

2025 年桃江县第三批土储债项目  
001 号

预期收益与融资自求平衡  
专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0258 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

## 2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号预期收益与融资 自求平衡专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0258 号

我们接受委托，对 2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号的预期收益与融资自求平衡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预期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。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 年桃江县第三批土储债项目 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。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



二〇二五年七月十五日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

## 预期收益与融资自求平衡专项评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目预期收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制 2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号预期收益和融资的自求平衡评价说明。

### 二、项目收益预测假设

#### （一）一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

对发行人有影响的法律法规无重大变化；

发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

土地出让价格在正常范围内变动；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

#### （二）特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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

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

### 三、项目的基本情况

#### (一) 项目实施单位基本情况

统一社会信用代码	124309227305329068
名称	桃江县土地储备中心
宗旨和业务范围	全县土地储备计划拟定土地储备（含建设用地收回和收购）土地储备融资储备土地管理
住所	桃江县桃花江大道 100 号
法定代表人	丁亚飞
经费来源	财政补助
举办单位	桃江县自然资源局
有效期	至 2029 年 03 月 25 日

本项目实施机构为县级(含)以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且被列入自然资源部颁布的《土地储备机构名录(2020 年版)》，具备实施本项目的主体资格。

#### (二) 地块概况

单位：万元

项目名称	地块名称	四至范围	地块面积 (平方米)	拟供应 用途	收储地价	出让前利 息费用	总投资	实施 单位
2025 年 桃江县第 三批土储 债项目 001 号	新兴管件地块 一	桃花西路以北、 幸福巷以西	36318.55	商业服 务业用 地	2,900.00	279.68	4,079.68	桃江 县土 地储 备中 心
	新兴管件地块 二	桃花西路以北、 幸福巷以西	12063.49	商业服 务业用 地	900.00			
	合计		48382.04		3,800.00			

#### (三) 项目总投资及资金来源

本项目资金来源包括自有资金和发行政府专项债券。项目总投资合计 4,079.68 万元，其中自有资金 279.68 万元，申请专项债券 3,800.00 万元。本次拟申请专项债券 3,800.00 万元。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	本期拟发行 债券时间	本期拟 发行金额	债券期限（年）	利率
2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号	2025 年 7 月	3,800.00	5	1.84%

#### 四、项目还本付息情况

2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号，本次拟发行专项债券 3,800.00 万元，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

在债券存续期内还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025.7		3,800.00		3,800.00		
2026	3,800.00			3,800.00	69.92	69.92
2027	3,800.00			3,800.00	69.92	69.92
2028	3,800.00			3,800.00	69.92	69.92
2029	3,800.00			3,800.00	69.92	69.92
2030.7	3,800.00		3,800.00		69.92	3,869.92
合计		3,800.00	3,800.00		349.60	4,149.60

#### 五、项目收益及现金流预测

##### 1. 现金流入

本次项目收入为土地出让收入。本项目共涉及 2 宗地块，拟供应用途均为商服用地。

经查询桃江县房地产市场行业相关信息，选取近年来该项目周边类似用途土地出让案例情况，案例情况如下：

序号	位置	土地用途	面积（平方米）	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）	成交日期	受让单位
1	桐梓园路以南、金牛路以北	商业用地	1429.59	201.09	93.78	2023 年 8 月 28 日	桃江县竹乡国有资产运营有限公司
2	三堂街镇 X017 以西	零售商业用地	1661	223	89.50	2022 年 6 月 8 日	桃江县乌旗山加油站

3	武潭镇望江路以南、公园路以东	零售商业用地	1882.59	433	153.33	2022年6月8日	苏立波
4	桃花江镇狮子山路以东、金牛路以北	零售商业用地	2248.01	761.48	225.82	2022年2月21日	桃江县瀚宇城市资产经营有限公司

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，商业用地出让价格在89.50~225.82万元/亩，本项目按85万元/亩保守计算。根据谨慎性原则，以后年度不考虑增长。

