2025年永州市本级第二批土储债项目001号

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

和泉正（2025）专字第021号

此报
湖南和泉
（普

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

2025年永州市本级第二批土储债项目001号
收益与融资资金自求平衡
专项评价报告

和泉正（2025）专字第021号

我们接受委托，对2025年永州市本级第二批土储债项目001号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年永州市本级第二批土储债项目001号，预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

（此页无正文）

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：陈新荣

中国注册会计师：阳俊元

中国·长沙

二〇二五年六月十九日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

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年永州市本级第二批土储债项目001号（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

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

（一） 地块概况

2025年永州市本级第二批土储债项目001号拟收储土地面积计划收储面积148,468.34平方米，具体情况如下表：

序号	坐落	土地使用权人	不动产权证/国有土地使用证	面积（㎡）	用途
1	冷水滩区水汲江大道与谷源西路交汇处东北角	湖南永州国际陆港有限公司	湘(2022)永州市不动产权第3032249号	148,468.34	其他商业服务用地
合计				148,468.34	

（二） 投资及融资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目投资估算总额 19,367.17 万元，其中收储投资 17,964.67 万元，土地出让前利息等支出 1,402.50 万元。

（2）融资估算

本项目总投资 19,367.17 万元，预计发行土地储备专项债券金额 15,000.00 万元，占总投资的 77.45%，项目资本金 4,367.17 万元，占总投资的 22.55%，本次计划融资 15,000.00 万元，各项目投资及融资额详见下表：

单位：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	本期计划融资金额
2025 年永州市本级第二批土储债项目 001 号	19,367.17	4,367.17	15,000.00	15,000.00

（三） 项目实施单位基本情况

项目实施单位是永州市土地储备中心，单位地址：永州市冷水滩区湘永路 89 号，主要职能是盘活存量土地资产，优化土地资源配置。节约和合理利用土地，为增强政府土地供给和宏观调控服务。业务范围：受市人民政府的委托，在市国土资源局的领导下，接受市土地储备委员会的监管，代表政府土地一级市场进行绝对垄断，实施收购、收回、征用，并做好储备土地出让的前期工作。

三、 债券还本付息情况

2025 年永州市本级第二批土储债项目 001 号土地储备专项债券拟一次发行 15,000.00 万元，预计于 2025 年发行，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（2026-2029 年每年 7 月支付利息，2030 年 7 月到期一次还本付息）：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期发债	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		15,000.00		15,000.00	1.87%		
2026 年	15,000.00			15,000.00	1.87%	280.50	280.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	1.87%	280.50	280.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	1.87%	280.50	280.50
2029 年	15,000.00			15,000.00	1.87%	280.50	280.50
2030 年	15,000.00		15,000.00		1.87%	280.50	15,280.50
合计		15,000.00	15,000.00			1402.50	16,402.50

四、 项目收益及现金流预测

本次预测以湖南省永州市土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、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，编制湖南省永州市土地储备项目土地出让收益预测表（土地价格预测增速按每年增长 3%计算）。

1、湖南省永州市土地储备项目参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在地基准地价水平预测拟出让土地价格，综合近年情况，此次土地价格预测增速按每年增长 3%计算。

2、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。

3、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的永州市土地储备项目的土地出让价的估算，是由湖南新融达房地产土地资产评估有限公司评估的土地价值，结合中资锐诚工程项目管理有限公司出具的预期收入评估分析报告，确定土地未来出让价值情况如下：

（1）土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取 2022-2024 年永州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

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	土地单价（元/㎡）	楼面价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	YZGZ-2021GTWG078-6	潇水西路与德榜路交叉口西南角	永州市	潇水西路与德榜路交叉口西南角	38,450.88	＜3.5	134,578.08	9,216.00	2,396.82	684.81	2021/12/29	商业用地
2	YZGZ-2021GTWG075-1	阳明大道与荔枝东路西南角	永州市	阳明大道与荔枝东路西南角	13,339.83	＜2.5	33,349.58	4,878.00	3,656.72	1,462.69	2021/12/23	商住用地
3	4311002022B00196	滨江新城 L-9 号地	永州市	永州市冷水滩区湘江东路与巴洲大道交汇处东北角	30206.00	＜1.6	48329.6	5,730.00	1,896.97	1,185.61	2022/1/27	其他商服用地

1、挂牌编号:YZGZ-2021GTWG078-6

距挂牌截止时间	预付款/竞买保证金	距保证金交纳截止时间
成交	1844/1844万元	成交

土地信息　出价记录　出让信息　供地附图　地图浏览　下载文件

土地信息

资源编号	YZGZ-2021GTWG078-6	公告编号	YZGZ-2021GTWG078
报名开始时间	2021年12月17日 09时00分	报名截止时间	2021年12月27日 16时00分
挂牌开始时间	2021年12月17日 09时00分	挂牌截止时间	2021年12月29日 15时00分
保证金到账截止时间	2021年12月27日 16时00分	所属行政区	永州市本级
地块名称	（中心城区）零陵城区河西片区控规E-24地块		
资源位置	潇水西路与德榜路交叉口西南角		
土地权属单位	永州市人民政府	预付款/竞买保证金	1844万元/1844万元
起始价	9216万元	竞价增价幅度	100万元
用地类型	商业用地	规划用途	商业用地
使用权面积 (以最终审批数据为准)	38450.88平方米	土地使用证有效期限(年)	40
建筑面积		规划指标	容积率＜3.5；绿地率≥35%；建筑密度＜40%；建筑限高＜80米
其他交易条件			
成交价	9216万元	成交时间	2021年12月29日 15时08分
竞得单位	永州市鹏程基础设施建设投资有限公司		

温馨提示

本地块土地面积、建筑面积、容积率均以最终审批数据为准；楼面地价、亩均价均为测算值，仅供参考。 本地块以网上挂牌的方式公开出让，不接受现场、口头、邮件的申请。 如要参与本地块的网上挂牌活动，必须进行实名认证。实名认证的方法请参阅 操作指南。

永州市公共资源交易中心-详细页
https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20220107/3b0cfbad-9880-4024-ac4f-217c6ff8eec3.html

2、挂牌编号 YZGZ-2021GTWG075-1

距挂牌截止时间	预付款/竞买保证金	距保证金交纳截止时间
成交	4878/976万元	成交

土地信息　出价记录　出让信息　供地附图　地图浏览　下载文件

土地信息

资源编号	YZGZ-2021GTWG075-1	公告编号	YZGZ-2021GTWG075
报名开始时间	2021年12月13日 09时00分	报名截止时间	2021年12月21日 16时00分
挂牌开始时间	2021年12月13日 09时00分	挂牌截止时间	2021年12月23日 10时30分
保证金到账截止时间	2021年12月21日 16时00分	所属行政区	永州
地块名称	（中心城区）阳明大道与荔枝东路西南角地块		
资源位置	零陵区阳明大道与荔枝东路西南角		
土地权属单位	永州市人民政府	预付款/竞买保证金	4878万元/976万元
起始价	4878万元	竞价增价幅度	50万元
用地类型	商住用地	规划用途	商业住宅
使用权面积 (以最终审批数据为准)	13339.83平方米	土地使用证有效期限(年)	住70商40
建筑面积		规划指标	容积率＜2.5，绿地率≥25%，建筑密度＜40%，建筑限高＜80米
其他交易条件			
成交价	4878万元	成交时间	2021年12月23日 10时38分
竞得单位	永州市鹏程基础设施建设投资有限公司		

温馨提示

本地块土地面积、建筑面积、容积率均以最终审批数据为准；楼面地价、亩均价均为测算值，仅供参考。 本地块以网上挂牌的方式公开出让，不接受现场、口头、邮件的申请。 如要参与本地块的网上挂牌活动，必须进行实名认证。实名认证的方法请参阅 操作指南。

永州市公共资源交易中心-详细页

https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20211229/31c392ea-5406-4c9c-a4ef-ba217694285a.html

3、挂牌编号：4311002022B00196

永州市冷水滩区湘江东路与巴洲大道交汇处东北角

行政区：湖南省 > 永州市本级 >

结果详情 **地块信息**

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市本级	电子监管号：	4311002022B00196-2
项目名称：	滨江新城L-9号地		
项目位置：	永州市冷水滩区湘江东路与巴洲大道交汇处东北角		
土地面积(㎡)：	30206.00		
土地用途：	其他商服用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	房地产业
土地级别：	五级	成交价格(万元)：	5730

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	2022-02-06	5730	--

土地使用权人：	永州湘源文化旅游有限公司					
约定容积率：	下限：		上限：	1.6	约定交地时间：	2022-02-07
约定开工时间：	2023-02-06				约定竣工时间：	2025-02-05
实际开工时间：	2025-02-06				实际竣工时间：	2027-02-05
批准单位：	永州市				合同签订日期：	2022-01-27

*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

公告保存

中国土地市场网-详细页
https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=27103fe4-2b2f-49fd-8771-c06837698f90&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

（2）项目区土地出让价格及出让金收入预测

项目用地参考以上土地出让情况进行预测，预测单价及预计出让时间如下：

序号	地块名称	预测单价（平方米/元）	预计出让年份
1	智慧家居产业园项目-展览中心	1,402.72	2030

结合以上预测土地价格以及预计土地出让计划，计算得出土地出让收入规模，预计项目实现土地出让收入 20,825.98 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	2030 年	预计土地出让收入小计
1	智慧家居产业园项目-展览中心						20,825.98	20,825.98
合　计							20,825.98	20,825.98

4、可用于资金平衡土地相关收益预测

按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，且全部于五年内转让完毕，按土地出让收入扣减七项政策提留后的金额为土地出让收益预测，由于七项政策提留暂停计提，可用于资金平衡土地相关收益与土地出让收入相等，本项目用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 20,825.98 万元。现金流量表如下：

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
	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				17,964.67	17,964.67		0.00	0.00
2026 年					280.50	280.50	0.00	0.00
2027 年					280.50	280.50	0.00	0.00
2028 年					280.50	280.50	0.00	0.00
2029 年					280.50	280.50	0.00	0.00
2030 年	20,825.98				280.50	15,280.50	-15,000.00	-15,000.00
小计	20,825.98	-	-	17,964.67	19,367.17	16,402.50	-15,000.00	

五、 项目收益与融资自求平衡性预测

该项目资金净流入额 20,825.98 万元，债券融资本息总额 16,402.50 万元，本息保障的倍数 1.27 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。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	规划收储面积（平方米）	土地规划性质	项目资金总需求	资本金	计划发行额	预计融资成本	预计地块出让收入	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	2025 年永州市本级第二批土储债项目 001 号	148,468.34	其他商业服务用地	19,367.17	4,367.17	15,000.00	16,402.50	20,825.98	1.27

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，对项目收益下行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：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	20,825.98	18,743.38
本息合计	16,402.50	16,402.50
本息保障倍数	1.27	1.14

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、 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 年永州市本级第二批土储债项目 001 号，债券发行期内资金净流入 20,825.98 万元，债券融资本息合计 16,402.50 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。

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送年度报告。2、未按通知期限报送年度报告、不予公示通知书、企业信息公示暂行条例第十条规定的企业不予信息报送后20个工作日内向社会公示。

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

统一社会信用代码

91430111MABQ82GL38

营业执照

（副 本） 副本编号：1-1

名　　称　湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　陈新宏

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；房地产咨询；房地产评估；不动产登记代理服务；企业信用调查和评估；证券财务顾问服务；市场主体登记注册代理；社会经济咨询服务；价格鉴证评估；二手车鉴定评估；土地调查评估服务；土地使用权租赁；工程造价咨询业务；工程管理服务；招投标代理服务；市场营销策划；政府采购代理服务；采购代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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　2022年06月15日

主要经营场所　湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

登记机关

2025 年 月 日

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

再认复印无效

长沙市岳麓区市场监督管理委员会行政审批服务局 审批专用章

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

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈新荣

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010166

批准执业文号：湘财会[2022]8号

批准执业日期：2022年7月8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》。

再次复印无效

发证机关：湖南省财政厅

2024年　12月　18日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

原件复印无效

姓名 Full name 蒋新荣

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-08-13

工作单位 Working unit 湖南九正会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 430223197408131838

湖南九正会计师事务所（普通合伙）

430103101322451

年度检验登记 2021 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: 110002770015
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 07 月 30 日
Date of Issuance

2011年10月换发新证

湖南省注册会计师协会 2021 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2019 3 28 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2020.5.26 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2018 年 3 14 日 年度任职资格检查 合格专用章

4

5

证书编号：
No. of Certificate

430200080016

核准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2003 年 08 月 08 日

2014.4.1 增注新证

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2015.3.20

合格专用

2014年 3月 5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

湖南华瑞会计师事务所有限责任公司 事务所 CPAs

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

2014年 6月 30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南湘平会计师事务所有限责任公司 事务所 CPAs

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

2014年 6月 30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

湖南湘平会计师事务所有限责任公司 事务所 CPAs

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

2014年 6月 30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南永堃正会计师事务所（普通合伙） 事务所 CPAs

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

2014年 6月 30日

姓名 Full name 赵雯天

性别 Sex 女

出生日期 Date of Birth 1947-11-07

工作单位 Working unit 湖南华瑞会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 430102-194711-07152

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.

