

2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号
项目收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00129 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



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

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

2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号项目 收益与融资资金自求平衡 专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00129 号

我们接受委托，对 2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关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 年郴州市第一批土储债项目 008 号项目，预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

(此页无正文)

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·长沙

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年郴州市第一批土储债项目008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年郴州市第一批土储债项目008号政府储备2023-22号地块面积52,621.00平方米，该宗地位于郴州高新区，交通便利，周边开发的小区有华新雅苑、千里湖山等。周边开发房地产项目众多，附近有郴州市六中新飞学校、郴雅高级中学、郴州市第一人民医院东院等，基础设施及配套设施完善。土地用途初步规划为住宅用地。

计划收储面积52,621.00平方米，预计土地收储成本16,313.00万元。项目计划于2030

单位：人民币万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		16,300.00		16,300.00	1.87%		
2026 年	16,300.00			16,300.00	1.87%	304.81	304.81
2027 年	16,300.00			16,300.00	1.87%	304.81	304.81
2028 年	16,300.00			16,300.00	1.87%	304.81	304.81
2029 年	16,300.00			16,300.00	1.87%	304.81	304.81
2030 年	16,300.00		16,300.00		1.87%	304.81	16,604.81
合计						1,524.05	17,824.05

三、项目收益及现金流预测

(一)项目预期收入预测

2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

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。

1、土地出让价格预测

考虑到本项目的土地将于 2030 年 6 月出让,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,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郴州市 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 5.7%、5.0%、5.6%,三年平均增速 5.4%;2024 年郴州市政府工作报告提出,2025 年郴州市经济增长预期目标确定为 6.0%。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 30.00%进行测算,取增速 1.62%计算土地价格的的增长。

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

2023-2025 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：

2023-2025 年政府储备 2023-22 号宗地地块周边地块土地出让情况

单位：万元												
序号	摘牌单位名称	挂牌编号	宗地编号/项目名称	区位	位置	总面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	土地单价(万元 / m ²)	成交日期	用地类型
1	郴州市金石置业有限公司	郴土挂告字[2023]038号	鳌头湾棚户区改造项目	苏仙区	飞虹路北侧鳌头湾巷	15,865.60	4.56	72,347.14	15,018.00	0.95	2023年12月25日	住宅
2	郴州市鼎日房地产开发有限公司	郴挂国土公告[2024]026号	燕泉路50号	北湖区	燕泉路50号	4,341.00	7.00	30,387.00	4,950.00	1.14	2024年7月29日	住宅
3	郴州东禹房地产有限公司	郴挂国土公告[2024]021号	北湖岭棚改项目	北湖区	郴州市北湖区第三人民医院北侧	33,083.24	5.00	165,416.20	27,648.00	0.84	2024年6月17日	住宅

- (1) <https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8c6bf9d5-5bbe-493a-aafc-24d4f9f90d50&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

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 > 供应结果 > 结果详情

飞虹路北侧暨头湾巷

结果详情 地块信息

暨头湾 受让人 扬州市金石置业有限公司

招拍挂时间 2023-12-13 至 2023-12-22 保证金 起拍价 成交价

供应方式 挂牌出让 土地用途 城镇住宅-普通商品住房用地 7509万元 15018万元 15018万元

建筑面积 72347.14m²

土地面积 15665.60m² 容积率 1.65<4.56 绿化率 <30%

土地坐落 飞虹路北侧暨头湾巷

- (2) <https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght6c9aa8d2-a6e2-4332-b3d7-147f0448c866&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

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 > 供应结果 > 结果详情

燕泉路50号

结果详情 地块信息

燕泉路50号 受让人 扬州市政日房地产开发有限公司

招拍挂时间 2024-06-05 至 2024-06-14 保证金 起拍价 成交价

供应方式 挂牌出让 土地用途 城镇住宅-普通商品住房用地 4950万元 4950万元 4950万元

建筑面积 30387.00m²

土地面积 4341.00m² 容积率 1.65<7 绿化率 <18%

土地坐落 燕泉路50号

- (3) <https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8b911572-6fd9-4915-9921-9932bc364645&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

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 > 供应结果 > 结果详情

郴州市北湖区第三人民医院北侧

结果详情 地块信息

北湖岭棚改项目 受让人 郴州东辰房地产开发有限公司

招拍挂时间 2024-06-04 至 2024-06-14 保证金 起拍价 成交价

供应方式 挂牌出让 土地用途 城镇住宅-普通商品住房用地 5529.6万元 27648万元 27648万元

建筑面积 165416.20m²

土地面积 33083.24m² 容积率 1.65<5 绿化率 <30%

土地坐落 郴州市北湖区第三人民医院北侧

2、土地出让收入预测

2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号预计可出让面积 52,621.00 平方米,计划于 2030 年全部完成挂牌交易,预计可获得土地出让收入 22,101.82 万元,可用于资金平衡的相关收益 22,101.82 万元。

土地储备专项现金流预测表

单位: 万元

年度	收支项目	收入金额	支出金额	收支净额
2025 年	收储		16,313.00	-16,313.00
	自有资金	1,537.05		1,537.05
	发债	16,300.00		16,300.00
2026 年	支付利息		304.81	-304.81
2027 年	支付利息		304.81	-304.81
2028 年	支付利息		304.81	-304.81
2029 年	支付利息		304.81	-304.81
2030 年	支付利息		304.81	-304.81
	还本		16,300.00	-16,300.00
	土地售出款	22,101.82		22,101.82
合计		39,938.87	34,137.05	5,801.82

三、项目收益与融资自求平衡性预测

该项目资金净流入额 22,101.82 万元,债券融资本息总额 17,824.05 万元,本息保障的倍数 1.24 倍;项目预期收益能合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

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(公顷)	土地规划性质	项目资金总需求	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	2025 年郴州市第一批土储债项目 008 号政府储备 2023-22 号地块	5.26	住宅	17,837.05	22,101.82	16,300.00	1,524.05	1.24

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。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：万元		
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	22,101.82	19,891.64
本息合计	17,824.05	17,824.05
本息保障倍数	1.24	1.12

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

四、 总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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 年郴州市第一批土储债项目 008 号项目，债券发行期内经营性资金净流入 22,101.82 万元，债券融资本息合计 17,824.05 万元，本息保障倍数为 1.24 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

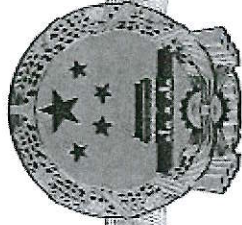
本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

五、 使用限制

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

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的报告使用者使用，评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430100079155346B



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 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

负责人 宋光荣

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2013年09月10日

经营范围

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

经营场所

长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

与原件一致
再次复印无效



仅供报告使用

登记机关

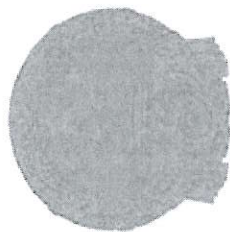
2022年12月30日

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



会计师事务所分所 执业证书

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

负责人：宋光荣

经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋7层739号房

分所执业证书编号：110101414302

批准执业日期：湘财会函（2013）22号

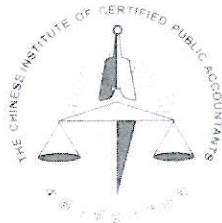
批准日期：2013年8月21日



2013年8月21日

中华人民共和国财政部制





姓名 李元安
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1963-06-07
Date of birth
工作单位 湖南金信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 430103196306070012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010000

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

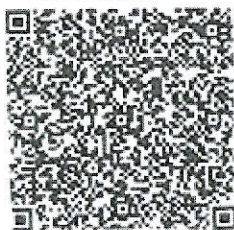
发证日期:
Date of Issuance

1998年 7 月 1 日
2013年 11 月 4 日

仅供报告使用

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



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

原工作单位 (The holder to be transferred from)

湖南金信会计师事务所有限公司
湖南金信 CPAs

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

2013年 11 月 4 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所 (特殊普通合伙)
长沙分所 CPAs

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

2013年 11 月 4 日
/y /m /d





姓名: 杨晓斌
Full name: _____
性别: 女
Sex: _____
出生日期: 1975-02-12
Date of birth: _____
工作单位: 立信会计师事务所(普通合伙)
Working unit: _____
身份证号码: 36010301587361
Identity card No.: _____

