

2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008
号土地储备项目

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00004 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 年常德市武陵区第三批土储债项目

008 号土地储备项目

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00004 号

我们接受委托，对 2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号土地储备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 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号土地储备项目，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

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：



二〇二五年七月六日

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 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号土地储备项目（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）项目实施单位基本情况

1、常德市国土资源储备中心

统一社会信用代码：124307004464370392

地址：常德市武陵区穿紫河街道柳叶大道 2518 号

法定代表人：肖建中

开办资金：19,330.00 万元

宗旨和业务范围：为搞好土地开发利用、确保土地资产保值增值提供服务；城区范围内土地收回、收购、储备、前期开发和预出让等工作

（二）项目概况

1、项目位置、内容与规模

2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号土地储备项目拟收储土地面积计划收储面积 31,109.34 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（m ² ）	用途
1	东至朗州路，南至月亮大道，西至北定北路，北至丰沾路	常德市经泽建设开发有限公司	湘（2024）常德市不动产证明第 0003364 号	31,109.34	居住用地

2、投资估算与资金筹措方案

（1）投资估算

本项目投资估算总额 20,959.19 万元，其中收储投资 19,766.87 万元，土地出让前建设期利息 1,192.32 万元。

（2）资金筹措方案

项目总投资 20,959.19 万元，预计本次发行湖南省常德市土地储备专项债券 16,200.00 万元，占总投资的 77.29%；自有资金 4,759.19 万元，占总投资的 22.71%。

三、债券还本付息情况

土地储备专项债券拟于 2025 年一次性发行 16,200.00 万元，债券期限为 5 年期。根据 2025 年 6 月相同待偿国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定 5 年期债券利率 1.84%，资金偿付方式为每年付息一次，到期还本。应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年			16,200.00	1.84%	
2026 年	16,200.00		16,200.00	1.84%	298.08
2027 年	16,200.00		16,200.00	1.84%	298.08
2028 年	16,200.00		16,200.00	1.84%	298.08
2029 年	16,200.00		16,200.00	1.84%	298.08

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2030 年	16,200.00	16,200.00		1.84%	298.08
合计					1,490.40

四、项目收益及现金流预测

1、土地出让价格预测

(1)根据湖南万源土地房地产评估测绘有限公司预估函(湘万源预估函[2025]常字第 020 号)，预估地价如下：

土地估价结果一览表

估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司									编号：湘万源预估函[2025]常字第 020 号							
估价日期：2025.5.10					估价目的：收回				土地使用权性质：出让							
序号	地块名称	产权人	坐落	地块四至	土地用途	设定容积率	估价设定的土地开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	土地单价(元/平方米)	总价(万元)	备注	基准地价情况			
													土地用途	土地级别	基准地价(元/平方米)	基准容积率
1	朗峰地块	常德市经泽建设开发有限公司	北定北路以东、丰治路以南、朗州路以西	东至朗州路，南至月亮大道，西至北定北路，北至丰治路	住宅用地、商服用地	2.2	宗地红线外“六通”，红线内场地平整	70/40	31109.34	6354	19766.87	46.66 亩	住宅	二级	4608	2.4
													商业	三级	5183	1.8

注：“六通”指通路、通电、通讯、供水、排水、通气。



地块名称	面积 (m²)	地面单价 (元/m²)	评估价 (万元)
朗峰地块	31,109.34	6,354.00	19,766.87

本期债券涉及的常德市土地储备项目的土地出让价格的估算，是根据当地土地市场的情况，选择近期发生交易的与评估宗地类似的比较实例可比单价、结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算评估出土地的出让价格。评估交易实例成交案例如下：

挂牌编号	土地位置	出让年限	成交价 (万元)	竞得人	规划用途	使用权面积 (平方米)	规划容积率	地面单价 (元)	楼面价 (元)	级别	成交时间	案例链接
常国储 (2021) 52 号	滨湖路与长庚 路交汇处西南 角	70	13,508	常德名扬置业 有限公司	住宅	14,808.88	2.8-3.8	9,122	2,400	三级	2023 年 12 月 22 日	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtf-cab721c-9610-491d-b696-3da30e8c8575&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
常国储 (2021) 57 号	朗州路以东、 彩印巷以北	70	15,510	常德国东置业 有限公司	住宅	18,883.92	3-3.5	8,213	2,347	一级	2022 年 5 月 16 日	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=d8353f76-719b-48f7-abb7-32b93eddebef&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
2023 协-1	滨湖路以北、 西园欣郡以南	70	1,542.51	湖南省常德市 九重天房地产 开发有限公司	住宅	1,448.42	3-3.8	10,650	2,803	一级	2023 年 3 月 6 日	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=82783899-fabb-49b7-a61f-24f866d7fb42&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

