

2025 年靖州苗族侗族自治县第三批土储  
债项目 001 号

财务评估报告

川圣易会审字[2025]A38 号

四川圣易会计师事务所有限公司



# 目 录

一、数据预测的前提假设及评价 .....	1
二、项目的基本情况 .....	1
（一）实施单位基本情况 .....	1
（二）地块概况 .....	2
（三）投资估算 .....	2
三、债券还本付息情况 .....	3
四、项目收益及现金流预测 .....	3
（一）市场需求分析 .....	3
（二）项目收入分类 .....	5
（三）项目收入预测 .....	5
（四）可用于资金平衡的土地收益 .....	9
五、项目收益于融资自求平衡性预测 .....	9
六、财务评估结论 .....	10

四川圣易会计师事务所有限公司  
审 验 专 用 章

# 2025 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001 号

## 财务评估报告

四川圣易会计师事务所有限公司（川圣易会审字[2025]A38 号）

### 靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心：

我们接受靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心（以下简称“土地收储中心”）委托，对 2025 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001 号财务评估报告情况进行评估并出具专项评估报告。

#### 一、数据预测的前提假设及评价

1. 宏观经济环境稳定：假设未来经济增长、利率水平、通货膨胀率等宏观经济指标保持相对稳定，不会对项目收益产生重大不利影响。

2. 土地市场供需平衡：假设未来土地市场供需关系基本平衡，土地价格不会出现大幅波动，能够实现预期收益。

3. 项目顺利实施：假设项目能够按计划顺利实施，不存在重大政策调整、规划变更、拆迁困难等不可预见因素。

4. 资金及时到位：假设地方政府专项债券资金能够及时足额到位，满足项目资金需求。

5. 成本可控：假设项目成本控制在合理范围内，不会出现大幅超支情况

6. 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；

7. 假设借款在期初借入，到期一次性还款。

#### 二、项目的基本情况

##### （一）实施单位基本情况

- 名称：靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心
- 住所：靖州苗族侗族自治县自然资源局内
- 负责人：肖佑顺
- 单位性质：事业单位
- 开办资金：5 万元

6. 宗旨和业务范围：负责对全县（乡镇）建设用地、闲置用地等进行统一收购储备。

## （二）地块概况

本次拟收储存量闲置土地面积 108.29 亩，涉及 3 个地块，项目位于靖州苗族侗族自治县。

表二：项目基本情况表(单位：万元)

序号	地块名称	地块来源	现使用权人	现使用权人单位性质	地块供应时间	土地面积(亩)	投资计划
1	靖州县 2018 年度第三批次建设用地项目（骅鑫旁）	存量	靖州苗族侗族自治县九零经济建设投资有限公司	政府平台公司	2023 年 12 月 30 日	14.26	169.63
2	靖州县 2018 年度第一批次建设用地项目（甘太工业园东和路以西金芯笔业旁）	存量	靖州苗族侗族自治县九零经济建设投资有限公司	政府平台公司	2023 年 12 月 30 日	55.08	655.14
3	靖州县 2019 年度第四批次建设用地项目（甘太变电站南侧）	存量	靖州苗族侗族自治县九零经济建设投资有限公司	政府平台公司	2023 年 12 月 30 日	38.95	574.59
合计：						108.29	1,399.36

## （三）投资估算

本项目总投资 1,399.36 万元，其中，回收收购土地费用 1,376.44 万元、债券利息 22.08 万元、债券发行费用 0.84 万元等。

表一 投资估算表（万元）

序号	项目名称	金额(万元)	备注	占比
一	收储费用	1,376.44		98.36%
1	靖州县 2018 年度第三批次建设用地项目（骅鑫旁）	166.85	收储面积 14.26 亩	11.92%
2	靖州县 2018 年度第一批次建设用地项目（甘太工业园东和路以西金芯笔业旁）	644.41	收储面积 55.08 亩	46.05%
3	靖州县 2019 年度第四批次建设用地项目（甘太变电站南侧）	565.18	收储面积 38.95 亩	40.39%
二	建设期利息	22.08	债券金额 1200 万元，利率	1.58%