证书编号:
No. of Certificate

430100130020

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2005年11月1日
2012年11月28日

仅供报告使用



年度检验登记 Annual Renewal Registration

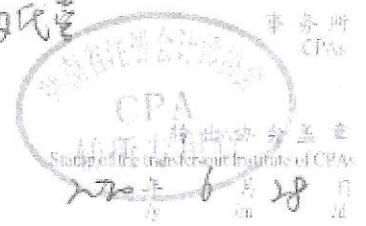
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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

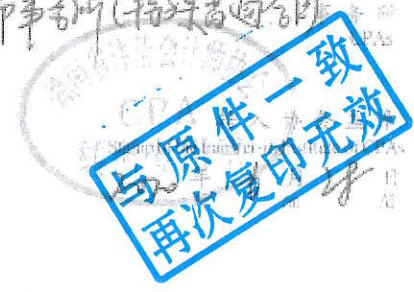
同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南南近切代章



同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙)
长沙分所



年 月 日
(m) (d)

2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号
项目收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00134 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



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

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

2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号项目 收益与融资资金自求平衡 专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00134 号

我们接受委托，对 2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关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 年郴州市第二批土储债项目 002 号项目，预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

(此页无正文)

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·长沙

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 年郴州市第二批土储债项目 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 年郴州市第二批土储债项目 002 号爱莲湖旁地块面积 3.83 公顷，该宗地坐落于郴州市爱莲湖板块，其周边已有林邑星湖湾、御溪湖畔、书香名园、湖光山色、欢乐海岸等楼盘，靠近爱莲湖公园、郴州市城际大巴客运站，周边配套设施完善。土地用途初步规划为二类城镇住宅用地。

计划收储面积 3.83 公顷，预计土地收储成本 14,844.22 万元。项目计划于 2030 年 4 月

完成出让。

(二) 项目实施单位基本情况

项目实施单位是郴州市土地储备中心，单位地址：郴州市青年大道6号，宗旨和业务范围是为保护与合理利用土地提供土地储备保障，市城区规划区内储备土地接收，开发、管理、受委托承担政府职能性、公益性、社会服务性土地评估，提供基准地价、标定地价的测算以及具体地块出让起始价和底价的评估服务，提供土地市场与价格动态分析及供求信息服务，提供土地二级市场有关服务。

(三) 地块评估价值

本期债券土地的评估价格 14,844.22 万元，已经湖南思远四达房地产评估咨询有限公司于 2025 年 4 月 3 日出具土地价格预评估函。地块评估结果截图如下：



土地预估价结果一览表

估价机构：湖南思远四达房地产评估咨询有限公司					估价日期：2025 年 04 月 02 日										
估价目的：为委托方了解土地使用权市场价值提供咨询参考					估价期日的土地使用权性质：出让										
估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称、位置	权证编号	估价期日的用途			容积率		估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用年限/年	面积（㎡）	单位面积地价（元/㎡）	总地价 /（万元）	
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定						
郴州市发展投资集团有限公司	政府储备 2012-48 号宗地	郴州市苏仙区王仙岭街道石桥社区、爱莲湖社区一宗商业、住宅用地	-	居住、商业用地	/	商业、住宅用地	< 2.5	/	2.5	“六通一平”	“六通一平”	商业 36.59 年 居住 66.59 年	1913.95 36365.05	5016 3818	960.04 13884.18
合计													38279	14844.22	

注：①“六通一平”，即宗地红线外通路、通电、通讯、通气、供水、排水，宗地红线内场地平整。

②依据郴州市现行的基准地价：估价对象所在区域为住宅用地二级，级别基准地价为 2200 元/m²，商业用地四级，级别基准地价为 1940 元/m²。

③根据《关于政府储备 2012-48 号宗地规划条件通知书》（郴资规条〔2021〕78 号）及《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号 4310002021B02352），土地面积为 38279 平方米（其中住宅用地面积 36365.05 平方米，商业用地面积 1913.95 平方米），估价对象宗地规划容积率为 < 2.5，总建筑面积 < 95697.50 平方米，建筑限高小于 80 米，建筑密度小于 23%，绿地率大于 35%。

一、上述土地估价结果的限定条件：

1. 土地权利限制：根据委托方提供的资料及估价人员调查了解，估价对象与相邻地界分明，无相关权利限制；在估价期日，估价对象未设置抵押、租赁等他项权利。

2. 基础设施条件

宗地编号	周边道路状况	外部供电状况	外部通信状况	外部供水状况	外部排水状况	外部供气状况	宗地内土地平整状况
政府储备 2012-48 号宗地	南临发展路，东临石桥路	按市政供电网，供电保障率较高	在市政通信网覆盖范围内，线路畅通	按市政供水系统，供水保障率较高	按市政排水系统，排水畅通	按市政供气系统，供气保障率较高	平整

3. 影响土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。

二、其他需要说明的事项：

1. 本预估价仅为委托方了解土地使用权市场价值提供咨询参考依据，不得用于除此之外的其他任何经济活动。

2. 评估结果有效期自估价期日起壹年内有效。

3. 本预估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地用途等发生变化的，该预估价应作相应调整。



三、债券还本付息情况

本项目需资金 16,181.77 万元，资金来源为土地储备专项债、自有资金。本项目共申请专项债 14,100.00 万元，占本项目总投资的 87.14%。

土地储备专项债券分两次发行。2025 年 4 月已发行 3,200.00 万元，发行债券期限为 5

年期，债券利率 1.99%；本次发行 10,900.00 万元，发行债券期限为 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。应还本付息具体情况如下：

2025 年 4 月发行还本付息明细表

单位：人民币万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		3,200.00		3,200.00	1.99%		
2026 年	3,200.00			3,200.00	1.99%	63.68	63.68
2027 年	3,200.00			3,200.00	1.99%	63.68	63.68
2028 年	3,200.00			3,200.00	1.99%	63.68	63.68
2029 年	3,200.00			3,200.00	1.99%	63.68	63.68
2030 年	3,200.00		3,200.00		1.99%	63.68	3,263.68
合计		3,200.00	3,200.00			318.40	3,518.40

本次发行还本付息明细表

单位：人民币万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		10,900.00		10,900.00	1.87%		
2026 年	10,900.00			10,900.00	1.87%	203.83	203.83
2027 年	10,900.00			10,900.00	1.87%	203.83	203.83
2028 年	10,900.00			10,900.00	1.87%	203.83	203.83
2029 年	10,900.00			10,900.00	1.87%	203.83	203.83
2030 年	10,900.00		10,900.00		1.87%	203.83	11,103.83
合计		10,900.00	10,900.00			1,019.15	11,919.15

三、项目收益及现金流预测

(一)项目预期收入预测

2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

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。

1、土地出让价格预测

考虑到本项目的土地将于 2030 年 4 月出让，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，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郴州市 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 5.7%、5.0%、5.6%，三年平均增速 5.4%；2024 年郴州市政府工作报告提出，2025 年郴州市经济增长预期目标确定为 6.0%。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 growth，并取增速的 30%进行测算，取增速 1.62% 计算土地价格的 growth。

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 2023-2025 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：

2023-2025 年爱莲湖旁地块周边地块土地出让情况

单位：万元												
序号	摘牌单位名称	挂牌编号	宗地编号/项目名称	区位	位置	总面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	成交总地价 (万元)	土地单价 (万元 / m²)	成交日期	用地类型
1	郴州市金石置业有限公司	郴土挂告字 [2023] 038 号	鳌头湾棚户区改造项目	苏仙区	飞虹路北侧鳌头湾巷	15865.60	4.56	72347.14	15018.00	0.95	2023 年 12 月 25 日	住宅
2	郴州市鼎日房地产开发有限公司	郴挂国土公告 [2024] 026 号	燕泉路 50 号	北湖区	燕泉路 50 号	4341.00	7.00	30387.00	4950.00	1.14	2024 年 7 月 29 日	住宅
3	郴州东禹房地产有限公司	郴挂国土公告 [2024] 021 号	北湖岭棚改项目	北湖区	郴州市北湖区第三人民医院北侧	33083.24	5.00	165416.20	27648.00	0.84	2024 年 6 月 17 日	住宅

