商业用途)
洞口县黄桥镇黄武加油站项目	洞口县黄桥镇尧王村与武冈市马坪乡交界处	4305252019B00116	1,205.00	零售商业用地	40	94.00	周朝鹏	2019/2/15	0.5	1,560	
2028 年出让地价预测											

地块出让土地单价= 1,238×0.8×(1+1.2%)<sup>3</sup>=1,026 元/m<sup>2</sup>



(3) 洞口县城西仓储物流建设项目周边可比标的地块信息如下:

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



地块出让土地单价 =  $1,013 \times 2.5 \times (1 + 1.2\%) = 2,657$  元/m<sup>2</sup>



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

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

单位：万元

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

### （三）土地出让产生的净现金流

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测现金净流量 2,985.85 万元，具体见下表：

**项目现金流预测表**

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	21,618.00	8,900.00	190.00	4,154.00	243.00	8,131.00	-
1	财政预算安排	380.00		190.00	190.00			
2	融资资金流入	8,900.00	8,900.00					
3	运营期现金流入	12,338.00	-	-	3,964.00	243.00	8,131.00	-
二	现金流出	18,632.15	8,900.00	166.43	166.43	166.43	166.43	9,066.43
1	建设期资金流出	8,900.00	8,900.00					
2	运营期资金流出	-						
3	融资还本付息	9,732.15		166.43	166.43	166.43	166.43	9,066.43
三	现金净流量	2,985.85	-	23.57	3,987.57	76.57	7,964.57	-9,066.43
四	期末累计现金结存		-	23.57	4,011.14	4,087.71	12,052.28	2,985.85

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额抵减财政预算安排资金 380.00 万元后现金额为 2,605.85 万元大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

### （四）可用于资金平衡土地相关收益预测

债券存续期内，2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号预计总收入 12,338.00 万元，预计总成本 0 万元（不含专项债利息），项目净收益即可用于融资平衡的资金为 12,338.00 万元。

单位：万元

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

## 五、项目收益与融资自求平衡性预测

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，经预测，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 12,338.00 万元，债券及其他融资本息合计 9,732.15 万元，本息保障倍数为 1.27。

### 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	地块名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号	合计	12,338.00	8,900.00	9,732.15	1.27
	洞口县城东片区 B-06-01 地块项目	3,964.00	4,500.00	4,920.75	0.81
	洞口县中欧新能源加注站建设用地项目	243.00	600.00	656.10	0.37
	洞口县城西仓储物流建设项目	8,131.00	3,800.00	4,155.30	1.96

## 六、结论

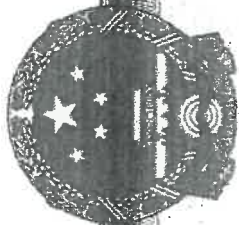
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡



专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年洞口县第二批土储债项目 001 号债券发行期内经营性资金流入 12,338.00 万元，债券融资本息合计 9,732.15 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。

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。





# 营业执照

统一社会信用代码

91430100732889183W



(副本)

副本编号: 1-1

名称 湖南中智诚联合会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈奉明

经营范围 许可项目: 司法鉴定服务; 注册会计师业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 税务服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

出资额 伍佰壹拾柒万元整

成立日期 2001年12月20日

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



登记机关

2024年10月10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

证书序号: 0002620

## 说明

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



发证机关: 湖南省财政厅

二〇〇一八

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

# 执业证书

湖南中智诚联合会计师事务所(普通合伙)

名称:

首席合伙人: 陈奉明

主任会计师:

经营场所:

长沙市雨花区万家丽南路二段688号中南总部基地1-B栋13001房

组织形式: 普通合伙

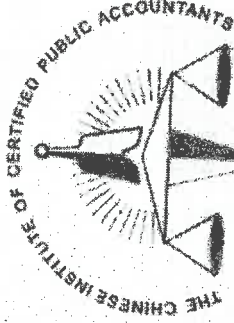
执业证书编号: 43070007

批准执业文号: 湘财会函[2001]1092号

批准执业日期: 2001年12月26日

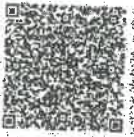






年度检验续领  
Annual Renewal Registration

本人书写的续领或变更事项，符合规定，特此证明。  
This certificate is valid as evidence of the fact that the holder of this certificate has complied with the relevant provisions of the law.



43010319920305

湖南注册会计师协会  
Hunan Provincial Institute of Certified Public Accountants

2015年12月18日  
2015.12.18

周国盛  
Zhou Guosheng

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

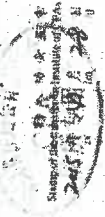
同意调出  
Agree the holder to be transferred from

湖南注册会计师协会  
Hunan Provincial Institute of Certified Public Accountants



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南注册会计师协会  
Hunan Provincial Institute of Certified Public Accountants



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

湖南注册会计师协会  
Hunan Provincial Institute of Certified Public Accountants



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南注册会计师协会  
Hunan Provincial Institute of Certified Public Accountants

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南注册会计师协会  
Hunan Provincial Institute of Certified Public Accountants

姓名  
Full name 周国盛

性别  
Sex 男

出生年月  
Date of birth 1992.03.05

工作单位  
Working unit 湖南注册会计师协会

身份证号码  
Identity card 37124199021452



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 to be transferred to

湖南佳诚联合会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2013年5月21日

同意调入  
Agree to be transferred to

湖南佳诚联合会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2013年5月21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 to be transferred from

湖南佳诚联合会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2013年5月21日

同意调入  
Agree to be transferred to

湖南佳诚联合会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2013年5月21日



二维码的年份 2013

证书编号  
No. of Certificate  
430700110013

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

发证日期：2007年08月29日  
Date of Issuance

年度检验登记  
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.