			1.84%，建设期 1 年	
三	发行费用	0.84	按发行额度的 0.1%下浮 30%计取	0.06%
四	项目总投资	1,399.36	一+二+三+四	100.00%

（四）资金筹措方式

本项目总投资 1,399.36 万元，资金来源于财政资金和专项借款，其中财政资金 199.36 万元，占比 14.25%；专项借款 1,200.00 万元，占比 85.75%，详见下表：

表二 项目资金来源（万元）

序号	地块名称	计划出让时间	总需求	资金来源		预计融资到期本息
				政府预算	专项债券	
1	靖州县 2018 年度第三批次建设用地项目（骅鑫旁）	2029	169.63	199.36	1200.00	1288.32
2	靖州县 2018 年度第一批次建设用地项目（甘太工业园东和路以西金芯笔业旁）	2029	655.14			
3	靖州县 2019 年度第四批次建设用地项目（甘太变电站南侧）	2029	274.59			
合计			1,399.36	199.36	1200.00	1288.32

三、债券还本付息情况

本项目专项债券资金总需求 1,200.00 万元，2025 年申请专项债券资金 1,200.00 万元，债券利率 1.84%，发行期限 5 年。

表三 债券还本付息计划表（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
1	2025 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001 号	2025	1,200.00	—	—	1,200.00	22.08	22.08
建设期			1,200.00	—	—	1,200.00	22.08	22.08
2	2025 年靖州苗族侗族自治县第三批土储债项目 001 号	2026	1,200.00	—	—	1,200.00	22.08	22.08
3		2027	1,200.00	—	—	1,200.00	22.08	22.08
4		2028	1,200.00	—	—	1,200.00	22.08	22.08
5		2029	1,200.00	—	1,200.00	—	22.08	1,222.08
运营期			1,200.00	—	—		88.32	1,288.32

四、项目收益及现金流预测

（一）市场需求分析

1. 土地需求现状分析

### （1）宏观经济背景与土地需求的关系

当前，国家经济转型持续推进，城镇化进程加快，土地需求呈现出由传统农业用地向城市建设用地、工业用地、商业用地等多元化方向发展的趋势。随着国内经济结构的不断调整，土地作为资源的一种稀缺性特征愈发突出。在经济增长放缓的背景下，土地资源的配置优化变得尤为重要。因此，土地储备项目应在宏观经济的框架下进行精准定位，推动土地资源合理开发与使用。

### （2）地方政府土地需求推动

在我国，地方政府土地需求主要受到财政收入依赖、城市建设需求及产业发展的驱动。土地是地方政府收入的重要来源之一，尤其是在土地出让收入对地方财政贡献较大的地区，土地需求呈现出周期性的波动特征。同时，随着城镇化进程的不断推进，尤其是新型城镇化战略的实施，许多二三线城市和县域城市对土地的需求也在逐步增加。地方政府对土地的需求主要表现为用于基础设施建设、公共服务设施建设以及房地产开发等方面。

## 2. 土地储备市场的需求特点

### （1）土地储备市场的需求主体

土地储备市场的需求主体主要为地方政府、开发企业以及部分国有企业。地方政府作为土地的主要需求方，通常通过土地储备项目满足城市规划的长期发展需求；开发企业则在土地储备中获得未来开发建设的土地资源，用于房地产开发、商业地产或工业园区建设；部分国有企业也参与土地储备，用于开发或战略性收购土地资源，从而增强企业的资产控制力。

### （2）土地储备市场的需求结构

土地储备项目的需求结构存在明显的差异性。一方面，一线及部分二线城市的土地需求趋于饱和，土地价格高昂，因此需求更多集中于棚户区改造、旧城改造以及产业用地的储备。另一方面，三四线城市则仍存在大量待开发土地，土地需求仍有较大空间。通过对不同区域需求结构的分析，可以看到，土地储备项目需要因地制宜地进行定位，从而确保项目的顺利开展和高效收益。