- (1) <https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8c6bf9d5-5bbe-493a-aafc-24d4f9f90d50&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

首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态

您当前所在位置: 首页 > 土地供应 > 结果详情

飞虹路北侧鳌头湾巷

结果详情 地块信息

鳌头湾 受让人: 扬州市金石置业有限公司

招拍挂时间: 2023-12-13 至 2023-12-22 保证金: 7509万元 起拍价: 15018万元 成交价: 15018万元

供应方式: 挂牌出让 土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

建设面积: 72347.10m²

土地面积: 15865.60m² 容积率: 1.0<F≤1.5 绿化率: <30%

土地坐落: 飞虹路北侧鳌头湾巷

- (2) <https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght6c9aa8d2-a6e2-4332-b3d7-147f0448c866&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

首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态

您当前所在位置: 首页 > 土地供应 > 结果详情

燕泉路50号

结果详情 地块信息

燕泉路50号 受让人: 扬州市鑫日房地产开发有限公司

招拍挂时间: 2024-06-05 至 2024-06-14 保证金: 4950万元 起拍价: 4950万元 成交价: 4950万元

供应方式: 挂牌出让 土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

建设面积: 30387.00m²

土地面积: 4341.00m² 容积率: 1.0<F≤1.2 绿化率: <18%

土地坐落: 燕泉路50号

- (3) <https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8b911572-6fd9-4915-9921-9932bc364645&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

首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态

您当前所在位置: 首页 > 土地供应 > 结果详情

郴州市北湖区第三人民医院北侧

结果详情 地块信息

北湖湖岭改造项目 受让人: 郴州市东晟房地产开发有限公司

招拍挂时间: 2024-06-04 至 2024-06-14 保证金: 5529.6万元 起拍价: 27648万元 成交价: 27648万元

供应方式: 挂牌出让 土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

建设面积: 105416.20m²

土地面积: 33083.24m² 容积率: 1.0<F≤1.5 绿化率: <30%

土地坐落: 郴州市北湖区第三人民医院北侧

2、土地出让收入预测

2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号预计可出让面积 38,312.95 平方米,计划于 2030 年全部完成挂牌交易,预计可获得土地出让收入 18,279.83 万元,可用于资金平衡的相关收益 18,279.83 万元。

土地储备专项现金流预测表

单位: 万元

年度	收支项目	收入金额	支出金额	收支净额
2025 年	收储		14,844.22	-14,844.22
	自有资金	2,081.77		2,081.77
	发债	14,100.00		14,100.00
2026 年	支付利息		267.51	-267.51
2027 年	支付利息		267.51	-267.51
2028 年	支付利息		267.51	-267.51
2029 年	支付利息		267.51	-267.51
2030 年	支付利息		267.51	-267.51
	还本		14,100.00	-14,100.00
	土地售出款	18,279.83		18,279.83
合计		34,461.60	30,281.77	4,179.83

三、项目收益与融资自求平衡性预测

该项目资金净流入额 18,279.83 万元,债券融资本息总额 15,437.55 万元,本息保障的倍数 1.18 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(公顷)	土地规划性质	项目资金总需求	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	2025 年郴州市第二批土储债项目 002 号爱莲湖旁地块	3.83	住宅	16,181.77	18,279.83	14,100.00	1,337.55	1.18

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。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：万元		
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	18,279.83	16,451.85
本息合计	15,437.55	15,437.55
本息保障倍数	1.18	1.07

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

四、 总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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 年郴州市第二批土储债项目 002 号项目，债券发行期内经营性资金净流入 18,279.83 万元，债券融资本息合计 15,437.55 万元，本息保障倍数为 1.18 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。

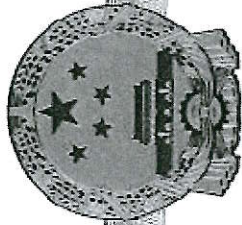
本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

五、 使用限制

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

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的报告使用者使用，评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430100079155346B



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 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

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

负责人 宋光荣

成立日期 2013年09月10日

经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房



登记机关

2022 年 12 月 30 日

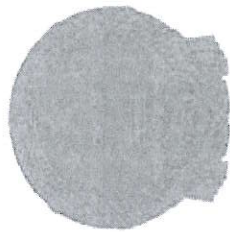
与原件一致
再次复印无效

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



会计师事务所分所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

负责人：宋光荣

经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋7层739号房

执业证书编号：110101414302

批准执业日期：2013年8月21日

批准日期：2013年8月21日



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》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

2013年8月21日

中华人民共和国财政部制





姓名 张元良
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1961-05-09
Date of birth
工作单位 中审会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 432101196105091212
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010000

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

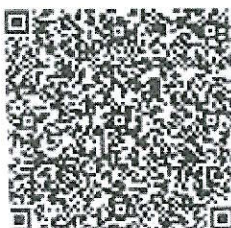
湖南省注册会计师协会

发证日期: 2013 年 11 月 4 日
Date of Issuance

仅供报告使用

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

中审会计师事务所(普通合伙) 事务所
湖南长沙 CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

大信会计师事务所(普通合伙) 事务所
长沙 CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d





姓名: 张金林
Full name: _____
性 别: 男
Sex: _____
出生日期: 1975-08-28
Date of birth: _____
工作单位: 湖南立信会计师事务所有限公司
Working unit: _____
身份证号码: 430103197508280011
Identity card No.: _____

证书编号:
No. of Certificate

430100130036

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

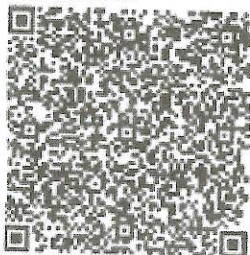
2005 年 11 月 1 日
/y /m /d

仅供报告使用



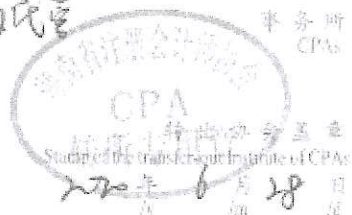
年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南立信会计师事务所



同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(普通合伙)
长沙分所



年 月 日
/y /m /d

湖南省郴州市 2025 年桂阳县
第二批土储债项目 001 号
预期收益与融资自求平衡专项评价报告
湘财苑专审字[2025]第 070 号

湖南新财苑会计师事务所有限公司

HUNAN NEW CAIYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO. LTD.

地址：长沙市芙蓉区紫薇路8号华泰大厦20楼 邮编：410016 电话：0731-84885176

湖南省郴州市 2025 年 桂阳县第二批土储债项目 001 号 预期收益与融资自求平衡 专项评价报告

湘财苑专审字[2025]第 070 号

郴州市桂阳县财政局：

我们接受郴州市桂阳县财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）等文件要求，对 2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

郴州市桂阳县财政局负责按照相关规定编制 2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使 2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对 2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的 2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号，预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（十期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（十期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

湖南新财苑会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年六月十九日

湖南省郴州市 2025 年桂阳县 第二批土储债项目 001 号 预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础，结合周边各县市相同或类似项目的情况，编制本项目收益预测。

（二）项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（三）项目收益预测假设

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
- 4.对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；
- 5.项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目收益与融资测算过程

2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号

（一）项目基本情况

项目名称：2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号；

项目总投资：11,702.00 万元；

项目建设期间：2025 年 4 月-2030 年 4 月；

项目建设内容包括：本次项目计划存量土地收储面积合计 3.89555 公顷。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1.项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资（万元）	2024 年及以前（万元）	2025 年
2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号	11,702.00		11,702.00

2.项目资金筹措方案

项目资金来源主要为发行政府专项债券。具体来源详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额（万元）	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金（万元）	计划申请发行政府专项债券金额（万元）	其他融资（万元）		
2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号	1,102.00	10,600.00		4,700.00	五年期

（三）项目收益预测方法及过程

1.项目收益预测

按本项目的规划条件等资料，项目总的可供出让的土地情况如下：

项目	地块名称	现使用权人	地块位置	地块面积（公顷）	地块现状用途	拟供应用途
2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号	桂阳明德房地产开发有限公司商住项目用地	桂阳明德房地产开发有限公司	桂阳县骏马大道旁（人民医院东院旁）	3.89555	商住用地	商住用地