2013 3.21



姓名 吴莉娟  
Full name

性别 女  
Sex

出生日期 1967-02-01  
Date of birth

工作单位 湖南佳诚联合会计师事务所  
Working unit

身份证号码 430204196702010064  
Identity card No.

# 湖南中智诚联合会计师事务所

湘中智诚所〔2025〕-082 号



## 关于 2025 年洞口县第二批土储债项目 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 年洞口县第二批土储债项目 002 号的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目融资自求平衡专项评价说明

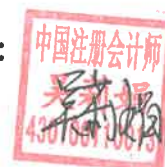
湖南中智诚联合会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年六月十二日

附件

## 项目预期收益与融资自求平衡 专项评价说明

### 一、数据预测的前提假设及评价

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；
4. 本期债券筹集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
5. 实施方案提出的发展目标按照要求持续推进实施；
6. 相关收费价格在正常范围内变动；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

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

### 二、项目的基本情况

### （一）项目实施单位基本情况

实施单位：洞口县土地储备中心；

统一社会信用代码：12430525736783327A；

住所：洞口县洞口镇雪峰东路；

单位性质：全额拨款事业单位；

法定代表人：廖洪君；

开办资金：135 万元；

举办单位：洞口县自然资源局；

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

### （二）项目的预测假设

#### 1.政策法规

2024 年 11 月 11 日，自然资源部印发了《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），运用专项债券资金回收收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

#### 2.资金筹资方案

2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号的资金来源主要为发行政府专项债券和自筹资金（财政预算安排）。项



项目总投资 13,780.00 万元，其中自筹资金（财政预算安排）780.00 万元、拟发行政府专项债券 13,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债 13,000.00 万元。项目投资及融资额详见下表：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	地块名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额	未来申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		自筹资金	计划申请发行政府专项债券金额				
2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号	合计	780.00	13,000.00	13,000.00	0	2025 年湖南省政府专项债券（十期）	5 年
	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块	540.00	9,000.00	9,000.00	0		
	洞口县工艺美术建设项目地块	240.00	4,000.00	4,000.00	0		

### （三）地块概况

2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号包含 2 个地块，其中：

怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块，目前的使用权人是洞口县城投集团有限公司，地块位于洞口县城东大道与鸿兴路交叉口东南面，原规划用途为仓储用地，宗地面积为 195,311.63 m<sup>2</sup>，电子监管号 4305002022B00096。计划收储面积 195,311.63 m<sup>2</sup>，企业拿地成本（含取得价款、利息

和直接投入) 8,850.00 万元, 市场评估地价 9,027.00 万元, 预计土地收储成本 9,000.00 万元。地块计划 2029 年 3 季度完成出让, 拟出让规划调整为商业服务业用地, 建筑容积率  $\leq 0.8$ 。

洞口县工艺美术建设项目地块, 目前的使用权人是洞口县合一实业有限公司, 地块北临洞口大道、南临规划路、东临城西大道、西临支一路(博雅路), 原规划用途为其他商服用地, 宗地面积为 24,655.50 m<sup>2</sup>, 电子监管号 4305252021B00479。计划收储面积 24,655.50 m<sup>2</sup>, 企业拿地成本 4,500.00 万元, 市场评估地价 4,054.39 万元, 预计土地收储成本 4,000.00 万元。项目计划 2028 年第 3 季度完成出让, 拟出让规划不调整、建筑容积率  $\leq 2$ 。详细情况如下表:

项目基本情况表

序号	项目名称	项目位置	规划用途	储备面积 (m <sup>2</sup> )	评估地价 (万元)	实施机构
1	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设地块	洞口县城东大道与鸿兴路交叉口东南面	商业服务业用地	195,311.63	9,027.00	洞口县土地储备中心
2	洞口县工艺美术建设项目地块	北临洞口大道、南临规划路、东临城西大道、西临支一路(博雅路)	其他商服用地	24,655.50	4,054.39	
合计				219,967.13	13,081.39	

### 三、债券还本付息情况

2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号拟申请发行政府专项债券 13,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券金额 13,000.00 万元，发行期限为 5 年。本项目根据目前市场行情谨慎考虑，本次拟申请的政府专项债券年利率根据财政部公布的财政部-中国国债收益率曲线中，2025 年 5 月相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%(四舍五入计算到 0.01%)进行预测，本项目 5 年期债券年利率为 1.87%。为方便测算，假设本项目申请的政府专项债券按一年付息（付息日一般为债券发行日的周年对应日，若付息日为节假日，则顺延至下一个工作日），本金到期时一次性偿还，债券存续期内本息共计 14,215.50 万元。

综合考虑项目融资情况，本项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号	怀邵衡铁路洞口站报本物流中心建设项目地块	2025 年 7 月		9,000.00		9,000.00		
		2026 年 7 月	9,000.00			9,000.00	168.30	168.30
		2027 年 7 月	9,000.00			9,000.00	168.30	168.30
		2028 年 7 月	9,000.00			9,000.00	168.30	168.30
		2029 年 7 月	9,000.00			9,000.00	168.30	168.30
		2030 年 7 月	9,000.00		9,000.00	9,000.00	168.30	9168.30
		小计		9,000.00	9,000.00		841.50	9,841.50
	洞口县	2025 年 7 月		4,000.00		4,000.00		



项目名称	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	工艺美术建设 项目地块	2026 年 7 月	4,000.00			4,000.00	74.80	74.80
		2027 年 7 月	4,000.00			4,000.00	74.80	74.80
		2028 年 7 月	4,000.00			4,000.00	74.80	74.80
		2029 年 7 月	4,000.00			4,000.00	74.80	74.80
		2030 年 7 月	4,000.00		4,000.00	4,000.00	74.80	4074.80
		小计		4,000.00	4,000.00		374.00	4,374.00
	合计			13,000.00	13,000.00		1,215.50	14,215.50