### （3）土地储备的市场需求周期性

土地储备市场的需求存在较强的周期性特点，通常受到国家经济政策、土地政策以及地方政府财政状况等多方面因素的影响。随着经济周期的波动，土地需求也呈现出一定的高低起伏。通常在经济增长期，土地需求较为旺盛；而在经济下行期，尤其是在房

地产调控政策严格的背景下，土地需求可能会有所下降。因此，土地储备项目的可行性必须考虑到市场需求的周期性变化，预判需求波动对项目运营的影响。

### 3. 土地市场需求的未来趋势

#### （1）城镇化进程对土地需求的推动作用

随着我国城镇化进程的深入推进，土地需求将呈现更加多元化的趋势。尤其是十四五规划提出的新型城镇化要求，强调了城市功能的提升与优化，这将推动大量的土地需求向基础设施、公共服务设施、商业用途、产业园区等方向转移。同时，土地储备将更多地集中在交通枢纽、教育医疗设施周边以及产业集聚区等热点区域。因此，未来土地储备项目的需求将呈现出区域化和多元化的特点。

#### （2）绿色发展和可持续土地需求

随着生态文明建设的推进，绿色发展理念逐渐渗透到各个领域，土地市场也逐步向环保、低碳、绿色建筑等方向发展。未来，土地储备项目需要更多地关注土地的生态环境价值及资源的可持续利用。尤其是对于城市边缘及郊区土地的储备，在开发前需要进行环境评估与可持续性规划，以符合国家对绿色发展的政策导向。这一趋势要求土地储备不仅仅考虑经济效益，还要综合考虑社会效益和环境效益。

#### （3）科技创新对土地需求的促进

信息化、智能化等技术的快速发展为土地需求带来了新的机遇。智慧城市建设对土地需求的推动，特别是在智能交通、数字基础设施建设等方面，带动了对特定类型土地的需求增长。未来，土地储备项目将更加注重创新科技与土地开发的融合，推动土地资源的高效利用与增值。在这一背景下，土地储备不仅要适应传统的市场需求，还需要根据科技发展趋势对未来土地需求进行预判，灵活调整土地储备策略。

## （二）项目收入分类

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》自然资发[2024]242 号，地方政府发行专项债券进行项目建设所取得的收入纳入地方政府专项收入或者政府性基金收入。

## （三）项目收入预测

本项目在运营期内可取得收入共计 1,769.46 万元。

### 1. 可出让用地规模

经梳理，本项目拟收储土地共计约 108.29 亩，收储后土地用途为工业用地，计划于 2029 年（债券期第 5 年）出让。

2. 土地出让价格预测

(1) 市场价格情况

经查询公开数据，地块所在区域近三年土地出让价格为 17.2-37.76 万元/亩。

(2) 基准地价情况

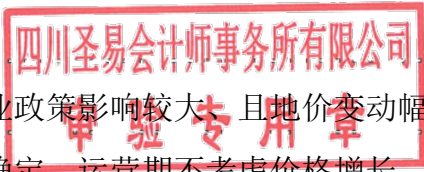
项目位于靖州县三级工业用地级别范围，参照《靖州县城镇基准地价更新成果的通知》（靖政发〔2024〕3 号），二级工业用地基准地价为 24.33 万元。

(3) 市场价格情况

经查询公开数据，地块所在区域近三年土地出让价格为 17.2-37.76 万元/亩。结合项目实际情况，综合考虑，项目市场比较价格在可比案例最低价格基础上下浮 5%，即市场可比价格为 16.34 万元/亩

(4) 出让价格确定

由于工业用地价格受当地产业政策影响较大，且地价变动幅度较小，本项目出让价格按照基准地价和市场价格孰低确定，运营期不考虑价格增长。



表七 土地价格预测表（万元/亩）

性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
工业用地	16.34	16.34	16.34	16.34	16.34	16.34