根据项目单位提供的出让计划，本项目土地预计于 2026 年出让，出让计划如下表：

项目土地出让计划表

地块名称	地块面积（公顷）	拟供应用途	预计收益（2026 年）
桂阳明德房地产开发有限公司商住项目用地	3.89555	商住用地	13,682.18
合计	3.89555		13,682.18

本次项目收入为土地出让收入。经查询桂阳县房地产市场行业相关信息，选取 2023 年-2024 年该项目周边土地出让案例情况，案例情况如下：

土地出让案例表

项目	中标单位	区位	占地面积（平方米）	中标总地价（万元）	土地价格（元/ m ² ）	出让日期	用途	网址链接
1	湖南省北腾湖房地产	桂阳县麒麟山路、北腾路与	64,221.00	23,352.00	3,636.19	2024/12/25	普通商品住房用地、零售商业	http://czggzy.czs.gov.cn/18360/18

	开发有 限公司	骏马大道 交叉口					用地	370/18373/ 18419/184 20/content_ 3838803.ht ml
2	桂阳县 金盛房 地产开 发有限 责任公 司	桂阳县正 和镇朝阳 村骏马大 道与迎宾 路交叉口 西北侧	26,601.80	9,896.00	3,720.05	2023/3/ 17	商住用地	http://czggz y.czs.gov.c n/18360/18 370/18373/ 18419/184 20/content_ 3567493.ht ml
3	郴州汇 新房地 产开发 有限公 司	郴州大 道、观山 大道、郴 县路围合 处	43,049.20	15,120.00	3,512.26	2024/1 0/21	商住用地	http://czggz y.czs.gov.c n/18360/18 370/18373/ 18419/184 20/content_ 3806420.ht ml

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，工矿仓储用地平均出让价格为 3,512.26 元/平方米，根据谨慎性原则，以后年度不考虑增长。

项目收益的计算方式为：收益=出让面积×出让单价。则计算出 2025 年度桂阳县第二批土储债项目 001 号收益如下表：

项目收益预测表

单位：万元

地块名称	地块面积 (公顷)	拟供应用途	预计收益(2030 年)
桂阳明德房地产开发有限责任公司商住项目用地	3.89555	商住用地	13,682.18
合计	3.89555		13,682.18

2.项目运营成本预测

根据评估公司出具的土地评估报告，未来出让地单价保持不变，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。

3.项目净收益的预测

债券存续期内，项目预期总收入 13,682.18 万元，预期总成本 0.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 13,682.18 万元。

项目净收益预测表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号	-	13,682.18	-	13,682.18

（四）融资平衡情况

1.项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 10,676.00 万元，已发行政府专项债券 5,900.00 万元，本次拟融资 4,700.00 万元，未来融资 0.00 万元。本次具体融资计划如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
本批次拟融资	4,700.00	2025 年 7 月	5 年期	1.87%	每年付息一次，到期一次还本
合计	4,700.00				

2.项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 5 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 5 年期的融资利率为 1.87%；则本项目总的还本付息情况如下：

项目还本付息安排表

单位：万元

项目	年份	期初本金 金额	本金增加	本金减少	期末本金 金额	应付利息	应付本息
2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号	2025 年 4 月	-	5,900.00		5,900.00		
	2025 年 7 月	5,900.00	4,700.00		10,600.00		
	2026 年	10,600.00			10,600.00	187.01	187.01
	2027 年	10,600.00			10,600.00	187.01	187.01

	2028 年	10,600.00			10,600.00	187.01	187.01
	2029 年	10,600.00			10,600.00	187.01	187.01
	2030 年	10,600.00		10,600.00		187.01	10,787.01
	小计		10,600.00	10,600.00		935.05	11,535.05

3.项目收益对融资本息的覆盖情况

2025 年度桂阳县第二批土储债项目 001 号偿债资金来源为土地出让收入，考虑成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 13,682.18 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.19。

项目平衡情况表

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号	13,682.18	10,676.00	11,535.05	1.19

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收入或成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入或成本上升 10%）
2025 年桂阳县第二批土储债项目 001 号	1.07	1.19	1.30

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。

4.现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
1	现金流入	25,384.18		11,702.00	13,682.18	-	-	-	-	
1.1	资本金	1,102.00		1,102.00						
1.2	债券资金流入	10,600.00		10,600.00						
1.3	运营收入	13,682.18			13,682.18					
2	现金流出	23,237.05	-	11,702.00	187.01	187.01	187.01	187.01	10,787.01	
2.1	建设投资	11,702.00		11,702.00						
2.2	运营成本									
2.3	债券利息	935.05			187.01	187.01	187.01	187.01	187.01	
2.4	债券本金	10,600.00							10,600.00	
3	净现金流量	2,147.13		-	13,495.17	-187.01	-187.01	-187.01	-10,787.01	
4	累计净现金流量	2,147.13		-	13,495.17	13,308.16	13,121.15	12,934.14	2,147.13	

三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91430102707388213W



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

副本编号：1-1

此复印件仅供出具报告使用，再次复印无效

名称 湖南新财苑会计师事务所有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年01月07日

法定代表人 陈智辉

营业期限 2000年01月07日至 2030年01月06日

经营范围

企业会计报表审计；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；司法会计
鉴定；涉税司法鉴定；企业上市咨询；企业破产事务咨询服务；企业管理
咨询服务；会计咨询；代理记账服务；税务咨询；企业资本验证；企业财
务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；企业改制、IPO上市、新三
板培育的咨询服务。（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，未经批准不得从事P2P网贷、股权众筹、互联网保险、资管及
跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金
融业务）

住

湖南省长沙市芙蓉区马王堆街道紫薇路8号
华泰大厦30层2011-2014号房



登记机关

2021 年 6 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



会计师事务所 执业证书

名称：湖南新财苑会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：陈智辉

经营场所：湖南省长沙市芙蓉区马王堆街道紫薇路8号华泰大厦20层2011-2014号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43110004

批准执业文号：湘财注协字〔1999〕105号

批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0002519

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》。



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

陈智辉
男
1977-05-29
工作单位: 湖南立信会计师事务所有限公司
身份证号码: 430104197705293693

再次复印无效

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: 431100040003
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: 1999 年 09 月 17 日
Date of Issuance

2013年9月换证

陈智辉 431100040003



湖南省郴州市 2025 年桂阳县
第二批土储债项目 002 号
预期收益与融资自求平衡专项评价报告
湘财苑专审字[2025]第 071 号

湖南新财苑会计师事务所有限公司

HUNAN NEW CAIYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO. LTD.

地址：长沙市芙蓉区紫薇路8号华泰大厦20楼 邮编：410016 电话：0731-84885176

湖南省郴州市 2025 年 桂阳县第二批土储债项目 002 号 预期收益与融资自求平衡 专项评价报告

湘财苑专审字[2025]第 071 号

郴州市桂阳县财政局：

我们接受郴州市桂阳县财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）等文件要求，对 2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

郴州市桂阳县财政局负责按照相关规定编制 2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使 2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对 2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的 2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号，预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（十期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（十期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

湖南新财苑会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年六月十九日

湖南省郴州市 2025 年桂阳县 第二批土储债项目 002 号 预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础，结合周边各县市相同或类似项目的情况，编制本项目收益预测。

（二）项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（三）项目收益预测假设

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
- 4.对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；
- 5.项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目收益与融资测算过程

2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号

（一）项目基本情况

项目名称：2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号；

项目总投资：4,608.00 万元；

项目建设期间：2025 年 7 月-2030 年 7 月；

项目建设内容包括：本次项目计划存量土地收储面积合计 4.49979 公顷。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1.项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资（万元）	2024 年及以前（万元）	2025 年
2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号	4,608.00		4,608.00

2.项目资金筹措方案

项目资金来源主要为发行政府专项债券。具体来源详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额（万元）	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金（万元）	计划申请发行政府专项债券金额（万元）	其他融资（万元）		
2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号	308.00	4,300.00		4,300.00	五年期