#### 四、项目收益及现金流预测

##### （一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

##### （二）收入预测

2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号收益主要来源于土地使用权出让收入。本次土地储备项目 2 个地块拟出让规划用途商业服务业用地和其他商服用地，通过选取与本次项目商服用地各 2-3 个地块近几年成交的可比宗地作为标的，以标的宗地中楼面地价最低单价计算本次土地储备项目的未来出让地价。

本次项目具体可比地块信息如下：

(1) 怀邵衡铁路洞口站报本物流中心建设项目地块周边可比宗地信息如下:

项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	出让年限(年)	成交价(万元)	受让人	成交日期	容积率	楼面价格(元/m <sup>2</sup> )	最低楼面价格(元/m <sup>2</sup> )
洞口中欧新能源加注站建设用地项目	南临洞口县雪峰东路、东面为城东大道	4305252022B00085-2	2372.64	零售商业用地	40	680	洞口县合一实业有限公司	2022/1/27	0.8	3583	
洞口县金辉车辆检测及驾驶员科目一科目二标准化考试场地建设项目	洞口县都梁路与兴洲路交叉口东面	4305252022B00058	36627.30	其他商业用地	40	4000	洞口县金辉车检实业发展有限公司	2022/1/20	0.8	1365	1013 (商业服务业用途)
洞口县丰和加油站建设用地项目	洞口县洞口大道与雪峰东路交汇处	4305252019B00138	3771.70	零售商业用地	40	382	洞口县丰和油气管站(普通合伙)	2019/3/4	1	1013	
2029年出让地价预测											
地块出让土地单价=1013×0.8×(1+1.2%) <sup>4</sup> =850元/m <sup>2</sup>											

(2) 洞口县工艺美术建设项目地块周边可比宗地信息如下:

项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	出让年限(年)	成交价(万元)	受让人	成交日期	容积率	楼面价格(元/m <sup>2</sup> )	最低楼面价格(元/m <sup>2</sup> )
洞口县城北星级宾馆建设用地项目	洞口大道与新村路交汇处东北侧	4305252019B02466-1	19607.43	旅馆用地	40	7280.51	洞口博仁佳信置业有限公司	2019/12/9	3	1238	
洞口县黄桥镇黄武加油站项目	洞口县黄桥镇尧王村与武冈市马坪乡交界处	4305252019B00116	1205	零售商业用地	40	94680	周朝鹏	2019/2/15	0.5	1560	1238 (其他商业服务业用途)
洞口中欧新能源加注站建设用地项目	南临洞口县雪峰东路、东面为城东大道	4305252022B00085-2	2372.64	零售商业用地	40	680	洞口县合一实业有限公司	2022/1/27	0.8	3583	
2028年出让地价预测											
地块出让土地单价=1238×2×(1+1.2%) <sup>3</sup> =2566元/m <sup>2</sup>											

本项目的土地自 2028 年开始出让，2029 年完成出让。届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟；洞口县 2022 年 GDP 为 214.45 亿元，2023 年 GDP 为 225 亿元，2024 年 GDP 为 243 亿元，根据此计算全县生产总值（GDP）年平均增速 6.46%；项目地块未来出让的规划用途为商业服务业用地和其他商服用地，据查询中国土地市场网供地结果如上述可比宗地信息所示，以项目地块周边出让地块商服用地最低楼面地价为计算未来出让地价的基数。综合考虑上述信息后，在遵照谨慎性原则下确定本项目土地价格的年增长率预测不高于 1.2%，得出本项目怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块未来土地出让的土地单价为 850.00 元/m<sup>2</sup>；洞口县工艺美术建设项目地块未来土地出让的土地单价为 2,566.00 元/m<sup>2</sup>。

按上述地价，本项目 2 宗地预测 2029 年第 3 季度完成出让，预测收入为 22,928.00 万元，具体如下：

单位：万元

项目名称	地块名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号	收入合计	22,928.00			6,327.00	16,601.00
	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块	16,601.00				16,601.00
	洞口县工艺美术建设项目地块	6,327.00			6,327.00	

### （三）土地出让产生的净现金流

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资



金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测现金净流量 9,492.50 万元，具体见下表：

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	36,708.00	13,000.00	260.00	260.00	6,587.00	16,601.00	-
1	资本金流入	780.00		260.00	260.00	260.00		
2	融资金流入	13,000.00	13,000.00					
3	运营期现金流入	22,928.00		-	-	6,327.00	16,601.00	-
二	现金流出	27,215.50	13,000.00	243.10	243.10	243.10	243.10	13,243.10
1	建设期资金流出	13,000.00	13,000.00					
2	运营期资金流出	-						
3	融资还本付息	14,215.50		243.10	243.10	243.10	243.10	13,243.10
三	现金净流量	9,492.50	-	16.90	16.90	6,343.90	16,357.90	13,243.10
四	期末累计现金结存		-	16.90	33.80	6,377.70	22,735.60	9,492.50

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额抵减财政预算安排资金 780.00 万元后现金净额为 8,712.50 万元大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

#### （四）可用于资金平衡土地相关收益预测

债券存续期内，2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号预计总收入 22,928.00 万元，预计总成本 0 万元（不含专项债利息），项目净收益即可用于融资平衡的资金为 22,928.00 万元。

单位：万元

项目名称	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块				16,289.00	
	洞口县工艺美术建设项目地块					6,403.00
	合计				16,289.00	6,403.00

## 五、项目收益与融资自求平衡性预测

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，经预测，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 22,928.00 万元，债券及其他融资本息合计 14,215.50 万元，本息保障倍数为 1.61。

### 项目收益覆盖情况表

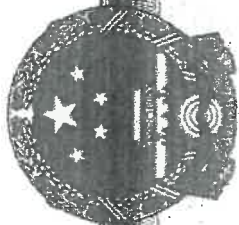
单位：万元

项目名称	地块名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号	合计	22,928.00	13,000.00	14,215.50	1.61
	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目地块	16,601.00	9,000.00	9,895.50	1.69
	洞口县工艺美术建设项目地块	6,327.00	4,000.00	4,398.00	1.45