2017.6.30

2018年 3月 13日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020.6.30

2022年

2019年 3月 22日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

2025年永州市本级第二批土储债项目002号

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

和泉正（2025）专字第022号

湖南和泉正会计师事务所

2025年永州市本级第二批土储债项目002号
收益与融资资金自求平衡
专项评价报告

和泉正（2025）专字第022号

我们接受委托，对2025年永州市本级第二批土储债项目002号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年永州市本级第二批土储债项目002号，预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

（此页无正文）

湖南和宗正会计师事务所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·长沙

二〇二五年六月十九日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

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年永州市本级第二批土储债项目002号（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

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

（一） 地块概况

2025年永州市本级第二批土储债项目002号拟收储土地面积计划收储面积4,7978.27平方米，具体情况如下表：

序号	坐落	土地使用权人	不动产权证/国有土地使用证	面积（㎡）	用途
1	冷水滩区千世头路与鹤鸣大道交汇处西南角	永州市文旅投发展有限责任公司	湘(2024)永州市不动产权第0047775号	47978.27	城镇住宅用地
合计				47978.27	

（二） 投资及融资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目投资估算总额8,102.47万元，其中收储投资7,623.75万元，土地出让前利息等支出478.72万元。

（2）融资估算

本项目总投资8,102.47万元，预计发行土地储备专项债券金额6,400.00万元，占总投资的78.99%，项目资本金1,702.47万元，占总投资的21.01%，本次计划融资6,400.00万元，各项目投资及融资额详见下表：

单位：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	本期计划融资金额
2025年永州市本级第二批土储债项目002号	8,102.47	1,702.47	6,400.00	6,400.00

（三） 项目实施单位基本情况

项目实施单位是永州市土地储备中心，单位地址：永州市冷水滩区湘永路89号，主要职能是盘活存量土地资产，优化土地资源配置。节约和合理利用土地，为增强政府土地供给和宏观调控服务。业务范围：受市人民政府的委托，在市国土资源局的领导下，接受市土地储备委员会的监管，代表政府土地一级市场进行绝对垄断，实施收购、收回、征用，并做好储备土地出让的前期工作。

三、 债券还本付息情况

2025年永州市本级第二批土储债项目002号土地储备专项债券拟一次发行6,400.00万元，预计于2025年发行，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（2026-2029年每年7月支付利息，

2030 年 7 月到期一次还本付息）：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期发债	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		6,400.00		6,400.00	1.87%		
2026 年	6,400.00			6,400.00	1.87%	119.68	119.68
2027 年	6,400.00			6,400.00	1.87%	119.68	119.68
2028 年	6,400.00			6,400.00	1.87%	119.68	119.68
2029 年	6,400.00			6,400.00	1.87%	119.68	119.68
2030 年	6,400.00		6,400.00		1.87%	119.68	6,519.68
合计		6,400.00	6,400.00			598.40	6,998.40

四、 项目收益及现金流预测

本次预测以湖南省永州市土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、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，编制湖南省永州市土地储备项目土地出让收益预测表（土地价格预测增速按每年增长 3%计算）。

1、湖南省永州市土地储备项目参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在地基准地价水平预测拟出让土地价格，综合近年情况，此次土地价格预测增速按每年增长 3%计算。

2、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。

3、土地出让价格预测

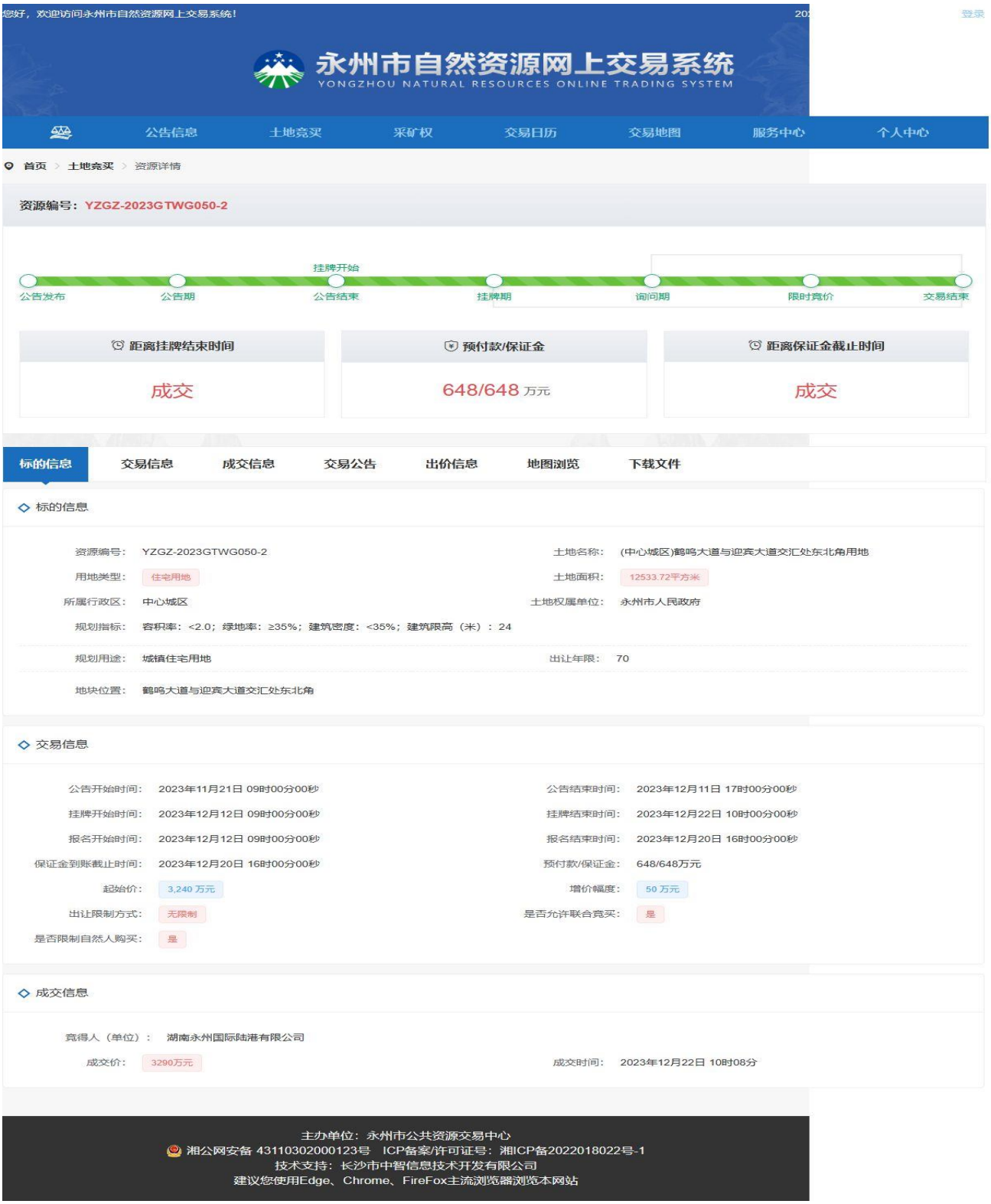
本期债券项目涉及的永州市土地储备项目的土地出让价的估算，是由湖南新融达房地产土地资产评估有限公司评估的土地价值，结合中资锐诚工程项目管理有限公司出具的预期收入评估分析报告，确定土地未来出让价值情况如下：

（1）土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取 2021-2024 年永州市项目周边地块土地出让情况（2021-2024 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：

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积（m²）	容积率	建筑面积（m²）	中标总地价（万元）	土地单价（元/m²）	楼面价格（元/m²）	出让日期	用途
1	YZGZ-2023GTWG050-2	鹤鸣大道与迎宾大道交汇处东北角	永州市	鹤鸣大道与迎宾大道交汇处东北角	12,533.72	<2.0	5,249.84	3,240.00	2,624.92	1,312.46	2023/12/22	住宅用地
2	YZGZ-2021GTWG075-3	永州大道与天龙路交汇处西北角	永州市	永州大道与天龙路交汇处西北角	49,237.15	＜2.0	98,474.30	8,203.00	1,666.02	833.01	2021/12/23	住宅用地
3	YZGZ-2022GTWG054-33	永州大道与政通一路交汇处西南角	永州市	永州大道与政通一路交汇处西南角	49,813.91	＜2.0	99,627.82	9,340.00	1,874.98	937.49	2022/12/7	住宅用地

挂牌编号 1、 YZGZ-2023GTWG050-2



永州市公共资源交易中心-详细页

https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20231223/595a5d8c-766f-4298-8ce6-5094733299ba.html

挂牌编号 2、YZGZ-2021GTWG075-3

距挂牌截止时间	预付款/竞买保证金	距保证金交纳截止时间
成交	1641/1641万元	成交

土地信息　出价记录　出让信息　供地附图　地图浏览　下载文件

土地信息

资源编号	YZGZ-2021GTWG075-3	公告编号	YZGZ-2021GTWG075
报名开始时间	2021年12月13日 09时00分	报名截止时间	2021年12月21日 16时00分
挂牌开始时间	2021年12月13日 09时00分	挂牌截止时间	2021年12月23日 10时30分
保证金到账截止时间	2021年12月21日 16时00分	所属行政区	永州
地块名称	（中心城区）高科园2021-10号地		
资源位置	冷水滩区永州大道与天龙路交汇处西北角		
土地权属单位	永州市人民政府	预付款/竞买保证金	1641万元/1641万元
起始价	8203万元	竞价增价幅度	100万元
用地类型	住宅用地	规划用途	居住
使用权面积 (以最终审批数据为准)	49237.15平方米	土地使用证有效期限(年)	70
建筑面积		规划指标	容积率＜2.0，绿地率＞35%，建筑密度＜30%，建筑限高36米
其他交易条件			
成交价	8203万元	成交时间	2021年12月23日 10时38分
竞得单位	永州市冷水滩旅游建设投资有限责任公司		

温馨提示

本地块土地面积、建筑面积、容积率均以最终审批数据为准；楼面地价、亩均价均为测算值，仅供参考。 本地块以网上挂牌的方式公开出让，不接受现场、口头、邮件的申请。 如要参与本地块的网上挂牌活动，必须进行实名认证。实名认证的方法请参阅 操作指南。

永州市公共资源交易中心-详细页

https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20211229/04038d94-7b38-432d-adfc-3c431d941352.html

挂牌编号 3、YZGZ-2022GTWG054-33

标的信息　交易信息　成交信息　交易公告　出价信息　地图浏览　下载文件

◇ 标的信息

资源编号：	YZGZ-2022GTWG054-33	土地名称：	（零陵区）永州大道与政通一路交汇处西南角项目用地
用地类型：	住宅用地	土地面积：	49813.91平方米
所属行政区：	零陵区	土地权属单位：	零陵区人民政府
规划指标：	容积率＜2.0，绿地率≥35%，建筑密度＜30%，建筑限高 ＜ 50米		
规划用途：	居住（城镇住宅用地）	出让年限：	70
地块位置：	零陵区永州大道与政通一路交汇处西南角		

◇ 交易信息

公告开始时间：	2022年11月04日 00时00分00秒	公告结束时间：	2022年11月26日 23时59分59秒
挂牌开始时间：	2022年11月27日 09时00分00秒	挂牌结束时间：	2022年12月07日 10时00分00秒
报名开始时间：	2022年11月27日 09时00分00秒	报名结束时间：	2022年12月05日 16时00分00秒
保证金到账截止时间：	2022年12月05日 16时00分00秒	预付款/保证金：	1,868/1,868万元
起始价：	9,340 万元	增价幅度：	100 万元
出让限制方式：	无限制	是否允许联合竞买：	是
是否允许拟成立新公司：	是	是否限制自然人购买：	否