案例 1: 常国储 (2021) 52 号



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

您当前位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

滨湖路与长庚路交汇处西南角

行政区: 合肥市 > 蜀山区 > 蜀山板块 > >

结果详情

地块信息

常国储 (2021) 52号

出让公告

成交公告

受让人: 蜀山名苑置业有限公司

招拍挂时间: 2023-12-07 至 2023-12-18

保证金

起报价

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

2702万元

13508万元

13508万元

建筑面积: 56273.74m²

土地面积: 14908.88m²

容积率: 2.8≤容积率≤3.8

绿化率: ≤35%

土地坐落: 滨湖路与长庚路交汇处西南角

案例 2: 常国储 (2021) 57 号



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

您当前位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

朗州路以东、彩印巷以北

行政区: 合肥市 > 蜀山区 > 蜀山板块 > >

结果详情

地块信息

常国储 (2021) 57号

出让公告

成交公告

受让人: 蜀山名苑置业有限公司

招拍挂时间: 2022-04-21 至 2022-05-09

保证金

起报价

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

3102万元

15510万元

15510万元

建筑面积: 66093.72m²

土地面积: 18883.92m²

容积率: 3≤容积率≤3.5

土地坐落: 朗州路以东、彩印巷以北

案例 3：2023 协-1 号

The screenshot shows the 'China Land Market Network' (中国土地市场网) website. The main header includes the site logo, name, and slogan '全面、及时、准确' (Comprehensive, Timely, Accurate). Navigation tabs include '首页' (Home), '土地供应' (Land Supply), '土地推介' (Land Promotion), '专项服务' (Special Services), '政策法规' (Policies and Regulations), and '行业动态' (Industry Dynamics). The current page is titled '滨湖路以北、西园欣郡以南' (North of Binhu Road, South of Xiyuan Xindun). Below the title, there are tabs for '结果详情' (Result Details) and '地块信息' (Plot Information). The '结果详情' tab is active, showing details for '2023 协-1'. The details include: '招拍挂时间: -- 至 --' (Bidding time: -- to --), '供应方式: 协议出让' (Supply method: Agreement transfer), '土地用途: 城镇住宅、普通商品住房用地' (Land use: Urban residential, ordinary commodity housing land), '建筑面积: 5503.99㎡' (Building area: 5503.99㎡), '土地面积: 1448.42㎡' (Land area: 1448.42㎡), '容积率: 3.3≤容积率≤3.8' (Floor area ratio: 3.3 ≤ floor area ratio ≤ 3.8), '保证金: --' (Deposit: --), '起价: --' (Starting price: --), and '成交价: 1542.5061万元' (Transaction price: 1542.5061 million yuan). The recipient is listed as '受让人: 湖南常德市九鼎房地产开发有限公司' (Recipient: Hunan Changde City Jiuding Real Estate Development Co., Ltd.).

(2) 根据拟出让地块土地评估报告和当地土地市场情况，并结合常德市未来 GDP 增速预测土地出让收入。常德市 2021-2024 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 8.14%、5.44%、2.60% 和 3.25%，四年平均增速 4.88%。综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下按年增速 2.9% 计算土地价格的年增长。预测出让价格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	朗峰地块	7,330.34	2030 年

2、项目土地出让收入预测

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 19,823.77 万元。明细情况如下：

单位：人民币万元

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	朗峰地块						22,804.20	22,804.20

3、现金流入

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。可用于资金平衡的土地收益为 22,804.20 万元。现金流量如下：

单位：人民币万元

年 期	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			4,759.19	19,766.87	16,200.00		1,192.32	1,192.32
2026 年						298.08	-298.08	894.24
2027 年						298.08	-298.08	596.16
2028 年						298.08	-298.08	298.08
2029 年						298.08	-298.08	0.00
2030 年	22,804.20					16,498.08	6,306.12	6,306.12
合 计	22,804.20		4,759.19	19,766.87	16,200.00	17,690.40	6,306.12	6,306.12

五、项目收益与融资自求平衡性预测

1、项目平衡性预测

该项目资金净流入额 22,804.20 万元，债券融资本息总额 17,690.40 万元，本息保障的倍数 1.29 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：人民币万元

项目名称	规划收储面积 (m ²)	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
2025 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号土地储备项目	31,109.34	居住用地	20,959.19	22,804.20	16,200.00	1,490.40	1.29

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。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	22,804.20	20,523.78
本息合计	17,690.40	17,690.40
本息保障倍数	1.29	1.16

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 年常德市武陵区第三批土储债项目 008 号土地储备项目，债券发行期内经营性现金净流入 22,804.20 万元，债券融资本息合计 17,690.40 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。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