表八 2022-2024 年工业用地出让统计表

金额单位：亩、万元、万元/亩

地块名称	地块编号	总用地面积(m²)	成交时间	成交价	成交价
绕城路以南、茯苓路以西	2022-17	23669.27	2022-09-23	639	18.00
渠阳镇春阳村	靖 2022-13	34891	2022-09-15	900	17.20
靖州县原良山口水泥厂	2022-12	5229.14	2022-08-10	142	18.10
靖州县岩泉路以北	2022-8	11329.4	2022-07-13	306	18.01
靖州县渠阳镇城郊村、绕城公路东北	2022-4	18420.55	2022-05-07	597	21.61
靖州县绕城路以南、加工贸易中心西侧	2021-1	68642.69	2022-02-25	1854	18.01
靖州县岩泉路以北、二期标准厂房以西地块	2023-02(靖州县)	23252.55	2023-11-24	627.82	18.00

靖州县绕城路以西、智能冷链 仓储物流东南侧地块	靖州县国土 (2024)18 号	27364.38	2024-08- 02	1550	37.76
靖州县茯苓科技产业园 LNG 燃气站西侧地块	靖州县国土 (2024)39 号	6443.35	2024-12- 04	173.98	18.00
靖州县茯苓科技产业园茯苓 路东侧鲜货市场南侧地块	靖州县国土 (2024)34 号	2300.9	2024-09- 29	62.1	17.99
靖州县茯苓科技产业园 LNG 燃气站南侧地块	靖州县国土 (2024)42 号	3219.44	2024-12- 05	86.93	18.00
靖州县茯苓科技产业园标准 化厂房宿舍楼西侧、岩泉路南 侧地块	靖州县国土 (2024)43 号	1839.82	2024-12- 05	49.68	18.00
靖州县茯苓科技产业园 LNG 燃气站西南侧地块	靖州县国土 (2024)41 号	6778.46	2024-12- 05	183.02	18.00
靖州县茯苓科技产业园 LNG 燃气站东侧地块	靖州县国土 (2024)44 号	1842.13	2024-12- 05	49.74	18.00
靖州县茯苓科技产业园岩泉 路以南地块	靖州县国土 (2024)37 号	378.05	2024-12- 05	9.8	18.01
靖州县国土(2024)33 号地块	靖州县国土 (2024)33 号	9090.88	2024-10- 29	245.52	18.00

供地结果信息

行政区：	湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县				电子监管号：	4312292024B000613		
项目名称：	茯苓科技产业园LNG燃气站东侧工业用地							
项目位置：	茯苓科技产业园LNG燃气站东侧							
土地面积(m³)：	1842.13							
土地用途：	二类工业用地				供地方式：	挂牌出让		
土地使用年限：	30				行业分类：	其它		
土地级别：	四级				成交价格(万元)：	49.74		
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			2025-01-10		49.74		--
土地使用权人：	靖州泓达生物科技有限公司							
约定容积率：	下限：	0.8	上限：	约定交地时间：		2025-06-11		
约定开工时间：	2028-06-10				约定竣工时间：	2031-06-09		
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--		
批准单位：	靖州苗族侗族自治县人民政府				合同签订日期：	2024-12-11		

\*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

供地结果信息

行政区：	湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县			电子监管号：	4312292024B000606		
项目名称：	竹科技产业园金稻种业南侧工业用地						
项目位置：	竹科技产业园金稻种业南侧						
土地面积(m²)：	923.91						
土地用途：	二类工业用地			供地方式：	挂牌出让		
土地使用年限：	30			行业分类：	其它		
土地级别：	未评估地区			成交价格(万元)：	18.02		
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		2025-01-10		18.02		--
土地使用权人：	靖州县瑞丰农业科技发展有限公司						
约定容积率：	下限：	0.8	上限：	1.0	约定交地时间：	2025-01-10	
约定开工时间：	2028-06-10			约定竣工时间：	2031-06-09		
实际开工时间：	--						
批准单位：	靖州苗族侗族自治县人民政府			合同签订日期：	2024-12-11		