◇ 成交信息

竞得人（单位）：	永州市璟辰置业有限公司		
成交价：	9340万元	成交时间：	2022年12月07日 10时08分

永州市公共资源交易中心-详细页
https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20221208/b8d9e253-3634-4e70-8f3e-f4b0db4eea17.html

（2）项目区土地出让价格及出让金收入预测

项目用地参考以上土地出让情况进行预测，预测单价及预计出让时间如下：

序号	地块名称	预测单价（平方米/元）	预计出让年份
1	C-1-10	1,788.43	2029

结合以上预测土地价格以及预计土地出让计划，计算得出土地出让收入规模，预计项目实现土地出让收入 8,580.60 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	2030 年	预计土地出让收入小计
1	C-1-10					8580.60		8,580.60
合　计		0.00	0.00	0.00	0.00	8580.60	0.00	8,580.60

4、可用于资金平衡土地相关收益预测

按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，且全部于五年内转让完毕，按土地出让收入扣减七项政策提留后的金额为土地出让收益预测，由于七项政策提留暂停计提，可用于资金平衡土地相关收益与土地出让收入相等，本项目用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 8580.60 万元。现金流量表如下：

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
	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				7,623.75	8,102.47		119.68	119.68
2026 年						119.68	-119.68	0.00
2027 年						119.68	-119.68	-119.68
2028 年						119.68	-119.68	-239.36
2029 年	8,580.60					119.68	8,460.92	8,221.56
2030 年						6,519.68	-6,519.68	1,701.88
小计	8,580.60	-	-	7,623.75	8,102.47	6,998.40	1,701.88	

五、 项目收益与融资自求平衡性预测

该项目资金净流入额 8,580.60 万元，债券融资本息总额 6,998.40 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。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	规划收储面积（平方米）	土地规划性质	项目资金总需求	资本金	计划发行额	预计融资成本	预计地块出让收入	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	2025年永州市本级第二批土储债项目 002号	47,978.27	城镇住宅用地	8,102.47	1,702.47	6,400.00	6,998.40	8,580.60	1.23

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，对项目收益下行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：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	8,580.60	7,722.54
本息合计	6,998.40	6,998.40
本息保障倍数	1.23	1.10

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、 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年永州市本级第二批土储债项目002号，债券发行期内资金净流入8,580.60万元，债券融资本息合计6,998.40万元，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。

提示：1. 每年1月1日至6月30日通过全国企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告。不按时通知。2. 对企业信息公示暂行条例第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内予以向社会公示。

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

统一社会信用代码

91430111MABQ82GL38

营业执照

（副 本） 副本编号：1-1

名　　称　湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　陈新华

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；房地产咨询；房地产评估；不动产登记代理服务；企业信用调查和评估；证券财务顾问服务；市场主体登记注册代理；社会经济咨询服务；价格鉴证评估；二手车鉴定评估；土地调查评估服务；土地使用权租赁；工程造价咨询业务；工程管理服务；招投标代理服务；市场营销策划；政府采购代理服务；采购代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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　2022年06月15日

主要经营场所　湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

登记机关

2025 年 1 月 8 日

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）
4301010313246
禁止复印无效
长沙高新区管委委员会行政审批服务局
审批专用章

会 计 师 事 务 所

执业证书

名　　称：湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈新荣

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010166

批准执业文号：湘财会[2022]8号

批准执业日期：2022年7月8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》。

再次复印无效

发证机关：湖南省财政厅

2024年　12月　18日

中华人民共和国财政部制

中国注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

再次复印无效

姓名 Full name 蒋新荣

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-08-13

工作单位 Working unit 湖南九正会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 430223197408131838

湖南九正会计师事务所（普通合伙）430103101324461

年度检验登记 2021 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: 110002770015
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 07 月 30 日
Date of Issuance 为 /m /d

2017年10月换发新证

湖南省注册会计师协会 2021年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2019.3.28 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2020.5.26 年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2018 年 3 月 14 日 年度任职资格检查 合格专用章

证书编号：
No. of Certificate

430200080016

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

2003 年 08 月 08 日

2014.4.1因换证新记

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.

2015.3.20

合格专用

湖南省注册会计师协会 年度检验登记合格专用章

2014 年 3 月 5 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

湖南年特会计师事务所有限责任公司 事务所 CPAs

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

2014 年 6 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南湘华会计师事务所有限责任公司 事务所 CPAs

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

2014 年 6 月 30 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

湖南湘华会计师事务所有限责任公司 事务所 CPAs

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

2014 年 6 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南永诚会计师事务所（普通合伙） 事务所 CPAs

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

2014 年 6 月 20 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name 后梁元

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987-11-07

工作单位 Working unit 湖南华特会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 430102198711232463

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.

2017.4.27

合格专用章

2016 年 3 月 18 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020.6.30

合格专用

2022年

2017 年 3 月 23 日

湖南永诚会计师事务所（普通合伙）

2025 年永州市本级第二批土储债项目 003 号

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

和泉正（2025）专字第 023 号

湖南和泉正会计师事务所

2025年永州市本级第二批土储债项目003号
收益与融资资金自求平衡
专项评价报告

和泉正（2025）专字第023号

我们接受委托，对2025年永州市本级第二批土储债项目003号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年永州市本级第二批土储债项目003号，预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

（此页无正文）

湖南和泉正会计师事务所

中国·长沙

中国注册会计师：陈新荣

中国注册会计师：阳俊元

二〇二五年六月十九日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

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年永州市本级第二批土储债项目003号（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

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

（一） 地块概况

2025年永州市本级第二批土储债项目003号拟收储土地面积计划收储面积31,535.70平方米,具体情况如下表：

序号	坐落	土地使用权人	不动产权证/国有土地使用证	面积（㎡）	用途
1	冷水滩区湘江东路与巴洲一路交汇处东北角	永州市文旅投发展有限责任公司	湘（2024）永州市不动产权第 0022147 号	31535.70	城镇住宅用地
合计				31535.70	

（二） 投资及融资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目投资估算总额 5,385.02 万元，其中收储投资 5,011.02 万元，土地出让前利息等支出 374.00 万元。

（2）融资估算

本项目总投资 5,385.02 万元，预计发行土地储备专项债券金额 4,000.00 万元，占总投资的 74.28%，项目资本金 1,385.02 万元，占总投资的 25.72%，本次计划融资 4,000.00 万元，各项目投资及融资额详见下表：

单位：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	本期计划融资金额
2025 年永州市本级第二批土储债项目 003 号	5,385.02	1,385.02	4,000.00	4,000.00

（三） 项目实施单位基本情况

项目实施单位是永州市土地储备中心，单位地址：永州市冷水滩区湘永路 89 号，主要职能是盘活存量土地资产，优化土地资源配置。节约和合理利用土地，为增强政府土地供给和宏观调控服务。业务范围：受市人民政府的委托，在市国土资源局的领导下，接受市土地储备委员会的监管，代表政府土地一级市场进行绝对垄断，实施收购、收回、征用，并做好储备土地出让的前期工作。

三、 债券还本付息情况

2025 年永州市本级第二批土储债项目 003 号土地储备专项债券拟一次发行 4,000.00 万元，预计于 2025 年发行，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（2026-2029 年每年 7 月支付利息，

2030年7月到期一次还本付息）：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期发债	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025年		4,000.00		4,000.00	1.87%		
2026年	4,000.00			4,000.00	1.87%	74.80	74.80
2027年	4,000.00			4,000.00	1.87%	74.80	74.80
2028年	4,000.00			4,000.00	1.87%	74.80	74.80
2029年	4,000.00			4,000.00	1.87%	74.80	74.80
2030年	4,000.00		4,000.00		1.87%	74.80	4,074.80
合计		4,000.00	4,000.00			374.00	4,374.00

四、 项目收益及现金流预测

本次预测以湖南省永州市土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、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，编制湖南省永州市土地储备项目土地出让收益预测表（土地价格预测增速按每年增长3%计算）。

1、湖南省永州市土地储备项目参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在地基准地价水平预测拟出让土地价格，综合近年情况，此次土地价格预测增速按每年增长3%计算。

2、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。

3、土地出让价格预测

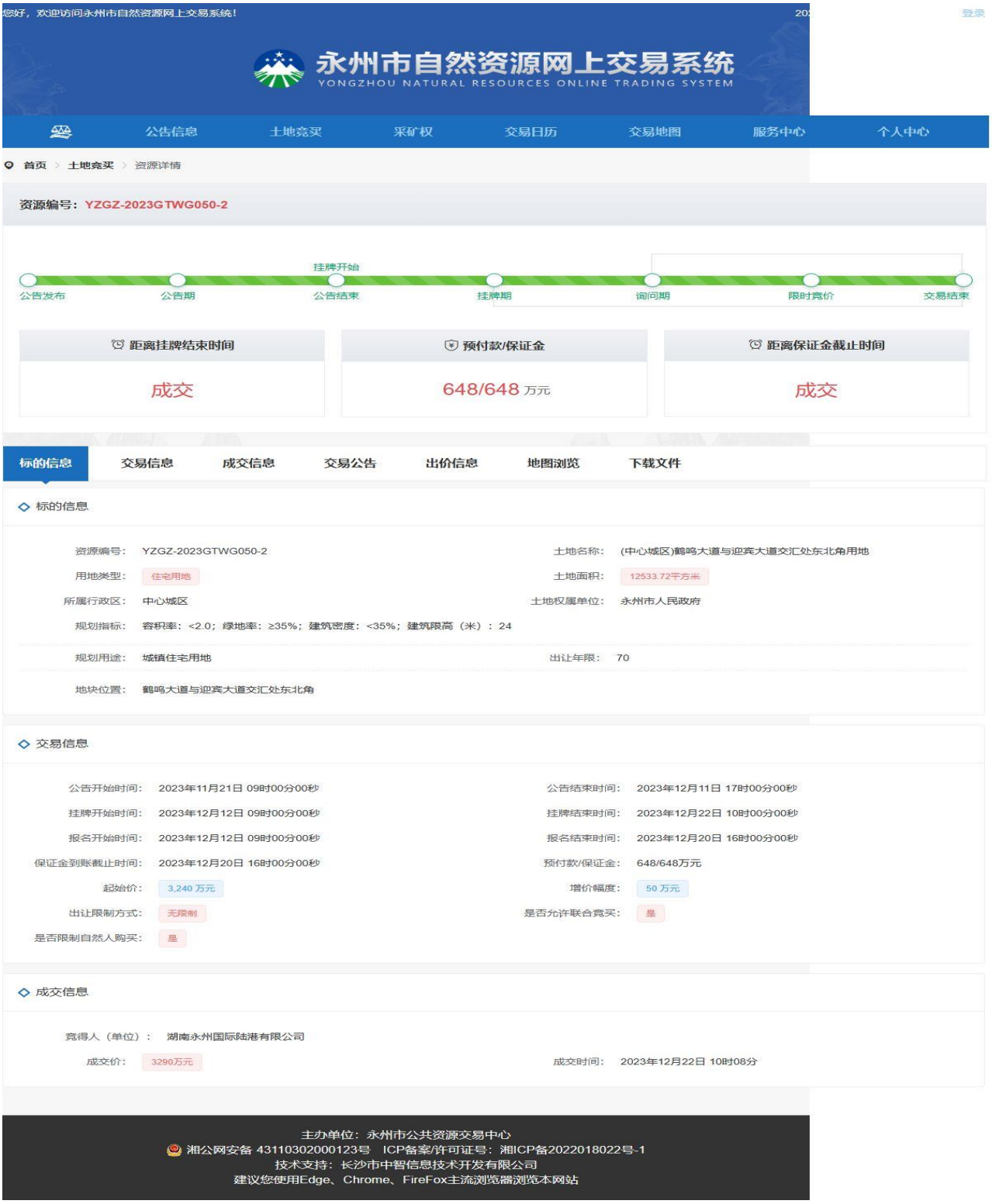
本期债券项目涉及的永州市土地储备项目的土地出让价的估算，是由湖南新融达房地产土地资产评估有限公司评估的土地价值，结合中资锐诚工程项目管理有限公司出具的预期收入评估分析报告，确定土地未来出让价值情况如下：

（1）土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取 2021-2024 年永州市项目周边地块土地出让情况(2021-2024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