## 六、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年洞口县第二批土储债项目 002 号债券发行期内经营性资金流入 22,928.00 万元，债券融资本息合计 14,215.50 万元，本息保障倍数为 1.61 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。



# 营业执照

统一社会信用代码

91430100732889183W



(副本)

副本编号: 1-1

名称 湖南中智诚联合会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈奉明

经营范围 许可项目: 司法鉴定服务; 注册会计师业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 税务服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

出资额 伍佰壹拾柒万元整

成立日期 2001年12月20日

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



登记机关

2024年10月10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



证书序号: 0002620

## 说明

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

会计师事务所

执业证书

湖南中智诚联合会计师事务所(普通合伙)

名称:

首席合伙人: 陈奉明

主任会计师:

经营场所:

长沙市雨花区万家丽南路二段688号中南总部基地1-B栋13001房

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 43070007

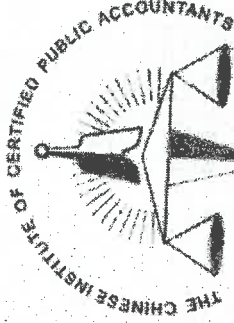
批准执业文号: 湘财会函[2001]1092号

批准执业日期: 2001年12月26日

发证机关:



中华人民共和国财政部制



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书在有效期内有效，如逾期不续，则失效。  
This certificate is valid within the validity period. If not renewed, it will be invalid.



扫描二维码

注册会计师 43010319920305

Not a member

注册会计师 湖南省注册会计师协会

Approved for the transfer of CPA

2015年12月1日

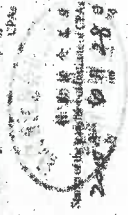
Parent Forum

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

湖南中联联合会计师事务所

事务所  
CPA



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南中联联合会计师事务所

事务所  
CPA



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  
CPA



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南中联联合会计师事务所

事务所  
CPA



姓名 周露洁

Sex 女

出生日期 1992-03-05

出生日期 1992-03-05

工作单位 湖南中联联合会计师事务所

Working unit

身份证号码 37124199021452

Identity card



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 to holder who is served in is

湖南佳诚联合会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transferred Institute of CPAs  
2013年5月21日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南佳诚联合会计师事务所  
CPAs  
2013年5月21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

湖南佳诚联合会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transferred Institute of CPAs  
2013年5月21日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南佳诚联合会计师事务所  
CPAs  
2013年5月21日



证书编号: 430700110013  
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: 2007年08月29日  
Date of Issuance

年度检验登记  
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.

2013年3月21日



姓名: 吴莉娟  
Full name

性别: 女  
Sex

出生日期: 1967-02-01  
Date of birth

工作单位: 湖南佳诚联合会计师事务所  
Working unit

身份证号码: 430204196702010064  
Identity card No.



**2025 年武冈市第二批土储债项目 001 号**

**预期收益与融资平衡**

**专项评价报告**

谨审字[2025]第89号

**湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）**

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118

邮编：410000

# 湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2025〕第 89 号

## 2025 年武冈市第二批土储债项目 001 号 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对2025年武冈市第二批土储债项目001号的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2025年武冈市第二批土储债项目001号，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

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

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年六月一十九日



附件：

## 项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

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

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

### 三、项目基本情况

#### （一）项目实施单位基本情况

单位名称：武冈市土地储备中心

单位住所：武冈市东升北路

单位性质：事业单位

法人代表：马钟玲

开办资金：2800万元

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供服务。土地储备。

## （二）项目概况

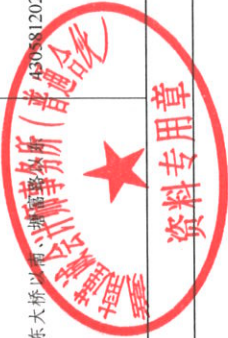
武冈市国土资源收购储备中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估。通过比较评估价格与原供应价格，两者取其低，确定本项目收储价格为9,860.99万元，考虑土地出让前的地方政府专项债券利息，确定项目总投资为10,156.01万元。

项目地块名称、四至范围、地块用途、投资计划等信息见下表：



项目概况表

序号	地块名称	电子监管号	四至范围	地块现状用途	拟供应用途	概况				投资计划（万元）	
						地块类型	地块面积（公顷）	建筑容积率	建筑密度	绿化率	小计
1	武冈东大桥以南、塘富路以东、武冈大道以南	4305812022B00199	塘富路以东、武冈大道以南	商业服务业用地	商业服务业用地。用于优化盘活土地资产，促进武冈市东部片区开发商住配套设施建设，显化土地资产价值，提升片区城市品质	闲置回购用地	5.79	不高于2.5 不低于1	≤40%	≥30%	10,156.01
2	合计						5.79				10,156.01





### （三）项目的预测假设

#### 1.政策法规

2024年11月11日，自然资源部印发了《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

#### 2.资金筹资方案

2025年武冈市第二批土储债项目001号总投资为10,156.01万元，资金来源主要为财政配套资金及政府专项债券资金，其中财政配套资金356.01万元，拟申请发行政府专项债券9,800.00万元，本次拟申请发行政府专项债券9,800.00万元。

本次拟申请发行专项债券9,800.00万元，未来拟发行专项债券0.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	项目名称	本期拟发行			
		金额	期限（年）	利率（%）	还本付息方式
1	2025年武冈市第二批土储债项目001号	9,800.00	5	1.87	每年付息，到期一次还本

#### 3.土地出让计划、土地出让价格

武冈市国土资源收购储备中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估。项目预期出让收入暂按普通商品住房用地市场价格的低值计算进行计算。回购本项目所涉及的地块，并于2029年将地块按市场价格进行出让。