（三）项目收益预测方法及过程

1.项目收益预测

按本项目的规划条件等资料，项目总的可供出让的土地情况如下：

项目	地块名称	现使用人	地块位置	地块面积（公顷）	地块现状用途	拟供应用途
2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号	桂阳县工业园建设开发有限公司项目用地	桂阳县工业园建设开发有限公司	桂阳县舂陵江镇蓉峰的大道旁	4.49979	商住用地	商住用地

根据项目单位提供的出让计划，本项目土地预计于 2026 年出让，出让计划如下表：

项目土地出让计划表

地块名称	地块面积（公顷）	拟供应用途	预计收益（2026 年）
桂阳县工业园建设开发有限公司项目用地	4.49979	商住用地	5,544.78
合计	4.49979		5,544.78

本次项目收入为土地出让收入。经查询桂阳县房地产市场行业相关信息，选取 2023 年-2024 年该项目周边土地出让案例情况，案例情况如下：

土地出让案例表

项目	中标单位	区位	占地面积（平方米）	中标总地价（万元）	土地价格（元/ m ² ）	出让日期	用途	网址链接
1	郴州市桂富置业有限公司	桂阳县凤凰路东侧	3,390.50	917.00	2,704.62	2024/10/18	普通商品住房用地、零售商业用地	http://czggzy.czs.gov.cn/18360/18370/18373/

								18419/18420/content_3806509.html
2	郴州北腾房地产开发有限公司	桂阳县龙潭街道龙潭东路北侧	102,635.50	26,258.00	2,558.37	2024/1/3	商住用地	http://czggzy.czs.gov.cn/18360/18370/18373/18419/18420/content_3686440.html
3	桂阳宝园房地产开发有限公司	桂阳县鹿峰街道宝山铅锌矿一村范围内	14,883.50	2,727.00	1,832.23	2023/4/6	商住用地	http://czggzy.czs.gov.cn/18360/18370/18373/18419/18420/content_3574607.html

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，工矿仓储用地平均出让价格为 1,332.23 元/平方米，根据谨慎性原则，以后年度不考虑增长。

项目收益的计算方式为：收益=出让面积×出让单价。则计算出 2025 年度桂阳县第二批土储债项目 002 号收益如下表：

项目收益预测表

单位：万元

地块名称	地块面积 (公顷)	拟供应用途	预计收益(2030 年)
桂阳县工业园建设开发有限公司项目用地	4.49979	商住用地	5,544.78
合计	4.49979		5,544.78

2.项目运营成本预测

根据评估公司出具的土地评估报告，未来出让地单价保持不变，预计该项目包含地块在 2030 年 3 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。

3.项目净收益的预测

债券存续期内，项目预期总收入 5,544.78 万元，预期总成本 0.00 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 5,544.78 万元。

项目净收益预测表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号	-	5,544.78	-	5,544.78

（四）融资平衡情况

1.项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 4,300.00 万元，本次拟融资 4,300.00 万元，未来融资 0 万元。本次具体融资计划如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
本批次拟融资	4,300.00	2025 年 7 月	5 年期	1.87%	每年付息一次，到期一次还本
合计	5,900.00				

2.项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 5 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 5 年期的融资利率为 1.87%；则本项目总的还本付息情况如下：

项目还本付息安排表

单位：万元

项目	年份	期初本金 金额	本金增加	本金减少	期末本金 金额	应付利息	应付本息
2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号	2025 年 7 月	-	4,300.00		4,300.00	40.21	40.21
	2026 年	4,300.00			10,676.00	80.41	80.41
	2027 年	4,300.00			10,676.00	80.41	80.41
	2028 年	4,300.00			10,676.00	80.41	80.41
	2029 年	4,300.00			10,676.00	80.41	80.41

	2030 年	4,300.00		4,300.00	-	40.21	4,340.21
	小计		4,300.00	4,300.00		402.06	4,702.06

3.项目收益对融资本息的覆盖情况

2025 年度桂阳县第二批土储债项目 002 号偿债资金来源为土地出让收入，考虑成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 5,544.78 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18。

项目平衡情况表

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号	5,544.78	4,300.00	4,702.06	1.18

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收入或成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入或成本上升 10%）
2025 年桂阳县第二批土储债项目 002 号	1.06	1.18	1.30

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。

4.现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
1	现金流入	10,152.78		4,608.00	5,544.78					
1.1	资本金	308.00		308.00						
1.2	债券资金流入	4,300.00		4,300.00						
1.3	运营收入	5,544.78			5,544.78					
2	现金流出	9,310.06		4,648.21	80.41	80.41	80.41	80.41	4,340.21	
2.1	建设投资	4,608.00		4,608.00						
2.2	运营成本	-								
2.3	债券利息	402.06		40.21	80.41	80.41	80.41	80.41	40.21	
2.4	债券本金	4,300.00							4,300.00	
3	净现金流量	842.72		-40.21	5,464.37	-80.41	-80.41	-80.41	-4,340.21	
4	累计净现金流量	842.72		-40.21	5,424.16	5,343.75	5,263.34	5,182.93	842.72	

三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91430102707388213W



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

副本编号：1-1

此复印件仅供出具报告使用，再次复印无效

名称 湖南新财苑会计师事务所有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年01月07日

法定代表人 陈智辉

营业期限 2000年01月07日至 2030年01月06日

经营范围

企业会计报表审计；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；司法会计
鉴定；涉税司法鉴定；企业上市咨询；企业破产事务咨询服务；企业管理
咨询服务；会计咨询；代理记账服务；税务咨询；企业资本验证；企业财
务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；企业改制、IPO上市、新三
板培育的咨询服务。（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，未经批准不得从事P2P网贷、股权众筹、互联网保险、资管及
跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金
融业务）

住

湖南省长沙市芙蓉区马王堆街道紫薇路8号
华泰大厦30层2011-2014号房



登记机关

2021 年 6 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



会计师事务所 执业证书

名称：湖南新财苑会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：陈智辉

经营场所：湖南省长沙市芙蓉区马王堆街道紫薇路8号华泰大厦20层2011-2014号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43110004

批准执业文号：湘财注协字〔1999〕105号

批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0002519

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》。



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

陈智辉
男
1977-05-29
工作单位: 湖南立信会计师事务所有限公司
身份证号码: 430104197705293693

再次复印无效

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: 431100040003
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: 1999 年 09 月 17 日
Date of Issuance

2013年9月换证

陈智辉 431100040003



郴州市永兴县 2025 年专项债券
2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号
预期收益与融资平衡
专项评价报告

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

二零二五年六月十八日



郴州市永兴县 2025 年专项债券

2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号

预期收益与融资平衡

专项评价报告

鹏盛湘审咨字【2025】第 033 号

郴州市永兴县财政局：

我们接受委托，对 2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号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》。专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到我们认为是合理的。我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

经专项审核，我们认为，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的 2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

本次拟发行的 2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号总投资估算详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	项目总投资
1	永兴县	2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号	3,116.50
合计			3,116.50

二、项目融资情况

本次拟发行的 2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号融资情况详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	发行地方政府专项债券金额	其他融资		
1	2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号	1,116.50	2,000.00	-	2,000.00	5 年
合计		1,116.50	2,000.00	-	2,000.00	-

三、项目可偿债收益及本息覆盖情况

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，据此，本次拟发行的 5 年期专项债券的测算利率为 1.87%。

本次拟发行的 2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号专项债券的可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

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 年永兴县第二批土储债项目 001 号	2,705.70	2,000.00	2,187.00	1.24

四、专项债券发行计划

本次评价的 2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号本次共计拟发行地方政府专项债券融资 2,000.00 万元，其中：5 年期债券发行 2,000.00 万元，预测利率为 1.87%，还款方式为每年付息一次，到期一次还本。

附件：项目收益及现金流入评价说明



(此页无正文)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·长沙

二零二五年六月十八日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的 2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关产品（服务）的数量、收费标准等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、价格在正常范围内变动；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流量编制说明

（一）2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号收益及现金流量编制说明

1. 投资估算

项目投资估算详见下表：

单位：万元

项目名称	总投资
2025 年永兴县第二批土储债项目 001 号	3,116.50

2. 项目融资情况

项目融资情况详见下表：

单位：万元

项目名称	资金来源		本次申请发行政府 专项债券金额
	资本金	拟发行政府专项债 券金额	
2025 年永兴县第二批土储债 项目 001 号	1,116.50	2,000.00	2,000.00