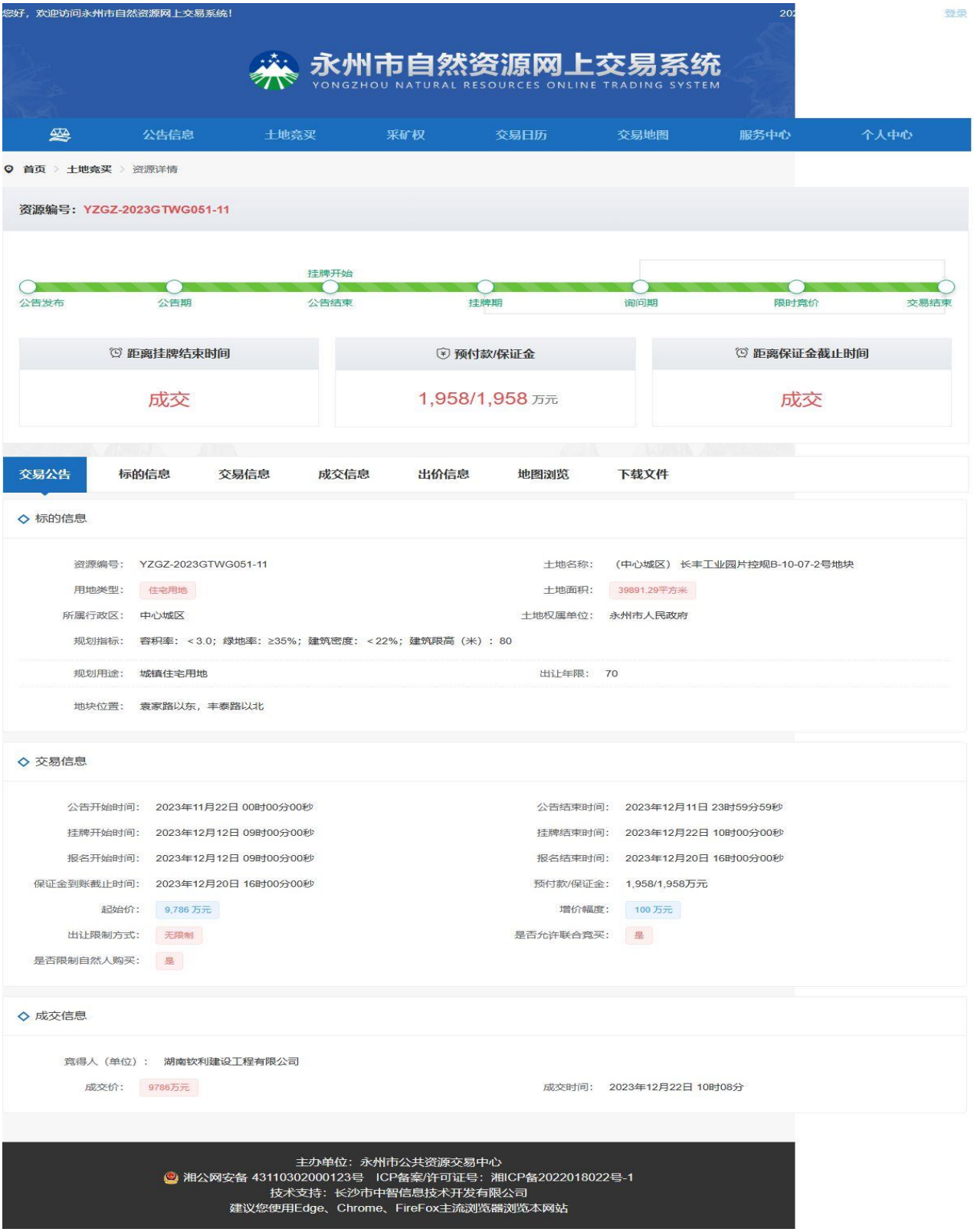
项目	挂牌编号	区位	位置	占地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	土地单价（元/㎡）	楼面价（元/㎡）	出让日期	用途
1	YZGZ-2023GTWG050-2	永州市	鹤鸣大道与迎宾大道交汇处东北角	12,533.72	<2.0	5,249.84	3,240.00	2,624.92	1,312.46	2023/12/22	住宅用地
2	YZGZ-2023GTWG051-11	永州市	袁家路以东，丰泰路以北	39,891.29	<3.0	119,673.87	9,786.00	2,453.17	817.72	2023/12/22	住宅用地
3	YZGZ-2022GTWG054-33	永州市	永州大道与政通一路交汇处西南角	49,813.91	<2.0	99,627.82	9,340.00	1,874.98	937.49	2022/12/7	住宅用地

挂牌编号 1、 YZGZ-2023GTWG050-2



永州市公共资源交易中心-详细页
https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20231223/595a5d8c-766f-4298-8ce6-5094733299ba.html

挂牌编号 2、YZGZ-2023GTWG051-11



永州市公共资源交易中心-详细页：
https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20231223/16db07b0-9931-4147-9c84-b108da4b3abf.html

挂牌编号 3、YZGZ-2022GTWG054-33

标的信息 交易信息 成交信息 交易公告 出价信息 地图浏览 下载文件

◇ 标的信息

资源编号：	YZGZ-2022GTWG054-33	土地名称：	（零陵区）永州大道与政通一路交汇处西南角项目用地
用地类型：	住宅用地	土地面积：	49813.91平方米
所属行政区：	零陵区	土地权属单位：	零陵区人民政府
规划指标：	容积率＜2.0，绿地率≥35%，建筑密度＜30%，建筑限高 ＜ 50米		
规划用途：	居住（城镇住宅用地）	出让年限：	70
地块位置：	零陵区永州大道与政通一路交汇处西南角		

◇ 交易信息

公告开始时间：	2022年11月04日 00时00分00秒	公告结束时间：	2022年11月26日 23时59分59秒
挂牌开始时间：	2022年11月27日 09时00分00秒	挂牌结束时间：	2022年12月07日 10时00分00秒
报名开始时间：	2022年11月27日 09时00分00秒	报名结束时间：	2022年12月05日 16时00分00秒
保证金到账截止时间：	2022年12月05日 16时00分00秒	预付款/保证金：	1,868/1,868万元
起始价：	9,340 万元	增价幅度：	100 万元
出让限制方式：	无限制	是否允许联合竞买：	是
是否允许拟成立新公司：	是	是否限制自然人购买：	否

◇ 成交信息

竞得人（单位）：	永州市璟辰置业有限公司		
成交价：	9340万元	成交时间：	2022年12月07日 10时08分

永州市公共资源交易中心-详细页
https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20221208/b8d9e253-3634-4e70-8f3e-f4b0db4eea17.html

（2）项目区土地出让价格及出让金收入预测

项目用地参考以上土地出让情况进行预测，预测单价及预计出让时间如下：

序号	地块名称	预测单价（平方米/元）	预计出让年份
1	C-1-12	1,842.09	2030

结合以上预测土地价格以及预计土地出让计划，计算得出土地出让收入规模，预计项目实现土地出让收入 5,809.15 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	2030 年	预计土地出让收入小计
1	C-1-12						5,809.15	5,809.15
合　计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,809.15	5,809.15

4、可用于资金平衡土地相关收益预测

按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，且全部于五年内转让完毕，按土地出让收入扣减七项政策提留后的金额为土地出让收益预测，由于七项政策提留暂停计提，可用于资金平衡土地相关收益与土地出让收入相等，本项目用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 5,809.15 万元。现金流量表如下：

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
	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				5,011.02	5,011.02		0.00	0.00
2026 年					74.80	74.80	0.00	0.00
2027 年					74.80	74.80	0.00	0.00
2028 年					74.80	74.80	0.00	0.00
2029 年					74.80	74.80	0.00	0.00
2030 年	5,809.15				74.80	4,074.80	-4,000.00	-4,000.00
小计	5,809.15	-	-	5,011.02	5,385.02	4,374.00	-4,000.00	

五、 项目收益与融资自求平衡性预测

该项目资金净流入额 5,809.15 万元，债券融资本息总额 4,374.00 万元，本息保障的倍数 1.33 倍；项目预期收益能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	规划收储面积（平方米）	土地规划性质	项目资金总需求	资本金	计划发行额	预计融资成本	预计地块出让收入	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	2025 年永州市本级第二批土储债项目 003 号	31,535.70	城镇住宅用地	5,385.02	1,385.02	4,000.00	4,374.00	5,809.15	1.33

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，对项目收益下行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：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	5,809.15	5,228.23
本息合计	4,374.00	4,374.00
本息保障倍数	1.33	1.20

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、 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 年永州市本级第二批土储债项目 003 号，债券发行期内资金净流入 5,809.15 万元，债券融资本息合计 4,374.00 万元，本息保障倍数为 1.33 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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

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

统一社会信用代码

91430111MABQ82GL38

营业执照

（副 本） 副本编号：1-1

名　　称　湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　陈新[illegible]

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；房地产咨询；房地产评估；不动产登记代理服务；企业信用调查和评估；证券财务顾问服务；市场主体登记注册代理；社会经济咨询服务；价格鉴证评估；二手车鉴定评估；土地调查评估服务；土地使用权租赁；工程造价咨询业务；工程管理服务；招投标代理服务；市场营销策划；政府采购代理服务；采购代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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　2022年06月15日

主要经营场所　湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

登记机关

2025 年 [illegible] 月 [illegible] 日

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）
4301031132454
长沙高新技术产业开发区管理委员会行政审批服务局
审批专用章
转载复印无效

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈新荣

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010166

批准执业文号：湘财会[2022]8号

批准执业日期：2022年7月8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》。

再次复印无效

发证机关：湖南省财政厅

2024年　12月　18日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

再次复印无效

姓名 Full name 陈祈荣

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-08-13

工作单位 Working unit 湖南九正会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 430223197408131838

湖南九正会计师事务所（普通合伙）

430103101322451

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 110002770015

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 2007 年 Y 07 月 m 30 日 d

2017年10月换发新证

湖南省注册会计师协会 2003 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2009 3 28 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2010.5.26 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2013 年 3 月 14 日 年度任职资格检查合格专用章

4

5

证书编号：
No. of Certificate

430200080016

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

2003 年 08 月 08 日

2014.4.1换证初记

姓名 Full name 陈俊元

性别 Sex 女

出生日期 Date of Birth 1947-11-07

工作单位 Working unit 湖南华瑞会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 430102194711071562

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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.

2015.3.20

合格专用

湖南省注册会计师协会 年度检验登记 合格专用章

2014 年 3 月 5 日

合格专用

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

湖南华瑞会计师事务所有限责任公司 事务所 CPAs

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

2014 年 6 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南湘华会计师事务所有限责任公司 事务所 CPAs

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

2014 年 6 月 30 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

湖南湘华会计师事务所有限责任公司 事务所 CPAs

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

2024 年 6 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南永诚工会会计师事务所（普通合伙） 事务所 CPAs

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

2024 年 6 月 20 日

湖南省注册会计师协会 年度检验登记 合格专用章

2017.6.27

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.

2016.3.15

合格专用

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.