#### 项目出让土地信息汇总表

序号	地块名称	电子监管号	出让价格（万元）	出让时间
1	武冈东大桥以南、塘富路以东	4305812022B00199	15,633.00	2029年6月
合计			15,633.00	

### 四、应付本息情况

#### （一）债券应付本息情况

1.本项目拟申请地方专项债券金额为9,800.00万元，本次拟发行专项债券9,800.00万元。发行债券期限5年。根据相同待偿期国债收益率算术平均值上浮



20%进行预测，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，土地出让前的债券利息由财政资金支付。

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	武冈市	2025年武冈市第二批土储债项目001号	0	9,800.00	0	916.30	10,716.30

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计10,716.30万元，具体情况如下：

单位：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		9,800.00		9,800.00		
2026年	9,800.00			9,800.00	183.26	183.26
2027年	9,800.00			9,800.00	183.26	183.26
2028年	9,800.00			9,800.00	183.26	183.26
2029年	9,800.00			9,800.00	183.26	183.26
2030年	9,800.00		9,800.00		183.26	9,983.26
合计			9,800.00		916.30	10,716.30

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为10,716.30万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	武冈市	2025年武冈市第二批土储债项目001号	9,800.00	916.30	10,716.30

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

1.项目预期收入测算及依据



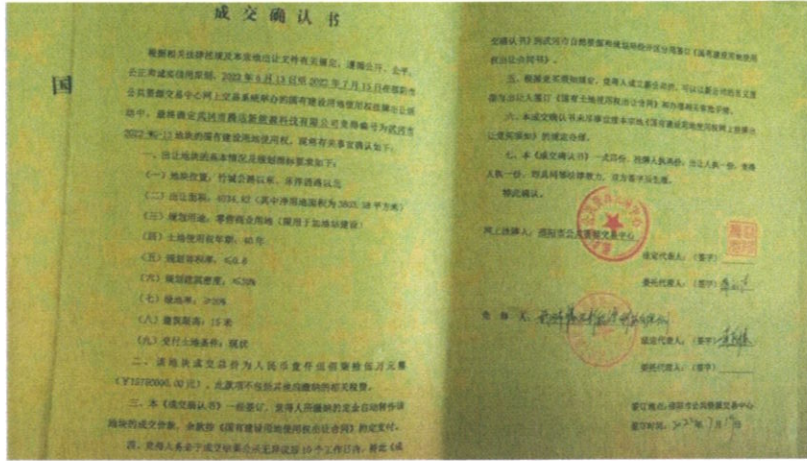
根据武冈市土地储备项目周边商住用地土地挂牌交易信息，选取了近年来年距离项目区域内较近的3个地块出让单价作为预测参考依据，分别为181.48万元/亩、199.40万元/亩、260.24万元/亩。结合本项目实际情况，出于谨慎性考虑，本项目出让价格暂定为180万元/亩。相关可比地块如下：

地块位置	成交单价（万元/亩）	成交资料	成交日期																																																												
武冈市新东路以南方家岭路以东	181.48	<p>供地结果信息</p> <table><tr><td>行政区:</td><td>湖南省邵阳市武冈市</td><td>电子监管号:</td><td>4305812024B001214</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td>武冈市新东路以南方家岭路以东</td><td></td><td></td></tr><tr><td>项目位置:</td><td>武冈市新东路以南方家岭路以东</td><td></td><td></td></tr><tr><td>土地面积(㎡):</td><td>33661.15</td><td></td><td></td></tr><tr><td>土地用途:</td><td>普通商品住房用地(二类)</td><td>供地方式:</td><td>招拍挂</td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td>70</td><td>行业分类:</td><td>房地产业</td></tr><tr><td>土地级别:</td><td>二类</td><td>成交价格(万元):</td><td>9163</td></tr><tr><td>支付序号</td><td>约能交付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr><tr><td>分期交付约定</td><td>1</td><td>2025-01-26</td><td>4582</td></tr><tr><td></td><td>2</td><td>2025-12-26</td><td>4581</td></tr><tr><td>土地使用人:</td><td colspan="3">武冈市瑞鑫置业有限公司</td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限: 1 上限: 3</td><td>约定交地时间:</td><td>2025-04-06</td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td>2026-02-06</td><td>约定竣工时间:</td><td>2028-02-05</td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td>—</td><td>实际竣工时间:</td><td>—</td></tr><tr><td>批准单位:</td><td colspan="2">武冈市建设局管理办公室</td><td>合同签订日期: 2024-12-26</td></tr></table>	行政区:	湖南省邵阳市武冈市	电子监管号:	4305812024B001214	项目名称:	武冈市新东路以南方家岭路以东			项目位置:	武冈市新东路以南方家岭路以东			土地面积(㎡):	33661.15			土地用途:	普通商品住房用地(二类)	供地方式:	招拍挂	土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	土地级别:	二类	成交价格(万元):	9163	支付序号	约能交付日期	约定支付金额	备注	分期交付约定	1	2025-01-26	4582		2	2025-12-26	4581	土地使用人:	武冈市瑞鑫置业有限公司			约定容积率:	下限: 1 上限: 3	约定交地时间:	2025-04-06	约定开工时间:	2026-02-06	约定竣工时间:	2028-02-05	实际开工时间:	—	实际竣工时间:	—	批准单位:	武冈市建设局管理办公室		合同签订日期: 2024-12-26	2025年4月6日
		行政区:	湖南省邵阳市武冈市	电子监管号:	4305812024B001214																																																										
项目名称:	武冈市新东路以南方家岭路以东																																																														
项目位置:	武冈市新东路以南方家岭路以东																																																														
土地面积(㎡):	33661.15																																																														
土地用途:	普通商品住房用地(二类)	供地方式:	招拍挂																																																												
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业																																																												
土地级别:	二类	成交价格(万元):	9163																																																												
支付序号	约能交付日期	约定支付金额	备注																																																												
分期交付约定	1	2025-01-26	4582																																																												
	2	2025-12-26	4581																																																												
土地使用人:	武冈市瑞鑫置业有限公司																																																														
约定容积率:	下限: 1 上限: 3	约定交地时间:	2025-04-06																																																												
约定开工时间:	2026-02-06	约定竣工时间:	2028-02-05																																																												
实际开工时间:	—	实际竣工时间:	—																																																												
批准单位:	武冈市建设局管理办公室		合同签订日期: 2024-12-26																																																												
<p>成交确认书</p> <p>交易中心：邵阳市公共资源交易中心</p> <p>竞得人：卿石桥</p> <p>根据原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》及省自然资源厅《湖南省国有建设用地使用权交易实施细则（试行）》，武冈市自然资源局委托邵阳市公共资源交易中心于至对编号为武冈市国土〔2024〕15号国有建设用地使用权进行网上交易。</p> <p>竞得人经认真审阅《国有建设用地使用权出让文件》，并实地踏勘地块后，提交《竞买申请书》，缴纳竞买保证金，取得竞买资格。</p> <p>在本次国有建设用地使用权网上交易活动中，竞得人最终以最高报价成交，竞得该地块的土地使用权。</p> <p>一、出让地块的基本情况：</p> <p>（一）地块名称：2024-WG-15；</p> <p>（二）土地位置：武冈市新东路以南方家岭路以东；</p> <p>（三）土地面积：33661.16平方米（合50.4917亩）；</p> <p>（四）规划用途：普通商品住房用地(二类)、零售商业用地；</p> <p>（五）年限：70年，40年。</p> <p>二、本次成交金额为人民币玖仟壹佰陆拾叁万元整（¥91630000元）。</p> <p>三、竞得人应当在本《成交确认书》签订之日起7个工作日内，持《成交确认书》及本宗地《出让须知》和《出让公告》要求的相关资料签订《国有建设用地使用权出让合同》。</p> <p>湖南德诚会计师事务所（普通合伙） 资料专用章</p>																																																															