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

供地结果信息

行政区：	湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县				电子监管号：	4312292024B000572-2		
项目名称：	茯苓科技产业园LNG燃气站西南侧							
项目位置：	靖州县茯苓科技产业园LNG燃气站西南侧							
土地面积(m²)：	6778.46							
土地用途：	二类工业用地				供地方式：	挂牌出让		
土地使用年限：	30				行业分类：	其它		
土地级别：	四级				成交价格(万元)：	183.02		
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			2025-01-10		183.02		--
土地使用权人：	靖州泓达生物科技有限公司							
约定容积率：	下限：	0.8	上限：		约定交地时间：	2025-01-10		
约定开工时间：	2026-01-09				约定竣工时间：	2029-01-08		
实际开工时间：	2028-06-10				实际竣工时间：	2031-06-09		
批准单位：	靖州苗族侗族自治县人民政府				合同签订日期：	2024-12-11		

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

供地结果信息				
行政区:	湖南省怀化市靖州苗族侗族自治县		电子监管号:	4312292024B000564-4
项目名称:	竹科技产业园新骅鑫公司南侧			
项目位置:	靖州县竹科技产业园新骅鑫公司南侧			
土地面积(m <sup>2</sup> ):	3208.65			
土地用途:	二类工业用地		供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	30		行业分类:	其它
土地级别:	未评估地区		成交价格(万元):	62.57
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	2025-01-09	62.57	--
土地使用权人:	靖州县瑞丰农业科技发展有限公司			
约定容积率:	下限:	0.8	上限:	约定交地时间: 2025-01-09
约定开工时间:	2026-01-08		约定竣工时间:	2029-01-07
实际开工时间:	2028-06-10		实际竣工时间:	2031-06-09
批准单位:	靖州苗族侗族自治县人民政府		合同签订日期:	2024-12-10

\*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

图 1 部分土地出让公告截图

(数据来源: <https://www.landchina.com/#/resultNotice?path=0>)

### 3. 土地出让收入预测

项目地块自融资开始日后第五年开始土地挂牌交易, 第五年一次性出让。综合上述地价单价预测值, 计算得出土地出让收入规模。

预计出让收入=出让面积×出让价格=108.29×16.34=1,769.46 万元。

综上, 本项目出让收入共计 1,769.46 万元。

### 4. 土地出让经营成本

根据靖州县相关政策“国土部门一级市场招、拍、挂的土地出让金业务费按总价款的 6%计提, 用于国土部门日常工作业务费”, 故本项目经营成本为 106.17 万元

### (四) 可用于资金平衡的土地收益

本项目预计可产生土地出让收入 1,769.46 万元, 经营成本 106.17 万元, 预计土地出让收益为 1,663.29 万元。

## 五、项目收益于融资自求平衡性预测

本项目预计可产生土地出让收入 1,769.46 万元, 预计土地出让经营成本 106.17 万元, 预计土地出让收益为 1,663.29 万元, 债券融资本息总额为 1288.32 万元, 土地出让收益对融资成本覆盖倍数为 1.29, 可以实现项目收益与融资自求平衡。

表七 项目平衡情况表（万元）

单位：亩、万元

序号	地块名称	规划收储面积	土地供应用途	资金总需求	预计地块出让收益	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	靖州县 2018 年度第三批次建设用地项目（骅鑫旁）	14.26	工矿用地	169.63	1,663.29	1,200.00	1,288.32	1.29
2	靖州县 2018 年度第一批次建设用地项目（甘太工业园东和路以西金芯笔业旁）	55.08	工矿用地	655.14				
3	靖州县 2019 年度第四批次建设用地项目（甘太变电站南侧）	38.95	工矿用地	574.59				
	合计：	108.29		1399.36	1,663.29	1,200.00	1,288.32	1.29

## 六、财务评估结论

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 年靖州苗族侗族自治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 1,769.46 万元，债券融资本息总额为 1,288.32 万元，土地出让收入对融资成本覆盖倍数 1.29，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。

四川圣易会计师事务所有限公司

有限责任公司

中国·成都

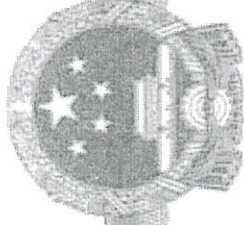


中国注册会计师：

中国注册会计师：



二〇二五年七月十六日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510000671418862P



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 四川圣易会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王建