2022.6.30

合格专用

2022年

2023 年 3 月 22 日

合格专用

2025年永州市零陵区第二批土储债项目001号预期收益与融资平衡专项评价报告

永天会审字[2025] 第 501 号

我们接受委托，对 2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 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 年永州市零陵区第二批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

永州天元会计师事务所有限责任公司

中国·永州

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平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制2025年永州市零陵区第二批土储债项目001号收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：2025年永州市零陵区第二批土储债项目001号

2、项目实施机构：永州市零陵区土地储备中心

3、建设地点：沙洲路与荔枝东路交汇处东北角

4、项目建设期：拟于2025年进行收储

5、建设内容及规模：本项目为2025年永州市零陵区第二批土储债项目001号，收储面积22454.34㎡，其中：沙洲路与荔枝东路交汇处东北角用地22454.34㎡。

（二）项目总投资

经估算，2025年永州市零陵区第二批土储债项目001号总投资金额5,063.29万元，详细情况如下表。

单位：万元

项目名称	储备面积（㎡）	总投资	2025年	2026年及以后
2025年永州市零陵区第二批土储债项目001号	22454.34	5,063.29	4,799.62	263.67
其中：沙洲路与荔枝东路交汇处东北角用地	22454.34	5,063.29	4,799.62	263.67

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为资本金及发行政府专项债券。项目总投资5,063.29万元，其中资本金363.29万元，拟申请发行政府专项债券资金4,700.00万元。本次拟申请发行4,700.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	零陵区	2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 001 号	4,700.00	5	1.87

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债4,700.00万元，本次拟申请发行4,700.00万元，发行期限为5年，债券预测利率以2025年5月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，5年期债券年利率1.87%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

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

1	零陵区	2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 001 号		4,700.00		439.45	5,139.45

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计5,139.45万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年	-	4,700.00	-	4,700.00	-	-
2026年	4,700.00	-	-	4,700.00	87.89	87.89
2027年	4,700.00	-	-	4,700.00	87.89	87.89
2028年	4,700.00	-	-	4,700.00	87.89	87.89
2029年	4,700.00			4,700.00	87.89	87.89
2030年	4,700.00	-	4,700.00	-	87.89	4,787.89
合计	**-**	**4,700.00**	**4,700.00**	**-**	**439.45**	**5,139.45**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为5,139.45万元，具体情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	零陵区	2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 001 号	4,700.00	439.45	5,139.45

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）出让产生的净现金流入

1.项目收入预测

2025年永州市零陵区第二批土储债项目001号收益主要来源于土地使用权出让收入，通过选取与本次预测涉及项目的3个周边地块市场土地交易价格作为标的，谨慎性考虑，出让价格参考案例用地最低楼面单价计算本次土地储备项目的地价。

本次项目具体可比地块信息如下：

周边同类核心地段商服用地出让价格参考依据

序号	项目名称	位置	面积（平方米）	容积率	用途	成交总价（万元）	楼面地价（元/平方米）	土地出让时间	电子监管
1	永州大道与永连公路交叉口东南角用地项目	永州大道与永连公路交叉口东南角	28550.4	1.8	普通商品住房用地(二类)	5805	1129.58	2024/12/24	4311022024B000327

案例截图

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght86654a08-abec-4861-a193-3396bfb156db&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

永州大道与永连公路交叉口东南角

行政区：湖南省 > 永州市 > 零陵区

结果详情　　**地块信息**

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市零陵区	电子监管号：	4311022024B000327
项目名称：	永州大道与永连公路交叉口东南角用地项目		
项目位置：	永州大道与永连公路交叉口东南角		
土地面积(㎡)：	28550.40		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	其它
土地级别：	五级	成交价格(万元)：	5805

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	2025-01-23	5805	--

土地使用权人：	永州市鹏程基础设施建设投资有限公司		
约定容积率：	下限： 1　上限： 1.8	约定交地时间：	2024-12-24
约定开工时间：	2025-12-24	约定竣工时间：	2028-12-24
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	零陵区人民政府	合同签订日期：	2024-12-24

*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

公告保存

2	日升西路北侧、日升公交首末站西侧用地项目	日升西路北侧（公交首末站西侧）	5298.17	3	普通商品住房用地(二类)	1872	1177.77	2024/12/12	4311022024B000218

案例截图

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght04e9e25d-e8ea-4f79-86c7-ac113b5a9d34&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面 及时 准确

首页　土地供应　土地推介　专项服务　政策法规　行业动态

您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

日升西路北侧（公交首末站西侧）

行政区：湖南省 > 永州市 > 零陵区

结果详情　**地块信息**

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市零陵区	电子监管号：	4311022024B000218
项目名称：	日升西路北侧、日升公交首末站西侧用地项目		
项目位置：	日升西路北侧（公交首末站西侧）		
土地面积(㎡)：	5298.17		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	其它
土地级别：	五级	成交价格(万元)：	1872

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	2025-01-11	1872	--

土地使用权人：	永州市鹏程基础设施基础投资有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 3	约定交地时间：	2024-12-12	
约定开工时间：	2025-12-12		约定竣工时间：	2028-12-12	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	永州市零陵区人民政府		合同签订日期：	2024-12-12	

*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

公告保存

3	零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角项目用地	零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角	45443.71	2.0	城镇住宅-普通商品住房用地	12202	1342.54	2023/1/3	4311022023B00019-2

案例截图

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=be4f1123-9b8d-4a3f-8f7a-47f10aeb964e&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面 及时 准确

首页　土地供应　土地推介　专项服务　政策法规　行业动态

您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

零陵区永州大道与政通一路交汇处西南角

行政区：湖南省 > 永州市 > 零陵区

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市零陵区	电子监管号：	4311022023B00036-2
项目名称：	零陵区永州大道与政通一路交汇处西南角项目用地		
项目位置：	零陵区永州大道与政通一路交汇处西南角		
土地面积(㎡)：	49813.91		
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：	住宿业
土地级别：	五级	成交价格(万元)：	9340

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	2023-01-03	9340	--

土地使用权人：	永州市璟辰置业有限公司		
约定容积率：	下限： 1　上限： 2	约定交地时间：	2023-01-03
约定开工时间：	2024-01-03	约定竣工时间：	2027-01-03
实际开工时间：	2026-01-03	实际竣工时间：	2029-01-03
批准单位：	零陵区	合同签订日期：	2023-01-03

*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

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑，出让价格参考案例最低单价1,129.58元/㎡。考虑到本项目的土地自2026年1月开始出让，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。永州市零陵区2022年-2024年GDP分别为6.11%、5.08%和7.74%，基于房地产市场目前的发展现状，本次预测从谨慎性原则出发，我们不考虑土地市场价格的增长因素，假定土地价格保持不变。

本项目1宗地，将在2025年完成收储，预计总出让面积为22454.34平方米，假设2025年永州市零陵区第二批土储债项目001号，自融资开始日后第一年开始土地挂牌交易，第四年全部出让。综合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模，具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	规划用途	收储面积（平方米）	预计出让单价（元/米）	2025	2026	2027	2028	2029	合计
1	沙洲路与荔枝东路交汇处东北角用地	住宅用地	22454.34	1,129.58					7,609.19	**7,609.19**
合计			22454.34	/	-		-	-	**7,609.19**	**7,609.19**

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

债券存续期内，2025年永州市零陵区第二批土储债项目001号预计总收入7,609.19万元。项目净收益即可用于融资平衡的资金为7,609.19万元。

单位：万元

项目名称	收入类别	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
2025年永州市零陵区第二批土储债项目001号	土地使用权出让收入					7,609.19	7,609.19	7,609.19

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流7,609.19万元，融资还款本息合计5,167.65万元，本息保障倍数为1.48倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	零陵区	2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 001 号	7,609.19	5,139.45	1.48
1-1		其中：沙洲路与荔枝东路交汇处东北角用地	7,609.19	5,139.45	1.48

（二）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	**现金流入**							
1	资本金流入	363.29						363.29
2	债券资金流入	4,700.00						4,700.00
3	其他融资资金流入							-
4	土地出让现金净流入	-				7,609.19		7,609.19
	现金流入总额	5,063.29	0.00	0.00	0.00	7,609.19	0.00	12,672.48
二	**现金流出**							-
1	建设期资金流出	4,799.62						4,799.62
2	运营期现金流出							-
3	债券发行费用							-
4	债券还本付息	0.00	87.89	87.89	87.89	87.89	4,787.89	5,139.45
	现金流出总额	4,799.62	87.89	87.89	87.89	87.89	4,787.89	9,939.07
三	**现金净流量**	263.67	-87.89	-87.89	-87.89	7,521.30	-4,787.89	2,733.41
四	**期末累计现金结存**	263.67	175.78	87.89	0.00	7,521.30	2,733.41	

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

（三）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.33	1.48	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数		1.48	

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.33，能通过压力测试。当整个项目的收入上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.63，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。

统一社会信用代码

91431100760740810P

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。

名　　称　永州天元会计师事务所有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　徐成武

经营范围　企业会计报表审计、企业设立验资、企业合并、分立、清算、资产评估、税务咨询和税务代理、工商企业登记代办、基建预决算等。（以上项目涉及需前置许可的凭有效许可证经营，法律法规禁止的不得经营）

注册资本　壹佰万元整

成立日期　1999年05月30日

住　　所　永州市冷水滩区翠竹路3号

此复印件与原件一致

登记机关　永州市冷水滩区市场监督管理局

2024 年 12 月 25 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

会计师事务所

执业证书

名　　称：永州天元会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：徐成武

经营场所：永州市冷水滩区翠竹路3号

组织形式：有限责任

执业证书编号：43080001

批准执业文号：湘财注协字[1999]17号

批准执业日期：1999年04月29日

此复印件与原件一致

证书序号：0008539

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

二〇一九　年四　月十五　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 唐孟众

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1979-08-22

工作单位 Working unit 永州天元会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 432902197908220317

永州天元会计师事务所有限责任公司

复印件与原件一致

证书编号: 430800020011
No. of Certificate

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

发证日期: 2002 年 12 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d

2009年5月14日换发新证

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2013.3.27

合格专用章

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

2013.3.19

合格专用章

2009 年 04 月 28 日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth 1971-01-10

工作单位 Working unit 永拓会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 432929197101100021

此复印件与原件一致

证书编号：No. of Certificate 430800010012

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 2015 年 10 月 29 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

湖南省注册会计师协会 2017.3.7 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2018.3.7 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2016 年 3 月 17 日 年度任职资格检查合格专用章

2025年永州市零陵区第二批土储债项目002号预期收益与融资平衡专项评价报告

永天会审字[2025] 第 500 号

我们接受委托，对 2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 002 号，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《2025年永州市零陵区第二批土储债项目002号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

永州天元会计师事务所有限责任公司

中国·永州

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平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制2025年永州市零陵区第二批土储债项目002号收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：2025年永州市零陵区第二批土储债项目002号

2、项目实施机构：永州市零陵区土地储备中心

3、建设地点：阳明大道与荔枝东路西南角

4、项目建设期：拟于2025年进行收储

5、建设内容及规模：本项目为2025年永州市零陵区第二批土储债项目002号，收储面积13339.83㎡，其中：阳明大道与荔枝东路西南角地块13339.83㎡。

（二）项目总投资

经估算，2025年永州市零陵区第二批土储债项目002号总投资金额4,320.79万元，详细情况如下表。

单位：万元

项目名称	储备面积（㎡）	总投资	2025年	2026年及以后
2025年永州市零陵区第二批土储债项目002号	13339.83	4,320.79	4,096.39	224.40
其中：阳明大道与荔枝东路西南角地块	13339.83	4,320.79	4,096.39	224.40

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为资本金及发行政府专项债券。项目总投资4,320.79万元，其中资本金320.79万元，拟申请发行政府专项债券资金4,000.00万元。本次拟申请发行4,000.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	零陵区	2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 002 号	4,000.00	5	1.87

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债4,000.00万元，本次拟申请发行4,000.00万元，发行期限为5年，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1.87%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

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

1	零陵区	2025年永州市零陵区第二批土储债项目002号		4,000.00		374.00	4,374.00

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计4,374.00万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年	-	4,000.00	-	4,000.00	-	-
2026年	4,000.00	-	-	4,000.00	74.80	74.80
2027年	4,000.00	-	-	4,000.00	74.80	74.80
2028年	4,000.00	-	-	4,000.00	74.80	74.80
2029年	4,000.00			4,000.00	74.80	74.80
2030年	4,000.00	-	4,000.00	-	74.80	4,074.80
合计	**-**	**4,000.00**	**4,000.00**	**-**	**374.00**	**4,374.00**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为4,374.00万元，具体情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	零陵区	2025年永州市零陵区第二批土储债项目002号	4,000.00	374.00	4,374.00

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）出让产生的净现金流入

1.项目收入预测

2025年永州市零陵区第二批土储债项目002号收益主要来源于土地使用权出让收入，通过选取与本次预测涉及项目的3个周边地块市场土地交易价格作为标的，基于谨慎性考虑，出让价格参考案例用地最低楼面地价计算本次土地储备项目的地价。

本次项目具体可比地块信息如下：

周边同类核心地段商服用地出让价格参考依据

序号	项目名称	位置	面积（平方米）	容积率	用途	成交总价（万元）	楼面地价（元/平方米）	土地出让时间	电子监管
1	永州大道与永连公路交叉口东南角项目用地	永州大道与永连公路交叉口东南角	20124.61	1.6	其他商服用地	7204	2237.31	2024/7/26	4311022024B000078

案例截图

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghta97c84c3-b82c-4f64-913b-97b93dc91721&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

永州大道与永连公路交叉口东南角

行政区：湖南省 > 永州市 > 零陵区

结果详情　　**地块信息**

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市零陵区	电子监管号：	4311022024B000078
项目名称：	永州大道与永连公路交叉口东南角项目用地		
项目位置：	永州大道与永连公路交叉口东南角		
土地面积(㎡)：	20124.61		
土地用途：	其他商服用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	其它
土地级别：	五级	成交价格(万元)：	7204

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	2024-08-05	7204	---

土地使用权人：	湖南潇湘源工业投资有限公司				
约定容积率：	下限：		上限： 1.6	约定交地时间：	2024-07-26
约定开工时间：	2025-07-26			约定竣工时间：	2028-07-26
实际开工时间：	---			实际竣工时间：	---
批准单位：	零陵区人民政府			合同签订日期：	2024-07-26