法相岩街道办事处春光村1组	199.40	<table><tr><th colspan="4">供地结果信息</th></tr><tr><td>行政区:</td><td>湖南省邵阳市武冈市</td><td>电子监督号:</td><td>43058120248000798</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td colspan="3">法相岩街道办事处春光村1组(春光小学)</td><td></td></tr><tr><td>项目位置:</td><td colspan="3">法相岩街道办事处春光村1组(春光小学)</td><td></td></tr><tr><td>土地面积(m²):</td><td>3654.30</td><td>供地方式:</td><td>拍卖出让</td><td></td></tr><tr><td>土地用途:</td><td>零售商业用地</td><td>行业分类:</td><td>其它</td><td></td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td>40</td><td>成交价格(万元):</td><td>109.3</td><td></td></tr><tr><td>土地级别:</td><td>一级</td><td>支付序号</td><td>约定支付日期</td><td>备注</td></tr><tr><td>分期支付约定:</td><td>1</td><td>2024-06-26</td><td>327.9</td><td></td></tr><tr><td></td><td>2</td><td>2024-12-19</td><td>765.1</td><td></td></tr><tr><td>土地使用权人:</td><td colspan="3">武冈城乡融合产业投资有限公司</td><td></td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限: 1.5</td><td>约定交地时间:</td><td>2024-09-28</td><td></td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td>2025-07-28</td><td>约定竣工时间:</td><td>2027-07-27</td><td></td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td>—</td><td>实际竣工时间:</td><td>—</td><td></td></tr><tr><td>批准单位:</td><td>武冈市建设用地管理委员会</td><td>合同签订日期:</td><td>2024-06-20</td><td></td></tr><tr><td colspan="5">*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</td></tr></table>	供地结果信息				行政区:	湖南省邵阳市武冈市	电子监督号:	43058120248000798	项目名称:	法相岩街道办事处春光村1组(春光小学)				项目位置:	法相岩街道办事处春光村1组(春光小学)				土地面积(m²):	3654.30	供地方式:	拍卖出让		土地用途:	零售商业用地	行业分类:	其它		土地使用年限:	40	成交价格(万元):	109.3		土地级别:	一级	支付序号	约定支付日期	备注	分期支付约定:	1	2024-06-26	327.9			2	2024-12-19	765.1		土地使用权人:	武冈城乡融合产业投资有限公司				约定容积率:	下限: 1.5	约定交地时间:	2024-09-28		约定开工时间:	2025-07-28	约定竣工时间:	2027-07-27		实际开工时间:	—	实际竣工时间:	—		批准单位:	武冈市建设用地管理委员会	合同签订日期:	2024-06-20		*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					2024年9月28日
		供地结果信息																																																																															
行政区:	湖南省邵阳市武冈市	电子监督号:	43058120248000798																																																																														
项目名称:	法相岩街道办事处春光村1组(春光小学)																																																																																
项目位置:	法相岩街道办事处春光村1组(春光小学)																																																																																
土地面积(m²):	3654.30	供地方式:	拍卖出让																																																																														
土地用途:	零售商业用地	行业分类:	其它																																																																														
土地使用年限:	40	成交价格(万元):	109.3																																																																														
土地级别:	一级	支付序号	约定支付日期	备注																																																																													
分期支付约定:	1	2024-06-26	327.9																																																																														
	2	2024-12-19	765.1																																																																														
土地使用权人:	武冈城乡融合产业投资有限公司																																																																																
约定容积率:	下限: 1.5	约定交地时间:	2024-09-28																																																																														
约定开工时间:	2025-07-28	约定竣工时间:	2027-07-27																																																																														
实际开工时间:	—	实际竣工时间:	—																																																																														
批准单位:	武冈市建设用地管理委员会	合同签订日期:	2024-06-20																																																																														
*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																																																																																	
		<table><tr><th colspan="2">成交确认书</th></tr><tr><td colspan="2">交易编号: 邵国资〔2024〕208号</td></tr><tr><td colspan="2">转让人: 武冈市国有资产管理中心</td></tr><tr><td colspan="2">地 址:</td></tr><tr><td colspan="2">竞得人: 武冈城乡融合产业投资有限公司</td></tr><tr><td colspan="2">地 址: 湖南省邵阳市武冈市迎春亭街道办事处都梁路30号</td></tr><tr><td colspan="2">于2024年06月14日10时30分00秒至2024年06月14日10时34分期间,对邵国资公告〔2024〕168号的法相岩街道办事处春光村1组(春光小学)房地产(邵国资〔2024〕208号)进行网络拍卖。你方竞得本标的,现将相关事项确认如下:</td></tr><tr><td colspan="2">武冈城乡融合产业投资有限公司竞得:法相岩街道办事处春光村1组(春光小学)房地产(邵国资〔2024〕208号)。成交金额人民币10930000元(壹仟零玖拾叁万元整),含土地出让金865.70万元。</td></tr></table>	成交确认书		交易编号: 邵国资〔2024〕208号		转让人: 武冈市国有资产管理中心		地 址:		竞得人: 武冈城乡融合产业投资有限公司		地 址: 湖南省邵阳市武冈市迎春亭街道办事处都梁路30号		于2024年06月14日10时30分00秒至2024年06月14日10时34分期间,对邵国资公告〔2024〕168号的法相岩街道办事处春光村1组(春光小学)房地产(邵国资〔2024〕208号)进行网络拍卖。你方竞得本标的,现将相关事项确认如下:		武冈城乡融合产业投资有限公司竞得:法相岩街道办事处春光村1组(春光小学)房地产(邵国资〔2024〕208号)。成交金额人民币10930000元(壹仟零玖拾叁万元整),含土地出让金865.70万元。																																																																
成交确认书																																																																																	
交易编号: 邵国资〔2024〕208号																																																																																	
转让人: 武冈市国有资产管理中心																																																																																	
地 址:																																																																																	
竞得人: 武冈城乡融合产业投资有限公司																																																																																	
地 址: 湖南省邵阳市武冈市迎春亭街道办事处都梁路30号																																																																																	
于2024年06月14日10时30分00秒至2024年06月14日10时34分期间,对邵国资公告〔2024〕168号的法相岩街道办事处春光村1组(春光小学)房地产(邵国资〔2024〕208号)进行网络拍卖。你方竞得本标的,现将相关事项确认如下:																																																																																	
武冈城乡融合产业投资有限公司竞得:法相岩街道办事处春光村1组(春光小学)房地产(邵国资〔2024〕208号)。成交金额人民币10930000元(壹仟零玖拾叁万元整),含土地出让金865.70万元。																																																																																	