经营范围 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，出具相关报告；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、法规规定的其它业务。（以上项目须经审批许可证为准）（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 壹佰万元整

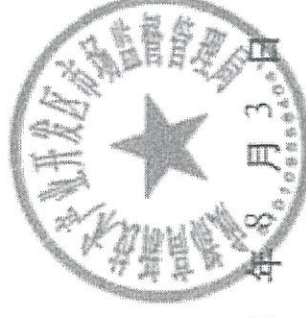
成立日期 2008年02月02日

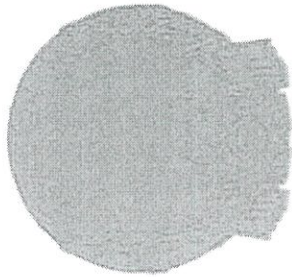
营业期限 2008年02月20日至长期

住所 中国（四川）自由贸易试验区成都高新区益州大道中段555号1栋2单元19层1902号

登记机关

2022年8月3日





会计师事务所  
执业证书

名称：四川圣易会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

中国（四川）自由贸易试验区成都  
高新区益州大道中段555号1栋2单  
元19层1902号

组织形式：

执业证书编号：

批准执业文号：

批准执业日期：

王建

有限责任

51010094

川财会[2008]6号

2008年1月16日



再次复印无效

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：四川省财政厅

2022年9月26日



中华人民共和国财政部制

中国注册会计师任职资格检验合格专用章 (四川) 2019.4.28

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

THE CHINESE INSTITUTE OF CPAs

合格专用章 2020.4.25

姓名: 王健 性别: 男 出生日期: 1980-10-28 工作单位: 四川普信胜格威会计师事务所有限公司 身份证号码: 510121198610288098

四川普信胜格威会计师事务所有限公司

19



证书编号: 510100941304

No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 07 月 27 日

Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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.



2022 年 7 月 12 日

5

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

已更名为: 注册会计师 事务所

CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 10 月 23 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

12


2019.4.28  
合格专用章  
(四川)

2021.4.7

2020.4.25

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

姓名: 刘玲 女  
Full name: 刘玲  
Sex: 女  
出生日期: 1987-06-27  
Date of birth: 1987-06-27  
工作单位: 四川同方会计师事务所有限责任公司  
Working unit: 四川同方会计师事务所有限责任公司  
身份证号: 51012119870627266X  
Identity card No: 51012119870627266X





再次复印无效

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

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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

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



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2017年12月28日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2017年12月28日

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2018年10月23日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

证书编号: 510100523100  
No. of Certificate: 510100523100

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs: Sichuan Province Institute of CPAs

发证日期: 2014年06月23日  
Date of issuance: 2014/06/23

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

**2025年怀化市洪江区第三批土储债项目001号**

**预期收益与融资平衡**

**专项评价报告**

湘裕专核字[2025]第002号

湖南裕金和会计师事务所有限公司

# 2025年怀化市洪江区第三批土储债项目001号

## 预期收益与融资平衡

### 专项评价报告

湘裕专核字[2025]第002号

我们接受委托，对2025年怀化市洪江区第三批土储债项目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。

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年怀化市洪江区第三批土储债项目001号，债券发行期内经营性资金净流入4,575.50万元，债券融资本息合计3,712.80万元，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。

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年怀化市洪江区第三批土储债项目001号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南裕金和会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十六日

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年怀化市洪江区第三批土储债项目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）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；