3. 项目经营性收入预测说明

(1) 收入预测依据

本项目收益主要来源于国有土地使用权出让收入。

1) 国有土地使用权出让单价

本项目地块收储完成后拟供应用途为商住用地。通过选取 4 个项目周边地块市场土地交易价格作为标地，标地地价在 3,362.00 万元/公顷~5,122.92 万元/公顷之间，基于谨慎性原则，本次土地储备项目的地价以 2,900.00 万元/公顷计算。

土地坐落	土地面积 (公顷)	土地用途	出让 年限(年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价 (万元/公 顷)
永兴县永兴 大道	0.5437	商住用地	商服用地 40 年,住宅 用地 70 年	2,785.33	2023.12.19	5,122.92
永兴县便江 街道永兴大 道北侧	1.1176	商住用地	城镇住宅- 普通商品 住房用地 70 年,其他 商服用地 40 年	3,757.37	2022.1.11	3,362.00
永兴县便江 街道大桥路	1.5986	商住用地	商业 40 年、 住宅 70 年	5,887.65	2020.12.30	3,683.00
永兴县便江 北路与千劲 路交叉口	1.2209	商业、住宅 用地	商业用地 40 年、住宅 用地 70 年	4,687.51	2020.7.23	3,839.39

参考地块一：

国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书

郴公土成交确字〔2023〕第166号

出让方：永兴县自然资源局

法定代表人： 侯嘉健

挂牌人：郴州市公共资源交易中心

法定代表人： 何超南

竞得人：永兴银都恒达实业有限公司

法定代表人： 曹永菊


出让人委托挂牌人于2023年12月08日至2023年12月19日09时00分公开挂牌出让位于 永兴县永兴大道编号为 20230044# 号地块的国有建设用地使用权。根据国土资源部《招标拍卖挂牌国有建设用地使用权规定》（部令第39号）和《永兴县国有建设用地使用权挂牌出让公告》（永土挂告字〔2023〕第038号）的有关规定，挂牌人确认此次交易成交，竞得人为 永兴银都恒达实业有限公司。成交时间、地点、面积、用途、出让年限和成交总价详见下表。


挂牌人与竞得人签订《成交确认书》后，竞得人应当在7个工作日内持本《成交确认书》与出让人办理《国有建设用地使用权出让合同》的签订手续。无正当理由不按期签订的，视为竞买人违约。

国有建设用地使用权挂牌出让成交表

地块编号	20230044#
成交时间	2023年12月19日09时08分
成交地点	郴州市自然资源网上交易系统
土地面积	5437平方米
土地用途	商住用地
出让年限	商服用地40年，住宅用地70年。
成交总价	人民币2785.33万元

本《成交确认书》一式叁份，出让人、挂牌人、竞得人各执壹份，均具有同等法律效力。

挂牌人：郴州市公共资源交易中心（公章）
法定代表人或其委托代理人签字： 

竞得人： 永兴银都恒达实业有限公司
法定代表人或其委托代理人签字： 

2023年12月19日

参考地块二：

发布时间：2022-01-11 08:40:21 | 行政区：永兴县

【字号：大 中 小】【打印】【关闭】 分享到： 

行政区： 永兴县

项目名称： 财富公馆

项目位置： 永兴县便江街道永兴大道北侧

供应面积(公顷): 1.1176

土地用途: 0703

土地使用年限: 城镇住宅-普通商品住房用地70年; 其他商服用地40年;

土地级别: 十三等级

分期支付约定

支付期号

约定支付日期

土地使用权人:

约定容积率: 下限: 1 上限: 3.5

约定开工时间: 2024-01-11

实际开工时间:

批准单位: 永兴县

存量面积(公顷): 1.1176

供地方式: 挂牌出让

行业分类: 房地产业

成交价格(万元): 3757.37

约定支付金额(万元)

备注

约定交地时间: 2023-01-11

约定竣工时间: 2026-01-10

实际竣工时间:

合同签订日期: 2022-01-11

参考地块三:

374

国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书

郴公土成交确字〔2020〕第 002 号

出让人: 永兴县自然资源局
法定代表人: 刘海健

挂牌人: 郴州市公共资源交易中心
法定代表人: 何超南

竞得人: 永兴县同益置业有限公司
法定代表人: 周敏

出让人委托挂牌人于 2020 年 12 月 18 日至 2020 年 12 月 30 日 10 时 00 分 公开挂牌出让位于 永兴县 永兴县自然资源局 编号为 202000248 号地块的国有建设用地使用权。根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(部令第 39 号)和《永兴县国有建设用地使用权挂牌出让公告》(永土挂告字〔2020〕第 029 号)的有关规定, 挂牌人确认此次交易成交, 竞得人为 永兴县同益置业有限公司。成交时间、地点、面积、用途、出让年限和成交总价详见下表。

挂牌人与竞得人签订本《成交确认书》后, 竞得人应当在 7 个工作日内持本《成交确认书》与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。无正当理由不按期签订的, 视为竞得人违约。

地块编号	202000248
成交时间	2020 年 12 月 30 日 10 时 00 分
成交地点	湖南省国土资源网上交易系统
土地面积	土地总面积 10000 平方米
土地用途	商住用地
出让年限	商业 40 年, 住宅 70 年
成交总价	人民币 5687.60 万元

本《成交确认书》壹式叁份, 出让人、挂牌人、竞得人各执壹份, 均具有同等法律效力。

挂牌人: 郴州市公共资源交易中心 (盖章)
法定代表人或其委托代理人签字: *(Signature)*

竞得人: 永兴县同益置业有限公司 (盖章)
法定代表人或其委托代理人签字: *(Signature)*

2020 年 12 月 30 日

参考地块四:

41

国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书

郴公土成交确字〔2020〕第 129 号

出让人: 永兴县自然资源局
法定代表人: 刘海健

挂牌人: 郴州市公共资源交易中心
法定代表人: 何超南

竞得人: 永兴县金弘房地产开发有限公司
法定代表人: 侯敬敏

出让人委托挂牌人于 2020 年 07 月 02 日至 2020 年 07 月 23 日 10 时 00 分公开挂牌出让位于 永兴县 永兴县自然资源局 编号为 202000248 号地块的国有建设用地使用权。根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(部令第 39 号)和《永兴县国有建设用地使用权挂牌出让公告》(永土挂告字〔2020〕第 016 号)的有关规定, 挂牌人确认此次交易成交, 竞得人为 永兴县金弘房地产开发有限公司。成交时间、地点、面积、用途、出让年限和成交总价详见下表。

挂牌人与竞得人签订本《成交确认书》后, 竞得人应当在 7 个工作日内持本《成交确认书》与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。无正当理由不按期签订的, 视为竞得人违约。

地块编号	202000248
成交时间	2020 年 07 月 23 日 10 时 00 分
成交地点	湖南省国土资源网上交易系统
土地面积	12209 平方米
土地用途	商业、住宅用地
出让年限	商业用地 40 年, 住宅用地 70 年
成交总价	人民币 4687.51 万元

本《成交确认书》壹式叁份, 出让人、挂牌人、竞得人各执壹份, 均具有同等法律效力。

挂牌人: 郴州市公共资源交易中心 (盖章)
法定代表人或其委托代理人签字: *(Signature)*

竞得人: 永兴县金弘房地产开发有限公司 (盖章)
法定代表人或其委托代理人签字: *(Signature)*

2020 年 07 月 28 日

2) 国有土地使用权出让面积

根据用地勘测定界图，本次国有土地使用权可出让面积为 0.933 公顷。

根据上述项目收入预测对本项目在本次债券存续期内的整体收入情况进行测算如下：

单位：万元

收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
人民路两厢 A 地块土地出让收入	-	-	-	-	2,705.70	2,705.70
小计	-	-	-	-	2,705.70	2,705.70

4. 项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：

单位：万元

年份	经营现金流入	经营现金流出	项目可偿债收益
2026 年		-	-
2027 年		-	-
2028 年		-	-
2029 年		-	-
2030 年	2,705.70	-	2,705.70
合计	2,705.70	-	2,705.70