竹城公路以东、乐洋西路以北	260.24	<table><tr><th colspan="4">供地结果信息</th></tr><tr><td>行政区:</td><td>湖南省邵阳市武冈市</td><td>电子监督号:</td><td>4305812022801309-4</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td colspan="3">武冈市腾达新源科技有限公司</td><td></td></tr><tr><td>项目位置:</td><td colspan="3">竹城公路以东、乐洋西路以北</td><td></td></tr><tr><td>土地面积(m²):</td><td>4034.02</td><td>供地方式:</td><td>挂牌出让</td><td></td></tr><tr><td>土地用途:</td><td>零售商业用地</td><td>行业分类:</td><td>零售业</td><td></td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td>40</td><td>成交价格(万元):</td><td>1575</td><td></td></tr><tr><td>土地级别:</td><td>五级</td><td>支付序号</td><td>约定支付日期</td><td>备注</td></tr><tr><td>分期支付约定:</td><td>1</td><td>2022-09-19</td><td>1575</td><td></td></tr><tr><td>土地使用权人:</td><td colspan="3">武冈市腾达新源科技有限公司</td><td></td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限: 0.6</td><td>约定交地时间:</td><td>2022-11-27</td><td></td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td>2023-09-27</td><td>约定竣工时间:</td><td>2025-09-26</td><td></td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td>2024-09-27</td><td>实际竣工时间:</td><td>2026-09-26</td><td></td></tr><tr><td>批准单位:</td><td>武冈市</td><td>合同签订日期:</td><td>2022-08-19</td><td></td></tr><tr><td colspan="5">*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</td></tr></table>	供地结果信息				行政区:	湖南省邵阳市武冈市	电子监督号:	4305812022801309-4	项目名称:	武冈市腾达新源科技有限公司				项目位置:	竹城公路以东、乐洋西路以北				土地面积(m²):	4034.02	供地方式:	挂牌出让		土地用途:	零售商业用地	行业分类:	零售业		土地使用年限:	40	成交价格(万元):	1575		土地级别:	五级	支付序号	约定支付日期	备注	分期支付约定:	1	2022-09-19	1575		土地使用权人:	武冈市腾达新源科技有限公司				约定容积率:	下限: 0.6	约定交地时间:	2022-11-27		约定开工时间:	2023-09-27	约定竣工时间:	2025-09-26		实际开工时间:	2024-09-27	实际竣工时间:	2026-09-26		批准单位:	武冈市	合同签订日期:	2022-08-19		*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					2022年11月27日
		供地结果信息																																																																										
行政区:	湖南省邵阳市武冈市	电子监督号:	4305812022801309-4																																																																									
项目名称:	武冈市腾达新源科技有限公司																																																																											
项目位置:	竹城公路以东、乐洋西路以北																																																																											
土地面积(m²):	4034.02	供地方式:	挂牌出让																																																																									
土地用途:	零售商业用地	行业分类:	零售业																																																																									
土地使用年限:	40	成交价格(万元):	1575																																																																									
土地级别:	五级	支付序号	约定支付日期	备注																																																																								
分期支付约定:	1	2022-09-19	1575																																																																									
土地使用权人:	武冈市腾达新源科技有限公司																																																																											
约定容积率:	下限: 0.6	约定交地时间:	2022-11-27																																																																									
约定开工时间:	2023-09-27	约定竣工时间:	2025-09-26																																																																									
实际开工时间:	2024-09-27	实际竣工时间:	2026-09-26																																																																									
批准单位:	武冈市	合同签订日期:	2022-08-19																																																																									
*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																																																																												
			<div>恒理城会计师事务所(普通合伙) 资料专用章</div>																																																																									