营业执照

(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



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

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：2013年8月21日
批准文号：湘财会函（2013）22号



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》。

湖南省财政厅
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 梁光荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-06
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 432101196406061012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010001

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

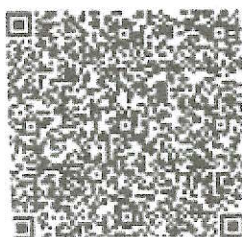
发证日期:
Date of Issuance

1998 年 12 月 1 日
2014 年 5 月 3 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

Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所有限公司
湖南长沙
事务所
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)
长沙分所
事务所
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: 杨军
Full name: Yang Jun
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1972-08-19
Date of birth: 1972-08-19
工作单位: 湖南南益会计师事务所
Working unit: Hunan Nanyi CPA Firm
身份证号码: 430103197208190018
Identity card No: 430103197208190018

证书编号:
No. of Certificate

430100130034

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

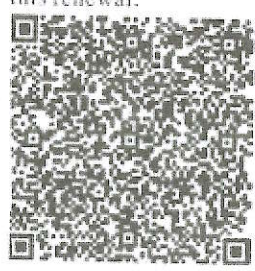
2005年11月1日
2012年11月1日

仅供报告使用



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

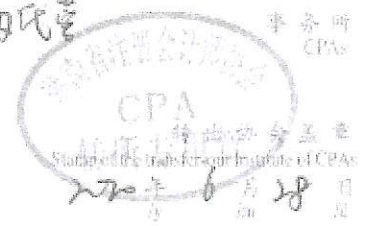


注册会计师事务所工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南南益协代章

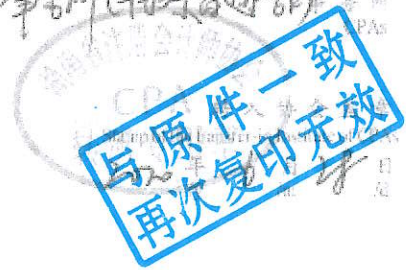
事务所
CPAs



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

事务所
CPAs



年 月 日
/ /

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号
收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 7 月



湘诚悦达专审〔2025〕131号

2025年津市市第三批土储债项目 002 号 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对 2025 年津市市第三批土储债项目 002 号的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》。项目建设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成立的前提下，本次评价的 2025 年津市市第三批土储债项目 002 号（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（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无重大变化；

对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（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。

二、项目应付本息情况

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号，已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 3,300.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 5 年，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。本项目应还本付息情况如下：

2025 年津市第三批土储债项目 002 号还本付息情况表

单位：万元

地块	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
落雁湖东侧、银苑路南侧地块	2025 年 7 月		3,300.00		3,300.00	0.00	0.00
	2026 年	3,300.00			3,300.00	60.72	60.72
	2027 年	3,300.00			3,300.00	60.72	60.72
	2028 年	3,300.00			3,300.00	60.72	60.72
	2029 年	3,300.00			3,300.00	60.72	60.72
	2030 年 7 月	3,300.00		3,300.00	0.00	60.72	3,360.72
	合计		3,300.00	3,300.00		303.60	3,603.60

三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 4,341.78 万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年		0.00	0.00	0.00
2026 年		60.72	60.72	868.36
2027 年		60.72	60.72	868.36

年度	融资偿付本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2028 年		60.72	60.72	868.36
2029 年		60.72	60.72	868.36
2030 年	3,300.00	60.72	3,360.72	868.36
合计	3,300.00	303.60	3,603.60	4,341.78
本息覆盖倍数				1.20

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的 2025 年津市市第三批土储债项目 002 号，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 7 月 15 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	实施单位
2025 年津市市第三批土储债项目 002 号	落雁湖东侧、银苑路南侧地块	落雁湖东侧、银苑路南侧	该项目总投资 3,970.32 万元, 主要成本构成为土地收购费用、土地征收。项目拟于 2025 年 8 月启动, 拟收储面积为 14,124.73 平方米。	津市市国土资源储备中心

(二) 实施主体

机构名称	津市市国土资源储备中心
统一社会信用代码	124307817305399564
负责人	胡铭
机构性质	事业单位
住所	津市市九澧大道 756 号

(三) 项目类型

土地储备项目

(四) 融资计划

项目拟申请发行政府专项债券资金 3,300.00 万元。已发行政府专项债券 0.00 万元, 本次申请发行专项债券 3,300.00 万元, 未来拟继续申请发行 0.00 万元。

二、项目现金流入预测

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号收益主要来源于土地使用权出让收入, 计划出让时间 2026 年-2030 年。