假设本项目第五年开始挂牌交易，预计可出让土地48382.04平方米，可获得收入6,168.71万元。

## 2. 现金流出

本项目运营期无付现的运营成本。根据现行的税法规定：一级土地出让收入免增值税及附加税。

另根据《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法的通知》(湘政办发〔2015〕1号)文件规定：各级财政部门应按有关规定从土地出让收入或土地出让收益中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金等。目前实际执行的土地出让收入计提政策是4项：国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金。

### (1) 国有土地收益基金

《湖南省财政厅 湖南省国土资源厅关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》(湘财综〔2007〕65号)规定，按总成交价款的5%比例计提国有土地收益基金。

### (2) 农业土地开发资金

《湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》(湘财建〔2004〕46号)规定，农业土地开发资金按各市州、县市区土地出让平均纯收益的15%确定。按照《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》(财综〔2004〕49号)规定的标准，桃江县土地出让平均纯收益征收等别为十二，即平均纯收益为30元/平方米。

### (3) 教育资金

《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，

扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10% 的比例计提教育资金。

#### （4）农田水利建设资金

《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10% 的比例计提农田水利建设资金。

项目成本具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	成本分类	金额
2025 年桃江县第三批土储债项目 001 号	国有土地收益基金	308.44
	农业土地开发资金	21.77
	教育资金	234.69
	农田水利建设资金	234.69
	合计	799.59

### 3. 项目净现金流

债券存续期内，项目预期总收入 6,168.71 万元，预期总成本 799.59 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 5,369.12 万元。

## 六、项目收益与融资自求平衡性平价

### （一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 5,369.12 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。



单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
2025年桃江县第三批土储债项目001号	5,369.12	3,800.00	4,149.60	1.29

## （二）收益抗压能力测试

考虑到收益、融资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%
收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.16	1.29	1.42
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.44	1.29	1.18

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

## 七、总体评价结论

根据地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2025年桃江县第三批土储债项目001号，债券发行期内经营性资金净流入5,369.12万元，债券融资本息合计4,149.60万元，本息保障倍数为1.29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。

综上，我们认为，在各项假设条件成立的前提下，项目能够实现收益和融资的自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 八、使用限制

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

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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



# 营业执照

统一社会信用代码  
9143048179913958XW



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

(副本)  
副本编号: 1-1



名称 湖南恒业腾飞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 曹瑞成

经营范围

清算事宜中的审计业务; 验证企业资本; 办理企业合并、分立、破产、  
清算事宜中的审计业务; 培训财务人员; 协助鉴别经济案件证  
据; 办理会计咨询服务业务; 法律、法规规定的其他审计业  
务; 基建审计业务。(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)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年01月06日

住所



登记机关

2023 年 8 月 18 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：湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：曹瑞成

经营场所：湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋、B栋及裙楼24层24024号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43050006

批准执业文号：湘财注协字[1999]83号

批准执业日期：2000年07月30日



## 说明

证书序号：0002516

- 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被撤销、被宣告破产的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再行复印无效



发证机关：湖南省财政厅

二〇〇一年二月十六日

中华人民共和国财政部制



姓 名 曹瑞成

Full name

性 别 男

Sex

出生日期

1956-10-29

Date of birth

工作单位

未阳腾飞会计师事务所有限

Working unit

身份证号码

430419561029057

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号： 430500060002  
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： 1996 年 7 月 1 日  
Date of Issuance



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



2022年度

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



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



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





姓名 谢泽义  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1965-04-18  
Date of birth  
工作单位 天职国际会计师事务所有限公司湖南分所  
Working unit  
身份证号码 430103650418101  
Identity card No.




年度检验登记  
Annual Renewal Registration


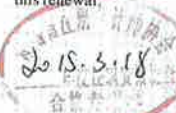


本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 430100180030  
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: 二〇〇八 年 月 日  
Date of Issuance

2008年6月6日换证

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.

2019.3.28 湖南省注册会计师协会 年度任职资格审查合格专用章

2016.3.18 湖南省注册会计师协会 年度任职资格审查合格专用章

2010.4.21 湖南省注册会计师协会 年检合格专用章

2022年度