			
--	--	--	--

项目地块预估市场价格及计划出让时间如下表：

地块预估市场价格及计划出让时间信息表

序号	地块名称	电子监管号	出让价格 (万元)	出让时间
1	武冈东大桥以南、塘富路以东	4305812022B00199	15,633.00	2029 年 6 月
合计			15,633.00	

## 2.项目预期成本测算及依据

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，根据武冈市土储项目申报要求，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。

项目预期净收入测算明细如下表：



## 项目预期净收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让净收入	13,757.04	0.00	0.00	0.00	0.00	13,757.04	0.00
2	预期土地出让收入 (万元)	15,633.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15,633.00	0.00
3	预期成本(计提土地 收益基金等)	1,875.96	0.00	0.00	0.00	0.00	1,875.96	0.00
3.1	土地销售业务费用 (按土地出让收入的 2%)	312.66	0.00	0.00	0.00	0.00	312.66	0.00
3.2	国有土地收益基金 (按土地出让收入的 5%)	781.65	0.00	0.00	0.00	0.00	781.65	0.00
3.3	保障性安居工程建设 资金(按土地出让收 入的 5%)	781.65	0.00	0.00	0.00	0.00	781.65	0.00

### (三) 可用于资金平衡项目相关收益情况

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为13,757.04万元。

## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### (一) 项目平衡性预测

2025年武冈市第二批土储债项目001号运营期内净现金流13,757.04万元，融资还款本息合计为10,716.30万元，本息保障倍数为1.28倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	武冈市	2025 年武冈市第二批土储 债项目 001 号	13,757.04	10,716.30	1.28

### (二) 现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分



析，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	现金流入	24,167.81	9,860.99	183.26	183.26	183.26	13,757.04	0.00
1.1	资本金	356.01	60.99	183.26	111.76	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	9,800.00	9,800.00					
1.3	财政资金投入	254.76	0.00		71.50	183.26		
1.4	运营收入	13,757.04		0.00	0.00	0.00	13,757.04	0.00
2	现金流出	20,577.29	9,860.99	183.26	183.26	183.26	183.26	9,983.26
2.1	建设投资	9,860.99	9,860.99					
2.2	债券本息	10,716.30		183.26	183.26	183.26	183.26	9,983.26
3	净现金流量	3,590.52	0.00	0.00	0.00	0.00	13,573.78	-9,983.26
4	累计现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	13,573.78	3,590.52

根据项目现金流预测表,项目期末累计现金结存额大于0,项目存在资金缺口的风险较小。



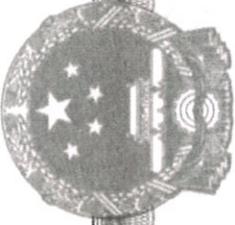


### （三）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.28	1.41

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为1.16，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。



# 营业执照

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N



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)

副本编号: 1-1

名称 湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)

出资额 贰佰万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2020年04月01日

执行事务合伙人 李本军

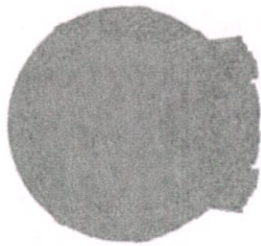
主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

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可证件为准); 一般项目: 工程造价咨询业务; 融资咨询服务; 财政资产评估; 知识产权服务(除许可业务外); 企业管理咨询; 科技中介服务; 市场调查(不含涉外调查); 社会调查(不含涉外调查); 节能管理服务; 资产评估; 破产清算服务; 价格鉴证评估; 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等取得许可的培训); 招投标代理服务; 政府采购代理服务; 税务服务; 财务咨询; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)



登记机关

2025 年 2 月 28 日



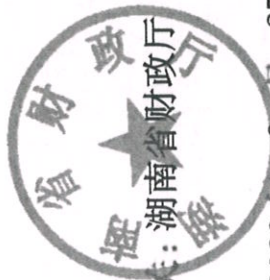
# 会计师事务所 执业证书

名称：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：李本军  
主任会计师：  
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号  
组织形式：普通合伙  
执业证书编号：43010138  
批准执业文号：湘财会[2020]19号  
批准执业日期：2020年9月27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

2020年9月27日



中华人民共和国财政部制





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

2012年10月17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



李本至 110001540564

姓名	李本至
性别	男
出生日期	1981-07-27
工作单位	利安达会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	431024198107270050



湖南立信会计师事务所  
CPAs

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

2012年10月17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

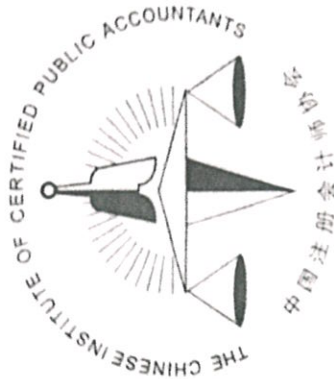
事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d



姓名	何明
Sex	女
出生日期	1992-11-25
工作单位	湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)
身份证号	430981199211251423
Identify card No.	430981199211251423