*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

公告保存

2	永州市利新公共服务有限公司（零陵区畜牧水产局门面）	永州市零陵区南津北路）	95.99	3.82	其他商服用地	144.562	3942.44	2022/3/23	4311022022B00509

案例截图

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=9c5bed5a-dfe3-4d95-bb32-3c5d3ef90df9&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

永州市零陵区南津北路

行政区：湖南省 > 永州市 > 零陵区

结果详情　　**地块信息**

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市零陵区	电子监管号：	4311022022B00509
项目名称：	永州市利新公共服务有限公司（零陵区畜牧水产局门面）		
项目位置：	永州市零陵区南津北路		
土地面积(㎡)：	95.99		
土地用途：	其他商服用地	供地方式：	协议出让
土地使用年限：	40	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	144.562

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	2022-04-02	144.562	--

土地使用权人：	永州市利新公共服务有限公司				
约定容积率：	下限：	上限：	3.82	约定交地时间：	2022-03-23

3	高科园2023-3号	冷水滩区永州大道与湖塘路交汇处西南角	4000.03	1.0	其他商服用地	3006	7514.93	2023/12/12	4311002023B000104

案例截图

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght01efa391-e7a4-4af1-8aa1-809c2ab0efea&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

www.landchina.com　全面 及时 准确

首页　土地供应　土地推介　专项服务　政策法规　行业动态

您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

冷水滩区永州大道与湖塘路交汇处西南角

行政区：湖南省 > 永州市本级 >

结果详情　**地块信息**

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市本级	电子监管号：	4311002023B000104
项目名称：	高科园2023-3号		
项目位置：	冷水滩区永州大道与湖塘路交汇处西南角		
土地面积(㎡)：	4000.03		
土地用途：	其他商服用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	九级	成交价格(万元)：	3006

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	2023-12-22	3006	--

土地使用权人：永州市冷水滩区城乡建设投资有限责任公司

约定容积率：下限：　上限：1　约定交地时间：2023-12-16

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑，出让价格参考案例最低单价2,237.31元/㎡。考虑到本项目的土地自2026年1月开始出让，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。永州市零陵区2022年-2024年GDP分别为6.11%、5.08%和7.74%，基于房地产市场目前的发展现状，本次预测从谨慎性原则出发，我们不考虑土地市场价格的增长因素，假定土地价格保持不变。

本项目宗地，将在2025年完成收储，预计总出让面积为22454.34平方米，假设2025年永州市零陵区第二批土储债项目002号，自融资开始日后第一年开始土地挂牌交易，第四年全部出让。综合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模，具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	规划用途	收储面积（平方米）	预计出让单价（元/米）	2025	2026	2027	2028	2029	合计
1	阳明大道与荔枝东路西南角地块	商业、住宅用地	13339.83	2237.31					7,461.33	7,461.33
合计			13339.83	/	-				7,461.33	7,461.33

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

债券存续期内，2025年永州市零陵区第二批土储债项目002号预计总收入7,461.33万元。

单位：万元

项目名称	收入类别	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
2025年永州市零陵区第二批土储债项目002号	土地使用权出让收入					7,461.33	7,461.33	7,461.33

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流7,461.33万元，融资还款本息合计4, 374.00万元，本息保障倍数为1.71倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	零陵区	2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 002 号	7,461.33	4, 374.00	1.71
1-1		其中：阳明大道与荔枝东路西南角地块	7,461.33	4, 374.00	1.71

（二）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	**现金流入**							
1	资本金流入	320.79						320.79
2	债券资金流入	4,000.00						4,000.00
3	其他融资资金流入							-
4	土地出让现金净流入	-				7,461.33		7,461.33
	现金流入总额	4,320.79	0.00	0.00	0.00	7,461.33	0.00	11,782.12
二	**现金流出**							-
1	建设期资金流出	4,096.39						4,096.39
2	运营期现金流出							-
3	债券发行费用							-
4	债券还本付息	0.00	74.80	74.80	74.80	74.80	4,074.80	4,374.00
	现金流出总额	4,096.39	74.80	74.80	74.80	74.80	4,074.80	8,470.39
三	**现金净流量**	224.40	-74.80	-74.80	-74.80	7,386.53	-4,074.80	3,311.73
四	**期末累计现金结存**	224.40	149.60	74.80	0.00	7,386.53	3,311.73	

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

（三）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.71	1.88
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数		1.71	

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.54，能通过压力测试。当整个项目的收入上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.88，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。

统一社会信用代码

91431100760740810P

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。

名　　称　永州天元会计师事务所有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　徐成武

经营范围　企业会计报表审计、企业设立验资、企业合并、分立、清算、资产评估、税务咨询和税务代理、工商企业登记代办、基建预决算等。（以上项目涉及需前置许可的凭有效许可证经营，法律法规禁止的不得经营）

注册资本　壹佰万元整

成立日期　1999年05月30日

住　　所　永州市冷水滩区翠竹路3号

此复印件与原件一致

登记机关　永州市冷水滩区市场监督管理局

2024 年 12 月 25 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

会计师事务所

执业证书

名　　称：永州天元会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：徐成武

经营场所：永州市冷水滩区翠竹路3号

组织形式：有限责任

执业证书编号：43080001

批准执业文号：湘财注协字[1999]17号

批准执业日期：1999年04月29日

此复印件与原件一致

证书序号：0008539

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

二〇一九　年四　月十五　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 唐孟众

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1979-08-22

工作单位 Working unit 永州天元会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 432902197908220317

永州天元会计师事务所有限责任公司

复印件与原件一致

证书编号: 430800020011
No. of Certificate

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

发证日期: 2002 年 12 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d

2009年5月14日换发新证

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2013.3.27

合格专用章

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

2013.3.19

合格专用章

2009 年 04 月 28 日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth 1971-01-10

工作单位 Working unit 永拓会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 432929197101100021

此复印件与原件一致

证书编号：No. of Certificate 430800010012

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 2015 年 10 月 29 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

湖南省注册会计师协会 2017.3.7 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2018.3.7 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2016 年 3 月 17 日 年度任职资格检查合格专用章

2025年永州市零陵区第二批土储债项目003号预期收益与融资平衡专项评价报告

永天会审字[2025] 第 503 号

我们接受委托，对 2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 003 号预期收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 003 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年永州市零陵区第二批土储债项目003号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

永州天元会计师事务所有限责任公司

中国·永州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年六月十九日

附件：

项目预期收益与融资平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制2025年永州市零陵区第二批土储债项目003号收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：2025年永州市零陵区第二批土储债项目003号

2、项目实施机构：零陵区土地储备中心

3、建设地点：零陵区阳明大道东侧、潇水东路北侧

4、项目建设期：拟于2025年进行收储

5、建设内容及规模：本项目为2025年永州市零陵区第二批土储债项目003号，收储面积8,856.91㎡，零陵区阳明大道与潇水东路交汇处东北地块，8,856.91㎡

（二）项目总投资

经估算，2025年永州市零陵区第二批土储债项目003号总投资金额2,087.40万元，详细情况如下表。

单位：万元

项目名称	储备面积（㎡）	总投资	2025年
2025年永州市零陵区第二批土储债项目003号	8,856.91	2,087.40	2,087.40
其中：零陵区阳明大道与潇水东路交汇处东北地块	8,856.91	2,087.40	2,087.40

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为资本金及发行政府专项债券。项目总投资2,087.40万元，其中资本金187.40万元，拟申请发行政府专项债券资金1,900.00万元。本次拟申请发行1,900.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	零陵区	2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 003 号	1,900.00	5	1.87

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债1,900.00万元，本次拟申请发行1,900.00万元，发行期限为5年，根据相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，5年期债券年利率1.87%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，在债券

存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	已发债额度	本期拟发债金额	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	零陵区	2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 003 号		1,900.00		177.65	2,077.65

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计2,077.65万元，具体情况如下：

金额单位：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
1	2025年永州市零陵区第二批土储债项目003号	2025年	0	1,900.00		1,900.00		-
		2026年	1,900.00	-		1,900.00	35.53	35.53
		2027年	1,900.00	-		1,900.00	35.53	35.53
		2028年	1,900.00	-		1,900.00	35.53	35.53
		2029年	1,900.00	-		1,900.00	35.53	35.53
		2030年	1,900.00	-	1,900.00	0	35.53	1935.53
		合计	-	1,900.00	1,900.00	-	177.65	2,077.65

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为2,077.65 万元，具体情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	零陵区	2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 003 号	1,900.00	177.65	2,077.65

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）出让产生的净现金流入

1.项目收入预测

2025年永州市零陵区第二批土储债项目003号收益主要来源于土地使用权出让收入，通过选取与本次预测涉及项目的3个周边地块市场土地交易价格作为标的，谨慎性考虑，出让价格参考案例用地最低楼面单价计算本次土地储备项目的地价。

本次项目具体可比地块信息如下：

序号	项目名称	位置	面积（㎡）	用途	成交总价（万元）	楼面单价（元/㎡）	土地出让时间	电子监管号
1	永州大道与永连公路交叉口东南角用地项目	永州大道与永连公路交叉口东南角	28550.4	城镇住宅-普通商品住房用地	5805	1129.58	2024/12/24	4311022024B000327
案例截图	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght86654a08-abec-4861-a193-3396bfb156db&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0							

中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面 及时 准确

首页　土地供应　土地推介　专项服务　政策法规　行业动态

您当前所在的位置：首页>供地结果>结果详情

永州大道与永连公路交叉口东南角

行政区：湖南省>永州市>零陵区

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市零陵区	电子监管号：	4311022024B000327
项目名称：	永州大道与永连公路交叉口东南角用地项目		
项目位置：	永州大道与永连公路交叉口东南角		
土地面积(㎡)：	28550.40		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	其它
土地级别：	五级	成交价格(万元)：	5805

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	2025-01-23	5805	--

土地使用权人：	永州市鹏程基础设施建设投资有限公司		
约定容积率：	下限： 1　上限： 1.8	约定交地时间：	2024-12-24
约定开工时间：	2025-12-24	约定竣工时间：	2028-12-24
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	零陵区人民政府	合同签订日期：	2024-12-24

*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

公告保存

2	零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角项目用地	零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角	45443.71	城镇住宅-普通商品住房用地	12202	1342.54	2023/1/3	4311022023B0 0019-2
案例截图	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght04e9e25d-e8ea-4f79-86c7-ac113b5a9d34&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0							

<table>
<tr><td></td><td>
中国土地市场网 www.landchina.com
土地市场信息发布 全面 及时 准确
首页　土地供应　土地推介　专项服务　政策法规　行业动态
您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角
行政区：湖南省 > 永州市 > 零陵区

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：湖南省永州市零陵区　电子监管号：4311022023B00019-2
项目名称：零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角项目用地
项目位置：零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角
土地面积(㎡)：45443.71
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：住宿业
土地级别：五级　成交价格(万元)：12202
分期支付约定：
<table>
<tr><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td><td>备注</td></tr>
<tr><td>1</td><td>2023-01-03</td><td>12202</td><td>--</td></tr>
</table>
土地使用权人：永州市璟辰置业有限公司
约定容积率：下限：1　上限：2　约定交地时间：2023-01-03
约定开工时间：2024-01-03　约定竣工时间：2027-01-03
实际开工时间：2026-01-03　实际竣工时间：2029-01-03
批准单位：零陵区　合同签订日期：2023-01-03
*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>
<tr><td>3</td><td>零陵区沙洲路与金阳路交汇处西南角项目用地</td><td>零陵区沙洲路与金阳路交汇处西南角</td><td>11085.89</td><td>城镇住宅－普通商品住房用地</td><td>3124</td><td>1619.54</td><td>2022/10/24</td><td>4311022022B00861-2</td></tr>
<tr><td>案例截图</td><td colspan="7">https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght0b19fff0-2b2b-42da-a34f-5c263dd00601&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0</td></tr>
</table>

中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面 及时 准确

首页　土地供应　土地推介　专项服务　政策法规　行业动态

您当前所在的位置：首页>

供地计划
拟出让地块详细清单
出让公告
地块公示
供地结果
其他公告

结果详情

零陵区沙洲路与金阳路交汇处西南角

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市零陵区	电子监管号：	4311022022B00861-2
项目名称：	零陵区沙洲路与金阳路交汇处西南角项目用地		
项目位置：	零陵区沙洲路与金阳路交汇处西南角		
土地面积(㎡)：	11085.89		
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：	住宿业
土地级别：	九级	成交价格(万元)：	3124