（六）土地出让价格在正常范围内变动；

（七）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；

（八）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

### 三、项目基本情况

#### （一）项目实施单位基本情况

本项目实施单位为怀化市洪江区土地收购储备中心，单位经营范围:1、负责本区

域范围内所有存量及增量建设用地的收购储备工作。2、负责制定本区域范围内的土地收购储备计划并上报区土地收购储备中心纳入全区的计划。3、承担本城区范围内储备土地业主的职责，负责落实开展增量储备土地的选址、报批及“三通一平”等前期工作，负责存量土地的地块平整等土地出让前期基础工作。4、负责将符合上市条件的地块及时移交区土地交易中心上市交易。5、负责筹集本城区收购储备土地所需要的各项费用。6、在区政府有关职能部门的协助下，负责做好收购储备土地前期准备工作和开发土地的招商引资，投入市场的前期筹备工作，配合有关部门做好土地出让(租赁)工作。7、建立土地收购储备信息系统，做好土地收购储备的综合统计工作，提供项目建设用地等服务工作。8、完成区政府和区土地收购储备委员会交办的其他工作。据县人民政府授权统一征收土地，以招标拍卖、挂牌的形式将土地出让给建设方。单位位于洪江区自然资源局内，法定代表人为余东霖，开办资金3万元。单位性质为事业单位，经费来源于财政补助。

（二）地块概况

此次债券发行对应的计划收储地块1宗，收储土地面积28,791.30平方米，收储价格3,806.21万元。地块具体情况如下：

2025年怀化市洪江区第三批土储债项目001号地块概况表

序号	地块名称	现使用权人	项目位置	项目概况	规划用途	实施机构
1	洪江区户外研学拓展基地土地储备项目地块	怀化市洪江区洪宇建设开发有限责任公司	洪江区城东尖坡	该项目收储价格3806.21万元，土地性质为商服用地，目前被列入闲置土地，规划性质为商服用地。项目已于2025年启动收储程序，收储面积28791.30m²。	商服用地	怀化市洪江区土地收购储备中心

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源为自有资金及政府专项债券。项目总投资4,119.01万元，其中自有资金719.01万元，占总投资比例为17.46%，发行专项债券3,400.00万元，占总投资的82.54%。本次拟申请发行政府专项债券资金3,400.00万元。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	洪江区	2025 年怀化市洪江区第三批土 储债项目 001 号	3,400.00	5	1.84
---	-----	--------------------------------	----------	---	------

#### 四、审核评估设定条件说明

1、融资项目债券发行规模与期限、土地使用权出让收入等测算因素，参考委托方提供的《项目实施方案》中所载信息和数据设定。

2、债券利率设定。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%。债券期限为5年，每年付息一次。

3、融资项目以土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本来进行预期收益与融资自求平衡测算。

4、融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算口径均为融资项目在其测算期内所产生的收益累计口径。

#### 五、应付本息情况

##### （一）本次债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债3,400.00万元，本次拟申请发行3,400.00万元,发行期限为5年，假设债券利率1.84%，每年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，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	本期拟发债 额度	应付利息 金额	还本付息 金额
1	洪江区	2025 年怀化市洪江区 第三批土储债项目 001 号	3,400.00	312.80	3,712.80

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计3,712.80万元，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		3,400.00		3,400.00	0.00	0.00
2026	3,400.00			3,400.00	62.56	62.56
2027	3,400.00			3,400.00	62.56	62.56
2028	3,400.00			3,400.00	62.56	62.56
2029	3,400.00			3,400.00	62.56	62.56

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
2030	3,400.00		3,400.00		62.56	3,462.56
合计		3,400.00	3,400.00		312.80	3,712.80

（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3,712.80万元，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	洪江区	2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号	3,400.00	312.80	3,712.80

六、项目产生的收益

（一）产生的项目净现金流

1、现金流入

2025年怀化市洪江区第三批土储债项目001号收益主要来源于地块后期土地出让收入,上述地块于2030年完成出让。

项目周边土地出让可比案例表

序号	土地坐落	土地面积（平方米）	土地用途	成交时间	成交价（万元）	成交单价（元/平方米）	竞得人
1	桂花园乡川山村地段	31918.90	商服用地	2024年	5953	1865.04	怀化市洪江区洪舰建设开发有限责任公司
2	桂花园乡川山村地段	11859.60	商服用地	2024年	2218	1870.22	怀化市洪江区洪舰建设开发有限责任公司
3	桂花园乡川山村地段	2266.50	商服用地	2024年	415	1831.02	怀化市洪江区洪舰建设开发有限责任公司