落雁湖东侧、银苑路南侧地块土地出让收入

该地块位于落雁湖东侧、银苑路南侧, 面积 14,124.73 平方米 (21.19 亩), 规划用途商业服务业用地。经查询土地交易中心出让信

息，选取近三年津市市建设项目周边地块土地出让情况，本项目土地储备项目未来出让底价按 205 万元/亩计算。

2022-2024 年津市市招拍挂项目成交情况表（参考案例）

序号	宗地编号	位置	出让方式	出让面积（亩）	主要用途	成交价（万元）	成交单价	受让人
1	津供（2022）1 号	团胡路西侧、嘉山大道北侧	拍卖	42.65	其他商服用地	11122	260.75	津市智慧产业运营有限公司
2	津政土让（2022）5 号	上渡街道振兴北路以东、香槟路以南	拍卖	3.43	其他商服用地	824	240.41	津市市城市建设投资开发有限责任公司
3	津政土让（2024）1 号	建设路南侧、刘公桥路西侧	拍卖	49.266	零售商业用地	10100	205.41	津市大美城乡建设有限责任公司

注：数据来源于津市市自然资源局。

债券存续期内，2025 年津市市第三批土储债项目 002 号预期总收入为 4,343.95 万元。具体收益如下表：

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号收入测算表

单位：万元

地块	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
落雁湖东侧、银苑路南侧地块	土地出让收入	4,343.95	868.79	868.79	868.79	868.79	868.79
	出让面积（亩）	21.19	4.238	4.238	4.238	4.238	4.238
	单价（万元/亩）		205.00	205.00	205.00	205.00	205.00
合计		4,343.95	868.79	868.79	868.79	868.79	868.79

三、项目现金流出预测

本项目成本主要针对土地供应过程中涉及的税金及基金。

（一）计提基金

津市市当地实际无计提相关基金费用。

（二）印花税

根据《中华人民共和国印花税法》附件《印花税税目税率表》规定，产权转移书据，包括土地使用权出让书据，税率为价款的万分之五；土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据（不包括土地承包经营权和土地经营权转移），税率为价款的万分之五。本项目印花税为土地出让金 0.05%。

债券存续期内，项目预计总成本为 2.17 万元。如下：

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号成本测算表

单位：万元

地块	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	计提基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	印花税	2.17	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
3	合计	2.17	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43

四、项目净现金流入预测

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号预期总收入 4,343.95 万元，预期总成本 2.17 万元，项目净收益 4,341.78 万元。

五、还本付息的测算

2025 年津市市第三批土储债项目 002 号，已发行政府专项债券 0.00 元；本次拟发行专项债券 3,300.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 5 年，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。预计用于融资平衡的相关收益为 4,341.78 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.20。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，2025 年津市市第三批土储债项目 002 号预期项目净收益能

够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

六、敏感性分析

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	1.08	1.20	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.20	1.20

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 1.08，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20，仍然能通过压力测试。

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，本次评价的 2025 年津市市第三批土储债项目 002 号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自求平衡。

七、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。



统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2017年12月15日至2017年12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。



名称 湖南诚悦会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 陈英

出资额 贰佰万元整

成立日期 2017 年 12 月 15 日

经营范围

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区洋湖街道和顺路 269 号
绿景新苑 8 栋 401 号

许可项目: 注册会计师业务; 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; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 社会稳定风险评估; 企业管理咨询; 业务培训 (不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 业务培训 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



登记机关

2025 年 7 月 2 日

再复印无效



会计师事务所

执业证书



名称：湖南诚悦会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：陈英
主任会计师：
经营场所：长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房
组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010096
批准执业文号：湘财会函（2018）5号
批准执业日期：2018年1月19日

此复印件与原件一致
再复印无效

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

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





姓 Full name	吕萍
性 Sex	女
出 Date of birth	1978-10-23
工 Work unit	湖南悦达会计师事务所
身 Identity card	430204197810233067



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



吕萍 430200180008

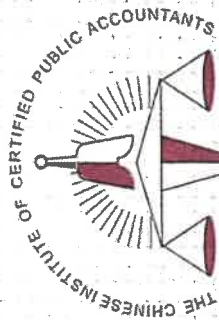
年 月 日
/ /

证书编号: 430200180008
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: 2005年 10月 25日
Date of Issuance

2018年3月换发新证



姓名 Full name 黄伯泉
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-12-18
工作单位 Working unit 湖南成悦达会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 430481497812180572



此复印件与原件一致
年度检验登记
Annual Renewal Registration
再复印无效
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: 430100960004
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: 2021 年 11 月 19 日
Date of Issuance

黄伯泉 430100960004

年 月 日
/y /m /d