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	2022-10-24	3124	--

土地使用权人：	永州潇湘源城市发展集团有限公司、昌少英、昌峰等25人		
约定容积率：	下限： 1　上限： 1.74	约定交地时间：	2022-10-24
约定开工时间：	2023-10-24	约定竣工时间：	2025-10-24
实际开工时间：	2024-10-24	实际竣工时间：	2026-10-24
批准单位：	零陵区	合同签订日期：	2022-10-24

*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

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑，出让价格参考案例最低楼面单价 1,129.58元/m2。考虑到本项目的土地自2029年1月开始出让，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。在遵照谨慎性原则下，零陵区2022年-2024年GDP增长率分别为6.11%、5.08%和7.74%，本项目的土地出让价格的预测考虑近三年GDP增速，依据谨慎性原则按最低值3.00%计算土地价格的增长。

本项目1宗地，将在2025年完成收储，预计总出让面积为8,856.91 平方米，假设2025年永州市零陵区第二批土储债项目003号，自融资开始日后第五年开始土地挂牌交易，第五年全部出让。综合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模，具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	规划用途	收储面积（平方米）	预计出让单价（元/米）	2025	2026	2027	2028	2029	合计
1	零陵区阳明大道与潇水东路交汇处东北地块	居住用地	8,856.91	**1,129.58**					3,001.38	3,001.38
合计			8,856.91	/	-				3,001.38	3,001.38

（二）可用于资金平衡项目相关收益情况

债券存续期内，2025年永州市零陵区第二批土储债项目003号预计净收益3,001.38 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为3,001.38 万元。

项目名称	收入类别	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
2025年永州市零陵区第二批土储债项目003号	土地使用权出让收入					3,001.38		3,001.38	3,001.38

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流3,001.38万元，融资还款本息合计2,077.65万元，本息保障倍数为1.44倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	零陵区	2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 003 号	3,001.38	2,077.65	1.44
1-1		其中：零陵区阳明大道与潇水东路交汇处东北地块	3,001.38	2,077.65	1.44

（二）现金流模拟分析

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

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	现金流入							
1	资本金流入	187.40						187.40
2	债券资金流入	1,900.00						1,900.00
3	其他融资资金流入							0.00
4	土地出让现金净流入	-				3001.38		3,001.38
	现金流入总额	2,087.40	0.00	0.00	0.00	3,001.38	0.00	5,088.78
二	现金流出							-
1	建设期资金流出	1,964.43						1,964.43
2	运营期现金流出							0.00
3	债券发行费用							0.00
4	债券还本付息		35.53	35.53	35.53	35.53	1,935.53	2,077.65
	现金流出总额	1,964.43	35.53	35.53	35.53	35.53	1,935.53	4,042.08
三	现金净流量	122.97	-35.53	-35.53	-35.53	2,965.85	-1,935.53	1,046.70
四	期末累计现金结存	122.97	87.44	51.91	16.38	2,982.23	1,046.70	

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

（三）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.44	1.58

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.29，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很小。

统一社会信用代码

91431100760740810P

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。

名　　称　永州天元会计师事务所有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　徐成武

经营范围　企业会计报表审计、企业设立验资、企业合并、分立、清算、资产评估、税务咨询和税务代理、工商企业登记代办、基建预决算等。（以上项目涉及需前置许可的凭有效许可证经营，法律法规禁止的不得经营）

注册资本　壹佰万元整

成立日期　1999年05月30日

住　　所　永州市冷水滩区翠竹路3号

此复印件与原件一致

登记机关　永州市冷水滩区市场监督管理局

2024 年 12 月 25 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

会计师事务所

执业证书

名　　称：永州天元会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：徐成武

经营场所：永州市冷水滩区翠竹路3号

组织形式：有限责任

执业证书编号：43080001

批准执业文号：湘财注协字[1999]17号

批准执业日期：1999年04月29日

此复印件与原件一致

证书序号：0008539

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

二〇一九　年四　月十五　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 唐孟众

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1979-08-22

工作单位 Working unit 永州天元会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 432902197908220317

永州天元会计师事务所有限责任公司

复印件与原件一致

证书编号: 430800020011
No. of Certificate

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

发证日期: 2002 年 12 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d

2009年5月14日换发新证

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2013.3.27

合格专用章

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

2013.3.19

合格专用章

2009 年 04 月 28 日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth 1971-01-10

工作单位 Working unit 永拓会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 432929197101100021

此复印件与原件一致

证书编号：No. of Certificate 430800010012

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 2015 年 10 月 29 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

湖南省注册会计师协会 2017.3.7 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2018.3.7 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2016 年 3 月 17 日 年度任职资格检查合格专用章

2025年永州市零陵区第二批土储债项目004号预期收益与融资平衡专项评价报告

永天会审字[2025] 第 502 号

我们接受委托，对 2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 004 号预期收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 004 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 年永州市零陵区第二批土储债项目 004 号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

永州天元会计师事务所有限责任公司

中国·永州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年六月十九日

附件：

项目预期收益与融资平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制2025年永州市零陵区第二批土储债项目004号收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：2025年永州市零陵区第二批土储债项目004号

2、项目实施机构：零陵区土地储备中心

3、建设地点：零陵区潇水西路与萍阳北路交汇处西北角

4、项目建设期：拟于2025年进行收储

5、建设内容及规模：本项目为2025年永州市零陵区第二批土储债项目004号，收储面积9,153.09㎡，其中零陵区河西片区控规D-10-01地块收储面积9,153.09㎡。

（二）项目总投资

经估算，2025年永州市零陵区第二批土储债项目004号总投资金额3,126.24万元，详细情况如下表。

单位：万元

项目名称	储备面积（㎡）	总投资	2025年
2025年永州市零陵区第二批土储债项目004号	9,153.09	3,126.24	3,126.24
其中：零陵区河西片区控规D-10-01地块	9,153.09	3,126.24	3,126.24

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为资本金及发行政府专项债券。项目总投资3,126.24万元，其中资本金626.24万元，拟申请发行政府专项债券资金2,500.00万元。本次拟申请发行2,500.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	零陵区	2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 004 号	2,500.00	5	1.87

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债2,500.00万元，本次拟申请发行2,500.00万元，发行期限为5年，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1.87%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，

在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	已发债额度	本期拟发债金额	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	零陵区	2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 004 号		2,500.00		233.75	2,733.75

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计2,733.75万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年	0.00	2,500.00		2,500.00		-
2026年	2,500.00	-		2,500.00	46.75	46.75
2027年	2,500.00	-	-	2,500.00	46.75	46.75
2028年	2,500.00	-	-	2,500.00	46.75	46.75
2029年	2,500.00	-	-	2,500.00	46.75	46.75
2030年	2,500.00	-	2,500.00	0.00	46.75	2,546.75
合计	-	**2,500.00**	**2,500.00**	-	**233.75**	**2,733.75**

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为2,733.75万元，具体情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	零陵区	2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 004 号	2,500.00	233.75	2,733.75

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）出让产生的净现金流入

1.项目收入预测

2025年永州市零陵区第二批土储债项目004号收益主要来源于土地使用权出让收入。

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取同性质零陵区3宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

周边同类核心地段商服用地出让情况表

序号	可比地块名称	地块位置	土地面积（m²）	成交价格（万元）	成交单价（元/m²）	容积率	土地出让时间	用途	楼面地价（元/m²）
1	永州大道与永连公路交叉口东南角项目用地	永州大道与永连公路交叉口东南角	20124.61	7204.00	3,579.70	1.6	2024-07-26	其他商服用地	2,237.31
2	永州市利新公共服务有限公司（零陵区畜牧水产局门面）	永州市零陵区南津北路）	95.99	144.562	15,060.11	3.82	2022-03-23	其他商服用地	3,942.44
3	零陵区工业园区瑞翔大道北侧用地	零陵区工业园区瑞翔大道北侧	2655.55	968	3645.20	1.0	2024/2/10	其他商服用地	3,645.19

详情见以下周边同类核心地段商服用地出让价格参考依据：

本次项目具体可比地块信息如下：

周边同类核心地段商服用地出让价格参考依据

序号	项目名称	位置	面积（平方米）	容积率	用途	成交总价（万元）	楼面地价(元/平方米)	土地出让时间	电子监管

<table>
<tr><td>1</td><td>永州大道与永连公路交叉口东南角项目用地</td><td>永州大道与永连公路交叉口东南角</td><td>20124.61</td><td>1.6</td><td>其他商服用地</td><td>7204</td><td>2237.31</td><td>2024/7/26</td><td>4311022024B000078</td></tr>
<tr><td>案例截图</td><td colspan="9">https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghta97c84c3-b82c-4f64-913b-97b93dc91721&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
</td></tr>
<tr><td>2</td><td>永州市利新公共服务有限公司（零陵区畜牧水产局门面）</td><td>永州市零陵区南津北路）</td><td>95.99</td><td>3.82</td><td>其他商服用地</td><td>144.562</td><td>3942.44</td><td>2022/3/23</td><td>4311022022B00509</td></tr>
<tr><td>案例截图</td><td colspan="9">https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=9c5bed5a-dfe3-4d95-bb32-3c5d3ef90df9&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td colspan="8">

您当前所在位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

永州市零陵区南津北路

结果详情　　**地块信息**

供地结果信息

行政区：湖南省永州市零陵区　　电子监管号：4311022022B00509

项目名称：永州市利新公共服务有限公司（零陵区畜牧水产局门面）

项目位置：永州市零陵区南津北路

土地面积(㎡)：95.99

土地用途：其他商服用地　　供地方式：协议出让

土地使用年限：40　　行业分类：房地产业

土地级别：二级　　成交价格(万元)：144.562

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	2022-04-02	144.562	--

土地使用权人：永州市利新公共服务有限公司

约定容积率：下限：　上限：3.82　　约定交地时间：2022-03-23
</td></tr>
<tr><td>3</td><td>零陵区工业园区瑞翔大道北侧用地</td><td>零陵区工业园区瑞翔大道北侧</td><td>2655.55</td><td>1.0</td><td>其他商服用地</td><td>968</td><td>3645.20</td><td>2024/2/10</td><td>4311022020B00488</td></tr>
<tr><td>案例截图</td><td colspan="8">
https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=xycr3219c45e-d5bb-4cf1-8a4b-872f5957f426&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

零陵区工业园区瑞翔大道北侧

结果详情　　**地块信息**

供地结果信息

行政区：湖南省永州市零陵区　　电子监管号：4311022020B00488

项目名称：零陵区工业园区瑞翔大道北侧用地

项目位置：零陵区工业园区瑞翔大道北侧

土地面积(㎡)：2655.55

土地用途：其他商服用地　　供地方式：协议出让

土地使用年限：40　　行业分类：其他产业

土地级别：十级　　成交价格(万元)：968

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	2020-02-12	968	--

土地使用权人：永州市零陵区[illegible]

约定容积率：下限：　上限：1　　约定交地时间：2020-02-12

约定开工时间：2021-02-11　　约定竣工时间：2024-02-10

实际开工时间：-　　实际竣工时间：-

行政区域：永州市零陵区　　合同签订日期：2020-02-12

*以上地块信息为其他国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地使用权变更登记簿内容

公司保存
</td></tr>
</table>

②项目土地出让单价预测

2025年永州市零陵区第二批土储债项目004号以商服用地参考上述土地出让情况进行预测。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑，出让价格参考案例商服用地最低楼面地价 2,237.31元/m2。考虑到本项目的土地自2026年1月开始出让，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。在遵照谨慎性原则下，零陵区2022年-2024年GDP增长率分别为6.11%、5.08%和7.74%，基于房地产市场目前的发展现状，本次预测从谨慎性原则出发，我们不考虑土地市场价格的增长因素，假定土地价格保持不变。

③项目收入预测

本项目将在2025年完成收储，预计总出让面积为9,153.09平方米，自融资开始日第一年开始土地挂牌交易。项目在2029对外土地招拍挂牌出让，并全部出让。综合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模，具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	规划用途	收储面积（平方米）	预计出让单价（元/米）	2025	2026	2027	2028	2029	合计
1	零陵区河西片区控规D-10-01地块	零售商业用地	9,153.09	2,237.31					3,071.74	3,071.74
合计			**9,153.09**	**2,237.31**			-		**3,071.74**	**3,071.74**

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

债券存续期内，2025年永州市零陵区第二批土储债项目004号预计总收入3,071.74万元。项目净收益即可用于融资平衡的资金为3,071.74万元。

单位：万元

项目名称	收入类别	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
2025年永州市零陵区第二批土储债项目004号	土地使用权出让收入					3,071.74		3,071.74	3,071.74