5. 还本付息的测算

(1) 拟发行地方政府专项债券情况

本项目申请发行政府专项债券资金 2,000.00 万元，本次申请发行专项债券 2,000.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

项目名称	地块名称	发行时间	发行金额	债券期限	发行利率
------	------	------	------	------	------

2025 年永兴县 第二批土储债项 目 001 号	人民路两厢 A 地块	2025 年 6 月	2,000.00	5 年	1.87%
---------------------------------	---------------	------------	----------	-----	-------

(2) 地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

单位：万元

项目	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 年永兴 县第二批土 储债项目 001 号	2025 年 7 月		2,000.00		2,000.00		
	2026 年 7 月	2,000.00			2,000.00	37.40	37.40
	2027 年 7 月	2,000.00			2,000.00	37.40	37.40
	2028 年 7 月	2,000.00			2,000.00	37.40	37.40
	2029 年 7 月	2,000.00			2,000.00	37.40	37.40
	2030 年 7 月	2,000.00		2,000.00		37.40	2,037.40
	合计		2,000.00	2,000.00		187.00	2,187.00

6. 本息覆盖倍数

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 年永兴县第二批土储 债项目 001 号	2,705.70	2,000.00	2,187.00	1.24

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	1.11	1.24	1.36

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资平衡。



营业执照

统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H



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、监
管信息。

副本编号: 1-1

(副本)

名称 鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务; (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 社会风险评估; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 破产清算服务; 税务服务; 薪酬管理服务; 物业服务评估; 咨询策划服务; 企业管理; 企业管理咨询; 财务咨询; 财政资产评估; 项目预算绩效评价服务; 社会经济咨询服务; 商务代理代办服务; 招投标代理服务; 政府采购代理服务。(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)

负责人 陈安国

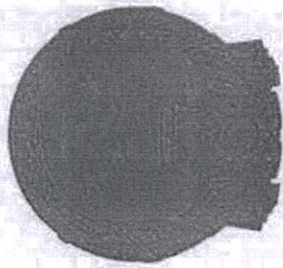
成立日期 2018年12月24日

经营场所 湖南省长沙市天心区劳动西路289号嘉盛商务广场29013

此复印件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2024 年 9 月 27 日



会计师事务所分所

执业证书



名称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：陈安国

经营场所：湖南省长沙市天心区劳动西路289号嘉盛商务广场29013

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2024年10月12日

中华人民共和国财政部制





陈安国

姓名 Full name 陈安国
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1969-03-16
工作单位 Working unit 深圳鼎盛会计师事务所(特
殊普通合伙)湖南分所
身份证号码 Identity card No. 432801196903161032



陈安国 430900020004

年度检验登记 Annual Renewal Registration

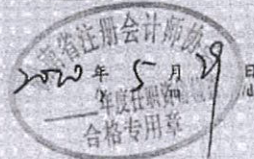
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 430900020004
No. of Certificate

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

发证日期: 1999 年 02 月 01 日
Date of Issuance

2019.11.11 续发新证



事务所名称变更为 鹏盛会计师事务所(普通合伙)湖南分所

2020.7.7

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

12



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

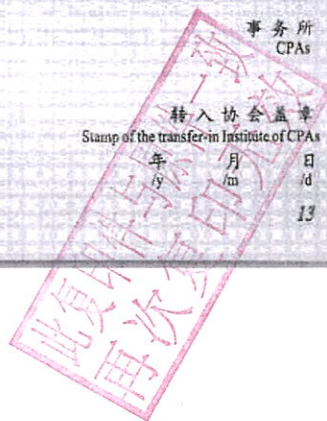
Agree the holder to be transferred to

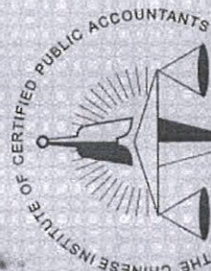
事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

13





中国注册会计师协会

羊春兰

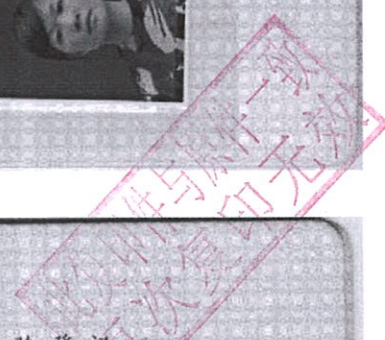
姓 Full name 性别 Sex 出生日期 Date of birth 工作单位 Working unit 身份证号码 Identity card No.

女

1972-02-28

湖南恒业腾飞会计师事务所
有限责任公司

430304197202282282



羊春兰 430500060010

年度检验登记

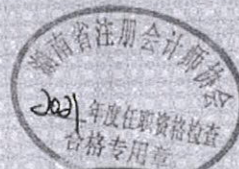
Annual Renewal Registration

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: 430500060010
No. of Certificate

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

发证日期: 2019 07 24 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2022年度

年 月 日
/y /m /d

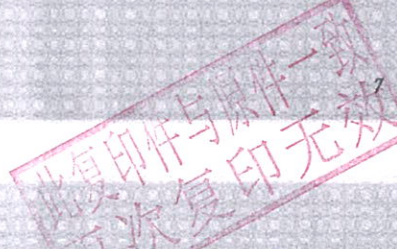


6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

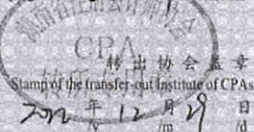
年 月 日
/y /m /d



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

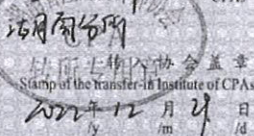
同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南恒世税务师事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

鹏盛会计师事务所
CPAs

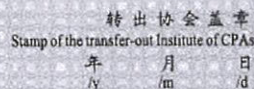


12

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

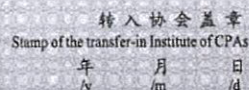
同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs



13

郴州市永兴县 2025 年专项债券
2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡
专项评价报告

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

二零二五年六月十八日



郴州市永兴县 2025 年专项债券
2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡
专项评价报告

鹏盛湘审咨字【2025】第 034 号

郴州市永兴县财政局：

我们接受委托，对 2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号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》。专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

经专项审核，我们认为，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的 2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

本次拟发行的 2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号总投资估算详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	项目总投资
1	永兴县	2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号	11,754.15
合计			11,754.15

二、项目融资情况

本次拟发行的 2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号融资情况详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	发行地方政府专项债券金额	其他融资		
1	2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号	4,054.15	7,700.00	-	7,700.00	5 年
合计		4,054.15	7,700.00	-	7,700.00	-

三、项目可偿债收益及本息覆盖情况

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，本次拟发行的 5 年期专项债券的测算利率为 1.87%。

本次拟发行的 2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号专项债券的可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

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 年永兴县第二批土储 债项目 002 号	10,508.76	7,700.00	8,419.95	1.25
-----------------------------	-----------	----------	----------	------

四、专项债券发行计划

本次评价的 2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号本次共计拟发行地方政府专项债券融资 7,700.00 万元，其中：5 年期债券发行 7,700.00 万元，预测利率为 1.87%，还款方式为半年付息一次，到期一次还本。

附件：项目收益及现金流入评价说明



(此页无正文)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·长沙

二零二五年六月十八日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的 2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关产品（服务）的数量、收费标准等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、价格在正常范围内变动；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流量编制说明

（一）2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号收益及现金流量编制说明

1. 投资估算

项目投资估算详见下表：

单位：万元

项目名称	总投资
2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号	11,754.15

2. 项目融资情况

项目融资情况详见下表：

单位：万元

项目名称	资金来源		本次申请发行政府 专项债券金额
	资本金	拟发行政府专项债 券金额	
2025 年永兴县第二批土储 债项目 002 号	4,054.15	7,700.00	7,700.00

3. 项目经营性收入预测说明

(1) 收入预测依据

本项目收益主要来源于国有土地使用权出让收入。

1) 国有土地使用权出让收入

①国有土地使用权出让价格

本项目地块收储完成后拟供应用途为其他商服用地。通过选取 3 个项目同类型周边地块市场土地交易价格作为标地，标地地价在 2,280.27 万元/公顷~2,396.00 万元/公顷之间。基于谨慎性原则，本次土地储备项目的地价以 1,800.00 万元/公顷计算。