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流3,071.74 万元，融资还款本息合计2,733.75万元，本息保障倍数为1.12倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	零陵区	2025 年永州市零陵区第二批土储债项目 004 号	3,071.74	2,733.75	1.12
1-1		其中：零陵区河西片区控规 D-10-01 地块	3,071.74	2,733.75	1.12

（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、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测如下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	**现金流入**							
1	资本金流入	626.24						626.24
2	债券资金流入	2,500.00						2,500.00
3	其他融资资金流入							0.00
4	土地出让现金净流入	-				3071.74		3,071.74
	现金流入总额	3,126.24	0.00	0.00	0.00	3,071.74	0.00	6,197.98
二	**现金流出**							-
1	建设期资金流出	2,968.63						2,968.63
2	运营期现金流出							0.00
3	债券发行费用							0.00
4	债券还本付息		46.75	46.75	46.75	46.75	2,546.75	2,733.75
	现金流出总额	2,968.63	46.75	46.75	46.75	46.75	2,546.75	5,702.38
三	**现金净流量**	157.61	-46.75	-46.75	-46.75	3,024.99	-2,546.75	495.60
四	**期末累计现金结存**	157.61	110.86	64.11	17.36	3,042.35	495.60	

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

（三）压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.01	1.12	1.24

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.01，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很小。

统一社会信用代码

91431100760740810P

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。

名　　称　永州天元会计师事务所有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　徐成武

经营范围　企业会计报表审计、企业设立验资、企业合并、分立、清算、资产评估、税务咨询和税务代理、工商企业登记代办、基建预决算等。（以上项目涉及需前置许可的凭有效许可证经营，法律法规禁止的不得经营）

注册资本　壹佰万元整

成立日期　1999年05月30日

住　　所　永州市冷水滩区翠竹路3号

此复印件与原件一致

登记机关　永州市冷水滩区市场监督管理局

2024 年 12 月 25 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

会计师事务所

执业证书

名　　称：永州天元会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：徐成武

经营场所：永州市冷水滩区翠竹路3号

组织形式：有限责任

执业证书编号：43080001

批准执业文号：湘财注协字[1999]17号

批准执业日期：1999年04月29日

此复印件与原件一致

证书序号：0008539

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

二〇一九　年四　月十五　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 唐孟众

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1979-08-22

工作单位 Working unit 永州天元会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 432902197908220317

永州天元会计师事务所有限责任公司

复印件与原件一致

证书编号: 430800020011
No. of Certificate

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

发证日期: 2002 年 12 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d

2009年5月14日换发新证

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2013.3.27

合格专用章

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

2013.3.19

合格专用章

2009 年 04 月 28 日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth 1971-01-10

工作单位 Working unit 永拓会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 432929197101100021

此复印件与原件一致

证书编号：No. of Certificate 430800010012

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 2015 年 10 月 29 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

湖南省注册会计师协会 2017.3.7 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2018.3.7 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2016 年 3 月 17 日 年度任职资格检查合格专用章

2025年祁阳市第二批土储债项目004号
预期收益与融资平衡专项评价报告

永天会审字[2025] 第 295 号

我们接受委托，对 2025 年祁阳市第二批土储债项目 004 号预期收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年祁阳市第二批土储债项目 004 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 年祁阳市第二批土储债项目 004 号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

永州天元会计师事务所有限责任公司

中国·永州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年六月十九日

附件：

项目预期收益与融资平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制2025年祁阳市第二批土储债项目004号收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：2025年祁阳市第二批土储债项目004号

2、项目实施机构：祁阳市土地储备中心

3、建设地点：祁阳市祁阳大道与祁北路交汇处东北角、祁阳市中兴路与祁峰路交汇处西北角、祁阳市中兴路与祁北路交汇处西南角。

4、项目建设期：拟于2025年进行收储

5、建设内容及规模：本项目为2025年祁阳市第二批土储债项目004号，收储面积45,357.69㎡，其中：祁阳县浯溪镇白沙村、长虹村建设用地收储面积16,299.40㎡、祁阳县宝塔街中心小学拆迁安置小区地块一收储面积18,637.61㎡、祁阳县宝塔街中心小学拆迁安置小区地块二收储面积10,420.68㎡

（二）项目总投资

经估算，2025年祁阳市第二批土储债项目004号总投资金额12,879.90万元，详细情况如下表。

单位：万元

项目名称	储备面积（㎡）	总投资	2025年
2025年祁阳市第二批土储债项目004号	45,357.69	12,879.90	12,879.90
其中：祁阳市中兴路与祁峰路交汇处西北角	16,299.40	4,601.97	4,601.97
其中：祁阳市中兴路与祁北路交汇处西南角	18,637.61	5,262.13	5,262.13
其中：祁阳市祁阳大道与祁北路交汇处东北角	10,420.68	3,015.80	3,015.80

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为资本金及发行政府专项债券。项目总投资12,879.90万元，其中资本金1,879.90万元，拟申请发行政府专项债券资金11,000.00万元，2025年4月已发行1,200.00万元，本次拟申请发行政府专项债券资金9,800.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	祁阳市	2025 年祁阳市第二批土储债项目 004 号	9,800.00	5	1.87

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债11,000.00万元，2025年4月已发行1,200.00万元，本次拟申请发行政府专项债券资金9,800.00万元，发行期限为5年，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1.87%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	已发债额度	本期拟发债金额	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	祁阳市	2025 年祁阳市第二批土储债项目 004 号	1,200.00	9,800.00		1,017.10	12,017.10

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计12,017.10万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年4月	-	1,200.00	-	1,200.00	-	-
2025年7月	1,200.00	9,800.00		11,000.00		
2026年	11,000.00	-		11,000.00	203.42	203.42
2027年	11,000.00	-		11,000.00	203.42	203.42
2028年	11,000.00	-		11,000.00	203.42	203.42
2029年	11,000.00			11,000.00	203.42	203.42
2030年4月	11,000.00	-	1,200.00	9,800.00	20.16	1,220.16
2030年7月	9,800.00		9,800.00	-	183.26	9,983.26
合计	-	11,000.00	11,000.00	-	1,017.10	12,017.10

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为12,017.10万元，具体情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计

1	祁阳市	2025 年祁阳市第二批土储债项目 004 号	11,000.00	1,017.10	12,017.10

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）出让产生的净现金流入

1.项目收入预测

2025年祁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。

①土地市场情况

通过选取本项目周边同类地块市场土地交易价格作为参考，来预测本次土地储备项目的地价，见以下周边同类核心地段住宅用地出让价格参考依据表。

周边同类核心地段住宅用地出让情况表

序号	可比地块名称	地块位置	土地面积（㎡）	成交总价（万元）	成交单价（元/㎡）	容积率	土地出让时间	用途	楼面地价（元/㎡）
1	私人住宅	祁阳市永兴路南侧	3455	1027	2,972.50	2	2022/12/15	普通商品住房用地	1,486.25
2	祁阳市政j2024年第五批次建设用地	祁阳市中兴路与祁峰路交汇处西北角	15306.92	5586	3,649.33	2.5	2024/11/18	普通商品住房用地(二类)	**1,459.73**
3	祁阳县国土资源局交易中心大楼、拆迁安置及道路建设用地	祁阳市复兴路与银岭路交汇处东南角	23430.59	11206	4,782.64	3	2023/1/10	普通商品住房用地	1,594.21

②项目土地出让单价预测

2025年祁阳市第二批土储债项目004号以居住用地参考上述土地出让情况进

行预测。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，本项目出让价格参考案例居住用地最低楼面地价1,459.73元/m2，考虑到本项目的土地自2027年1月开始出让，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，祁阳市2022年-2024年GDP增长率分别为6.85%、5.75%和6.78%，但基于房地产市场目前的发展现状，本次预测从谨慎性原则出发，我们不考虑土地市场价格的增长因素，假定土地价格保持不变。

本项目三宗地，将在2025年完成收储，预计总出让面积为45,357.69平方米，自融资开始日第一年开始土地挂牌交易。项目将陆续在2027年至2029年对外土地招拍挂牌出让，2027年土地出让收入为6,529.42万元，2028年土地出让收入为5,710.26万元，2029年土地出让收入为3,650.74万元，未来5年内预计累计土地出让收入为15,890.42万元。具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	规划用途	收储面积（平方米）	预计出让单价（元/米）	2025	2026	2027	2028	2029	合计
1	祁阳县浯溪镇白沙村、长虹村建设用地	居住用地	16,299.40	1,459.73				5,710.26		5,710.26
2	祁阳县宝塔街中心小学拆迁安置小区地块一	居住用地	18,637.61	1,459.73			6,529.42			6,529.42
3	祁阳县宝塔街中心小学拆迁安置小区地块二	居住用地	10420.68	1,459.73					3,650.74	3,650.74
合计			45,357.69	/	-	-	6,529.42	5,710.26	3,650.74	15,890.42

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

债券存续期内，2025年祁阳市第二批土储债项目004号预计总收入15,890.42万元。项目净收益即可用于融资平衡的资金为15,890.42万元。

单位：万元

项目名称	收入类别	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
2025年祁阳市第二批土储债项目004号	土地使用权出让收入			6,529.42	5,710.26	3,650.74	15,890.42	15,890.42

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流15,890.42万元，融资还款本息合计12,017.10万元，本息保障倍数为1.32，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	祁阳市	2025年祁阳市第二批土储债项目004号	15,890.42	12,017.10	1.32
1-1		其中：祁阳县浯溪镇白沙村、长虹村建设用地	5,710.26	12,017.10	1.32
1-2		其中：祁阳县宝塔街中心小学拆迁安置小区地块一	6,529.42		
1-3		其中：祁阳县宝塔街中心小学拆迁安置小区地块二	3,650.74		

（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、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测如下表：

序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
一	现金流入							
1	资本金流入	1,879.9						1879.9
2	债券资金流入	11,000.00						11,000.00
3	其他融资资金流入							0.00
4	土地出让现金净流入	-	-		6,529.42	5,710.26	3,650.74	15,890.42
	现金流入总额	12,879.90	0.00	0.00	6,529.42	5,710.26	3,650.74	28,770.32
二	现金流出							-
1	建设期资金流出	11,812.00						11,812.00
2	运营期现金流出							0.00
3	债券发行费用							0.00
4	债券还本付息		203.42	203.42	203.42	203.42	11,203.42	12,017.10
	现金流出总额	11,812.00	203.42	203.42	203.42	203.42	11,203.42	23,829.10
三	现金净流量	1067.9	-203.42	-203.42	6326	5506.84	-7,552.68	4,941.22
四	期末累计现金结存	1067.9	864.48	661.06	6987.06	12493.9	4,941.22	

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

（三）压力测试

考虑到收入变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.32	1.45

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.19，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很小。

统一社会信用代码

91431100760740810P

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。

名　　称　永州天元会计师事务所有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　徐成武

经营范围　企业会计报表审计、企业设立验资、企业合并、分立、清算、资产评估、税务咨询和税务代理、工商企业登记代办、基建预决算等。（以上项目涉及需前置许可的凭有效许可证经营，法律法规禁止的不得经营）

注册资本　壹佰万元整

成立日期　1999年05月30日

住　　所　永州市冷水滩区翠竹路3号

此复印件与原件一致

登记机关　永州市冷水滩区市场监督管理局

2024 年 12 月 25 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

会计师事务所

执业证书

名　　称：永州天元会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：徐成武

经营场所：永州市冷水滩区翠竹路3号

组织形式：有限责任

执业证书编号：43080001

批准执业文号：湘财注协字[1999]17号

批准执业日期：1999年04月29日

此复印件与原件一致

证书序号：0008539

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

二〇一九　年四　月十五　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 唐孟众

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1979-08-22

工作单位 Working unit 永州天元会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 432902197908220317

永州天元会计师事务所有限责任公司

复印件与原件一致

证书编号: 430800020011
No. of Certificate

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

发证日期: 2002 年 12 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d

2009年5月14日换发新证

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2013.3.27

合格专用章

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

2013.3.19

合格专用章

2009 年 04 月 28 日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth 1971-01-10

工作单位 Working unit 永拓会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 432929197101100021

此复印件与原件一致

证书编号：No. of Certificate 430800010012

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 2015 年 10 月 29 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

湖南省注册会计师协会 2017.3.7 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2018.3.7 年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2016 年 3 月 17 日 年度任职资格检查合格专用章