土地坐落	土地 面积 (公 顷)	土地用途	出让 年限 (年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价 (万元/公 顷)
永兴县便江街道 橙乡路	2.333	其他商服用 地	40	5,589.87	2024.06.05	2,396.00
永兴县便江街道 马仰村	3.7295	其他商服用 地	40	8,504.25	2023.12.22	2,280.27
永兴县便江街道 3	12.333	其他商服用 地	40	28,852.29	2024.12.19	2,339.38

参考地块一：

2024G001#地块项目

发布时间: 2024-10-08 02:10:50 | 行政区: 永兴县

【字号: 大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到:   

行政区: 永兴县

项目名称: 2024G001#地块项目

项目位置: 永兴县便江街道橙乡路

供应面积(公顷): 2.333000

存量面积(公顷): 0.176000

土地用途: V3-0904

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: 十三等级

成交价格(万元): 5589.870000

分期支付约定

支付期号

约定支付日期

约定支付金额(万元)

备注

土地使用权人: 湖南麓三湘企业管理有限公司

约定容积率: 下限: 上限: 2.100

约定交地时间: 2025-06-05

约定开工时间: 2026-06-05

约定竣工时间: 2028-06-05

实际开工时间:

实际竣工时间:

批准单位: 永兴县人民政府

合同签订日期: 2024-06-05



参考地块二：

2023G046#地块

发布时间: 2023-12-22 10:12:05 行政区: 永兴县		【字号: 大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到:   	
行政区: 永兴县			
项目名称: 2023G046#地块			
项目位置: 永兴县便江街道马和村			
供应面积(公顷): 3.729500	存量面积(公顷): 3.729500		
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: 十三等级	成交价格(万元): 8504.250000		
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)
土地使用人: 永兴县德恒达实业有限公司			备注
约定容积率: 下限: 上限: 1.500	约定交地时间: 2024-12-22	约定竣工时间: 2027-12-21	
约定开工时间: 2025-12-22	实际竣工时间:	实际开工时间:	
批准单位: 永兴县人民政府	合同签订日期: 2023-12-22		

参考地块三：

2024G018#

发布时间: 2024-12-19 10:12:01 行政区: 永兴县		【字号: 大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到:   	
行政区: 永兴县			
项目名称: 2024G018#			
项目位置: 永兴县便江街道			
供应面积(公顷): 12.333300	存量面积(公顷):		
土地用途: V3-0904	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: 十三等级	成交价格(万元): 28852.290000		
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)
土地使用人: 永兴县瑞兴新能源有限公司			备注
约定容积率: 下限: 上限: 0.800	约定交地时间: 2025-12-19	约定竣工时间: 2028-12-19	
约定开工时间: 2026-12-19	实际竣工时间:	实际开工时间:	
批准单位: 永兴县人民政府	合同签订日期: 2024-12-19		

②国有土地使用权出让面积

根据土地不动产权证书，本次国有土地使用权可出让面积为 5.8382 公顷。

根据上述项目收入预测对本项目在本次债券存续期内的整体收入情况进行测算如下：

单位：万元

类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
2025 年永兴县第二批土储债项目 002 号土地出让收入			-	-	10,508.76	10,508.76
小计			-	-	10,508.76	10,508.76

4. 项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：

单位：万元

年份	经营现金流入	经营现金流出	项目可偿债收益
2026 年			
2027 年			
2028 年	-	-	-
2029 年	-	-	-
2030 年	10,508.76	-	10,508.76
合计	10,508.76	-	10,508.76

5. 还本付息的测算

（1）拟发行地方政府专项债券情况

本项目申请发行政府专项债券资金 7,700.00 万元，本次申请发行专项债券 7,700.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

发行时间	发行金额	债券期限	发行利率
2025 年 6 月	7,700.00	5 年	1.87%

（2）地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

单位：万元

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2025 年 7 月		7,700.00		7,700.00		
2026 年 7 月	7,700.00			7,700.00	143.99	143.99
2027 年 7 月	7,700.00			7,700.00	143.99	143.99
2028 年 7 月	7,700.00			7,700.00	143.99	143.99
2029 年 7 月	7,700.00			7,700.00	143.99	143.99
2030 年 7 月	7,700.00		7,700.00	-	143.99	7,843.99
合计		7,700.00	7,700.00		719.95	8,419.95

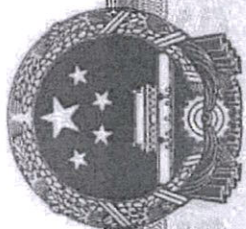
6. 本息覆盖倍数

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 年永兴县第二批土储债项目 002 号	10,508.76	7,700.00	8,419.95	1.25

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	1.12	1.25	1.37

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资平衡。



照 执 业 营

统一—社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H



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

副本编号: 1-1

(副)本

名称 鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

负责人 陈安国

类型 特殊普通合伙分支机构

成立日期 2018年12月24日

經 扣 損 圖

许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：社会稳定性风险评估；信息咨询（不含许可类信息咨询）；破产清算服务；税务服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服

湖南省长沙市天心区劳动西路289号嘉盛
商务广场29013



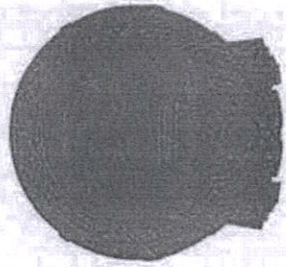
登记机关

2024 年 9 月 27 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



会计师事务所分所

执业证书



名 称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：陈安国

经 营 场 所：湖南省长沙市天心区劳动西路289号嘉盛商务广场29013

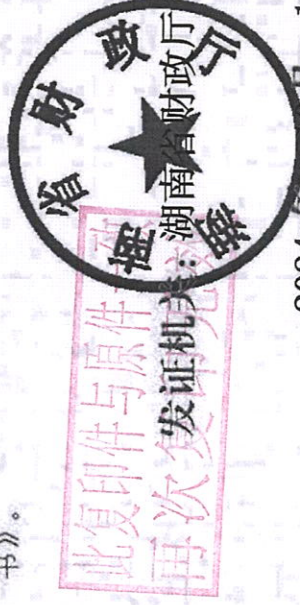
分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2024 年 10 月 12 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	陈安国
性别	男
出生日期	1969-03-16
工作单位	深圳鹏盛会计师事务所(特 殊普通合伙)湖南分所
身份证号	432801196903161032

深圳鹏盛会计师事务所(特
殊普通合伙)湖南分所
报告专用章

复印件与原件一致
再次复印无效

陈安国 430900020004

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: 430900020004
No. of Certificate

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

发证日期: 1999 02 01 日
Date of Issuance

2019.11.11 续发新证

云南省注册会计师协会
2021 年度任职资格检查
合格专用章

云南省注册会计师协会
2020 年 5 月 29 日
年度任职资格检查
合格专用章

事务所名称变更为 鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
2020.7.7

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

12



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

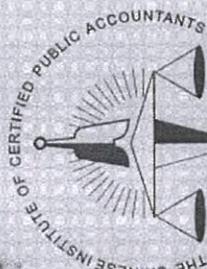
事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

13





中国注册会计师协会

羊春兰

姓名 Full name 女
 性别 Sex
 出生日期 Date of birth 1972-02-28
 工作单位 Working unit 湖南恒业腾飞会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 43030419720228282



羊春兰 430500060010

年度检验登记

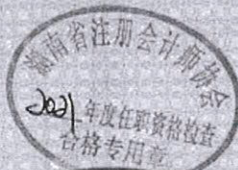
Annual Renewal Registration

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: 430500060010
 No. of Certificate

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

发证日期: 2019 07 24 日
 Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2022年度

年 月 日
/y /m /d



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

湖南恒业会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022年12月29日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

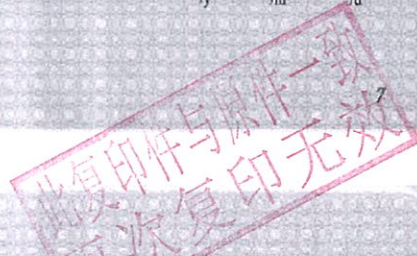
鹏盛会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022年12月29日
/y /m /d

12

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d



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

13