供地结果信息									
行政区:	湖南省怀化市本级				电子监管号:	4312002024B000464			
项目名称:	商服用地								
项目位置:	洪江区桂花园乡川山村								
土地面积(m²):	31918.90								
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:	二级				成交价格(万元):	5953			
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		2024-05-16		5953		--		
土地使用权人:	怀化市洪江区洪舰建设开发有限责任公司								
约定容积率:	下限:		上限:	1.5	约定交地时间:	2024-11-05			
约定开工时间:	2025-11-05				约定竣工时间:	2028-11-04			
实际开工时间:	--				实际竣工时间:	--			
批准单位:	洪江区管理委员会				合同签订日期:	2024-05-06			

供地结果信息									
行政区:	湖南省怀化市本级				电子监管号:	4312002024B000484			
项目名称:	商服用地								
项目位置:	洪江区桂花园乡川山村								
土地面积(m²):	11859.60								
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:	二级				成交价格(万元):	2218			
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		2024-05-16		2218		--		
土地使用权人:	怀化市洪江区洪舰建设开发有限责任公司								
约定容积率:	下限:		上限:	1.5	约定交地时间:	2024-11-05			
约定开工时间:	2025-11-05				约定竣工时间:	2028-11-04			
实际开工时间:	--				实际竣工时间:	--			
批准单位:	洪江区管理委员会				合同签订日期:	2024-05-06			

供地结果信息				
行政区:	湖南省怀化市本级		电子监管号:	4312002024B000476
项目名称:	商服用地			
项目位置:	洪江区桂花园乡川山村			
土地面积(m²):	2266.50			
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:	二级		成交价格(万元):	415
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	2024-05-16	415	--
土地使用权人:	怀化市洪江区洪观建设开发有限责任公司			
约定容积率:	下限:	上限:	1.5	约定交地时间: 2024-11-05
约定开工时间:	2025-11-05		约定竣工时间:	2028-11-04
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	洪江区管理委员会		合同签订日期:	2024-05-06

参考上述地块市场土地交易价格，基于谨慎性原则本项目土地出让单价按1800元/平方米测算。经测算，该项目可实现总供地收入5,182.43万元。具体收入预测情况如下表

土地出让收入预测表

序号	项目	合计
1	出让收入（万元）	5,182.43
1.1	土地出让单价（元/m²）	1,800.00
1.2	出让面积（m²）	28,791.30
2	合计（万元）	5,182.43

2、现金流出

项目土地出让成本主要为政策性专项基金，包括:国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障安居工程资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。其中:

按照《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)文件规定，从缴入国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，按总价款的5%计提国有土地收益基金，专项用于土地收购储备的支出，包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费以及前期土地开发支出等。

按照《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)从土地出让收入中按每平方米10元乘以出让面积计提农业土地开发资金,专项用于土地整理复垦、宜农未利用地开发、基本农田建设以及改善农业生产条件的土地开发。

按照《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》(湘政办发〔2005〕24号)从土地出让收入中按纯收益的5%计提征地拆迁补偿调节专项资金,专项用于解决被征地农民实际生活困难的补助、被征地农民进入社会保障体系的补助、被征地农民劳动技能培训经费的补助和特殊性国家重点建设工程征地拆迁补偿的调节。

按照《湖南省人民政府关于加强保障性安居工程建设的意见》(湘政发〔2011〕11号)从土地出让收益中按总价款的5%计提保障性安居工程建设资金,专项用于廉租住房、公共租赁住房、城市棚户区改造等保障性安居工程建设。

按照《湖南省财政厅湖南省水利厅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》(湘财综〔2011〕36号)从土地出让收入中按纯收益的10%计提农田水利建设资金,专项用于农田水利设施建设。

按照《财政部教育部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)从土地出让收入中按纯收益的10%计提教育资金,重点用于农村学前教育、乡村学校少年宫、义务教育和高中阶段学校的校舍建设与维修改造、教学设备购置等项目支出。

土地出让成本预测表(单位:万元)

序号	项目	合计
1	土地出让收入	5,182.43
2	土地收储成本及利息合计	4,119.01
3	土地出让收益(=1-2)	1,063.42
4	教育资金(=3*10%)	106.34
5	住房保障基金(=3*5%)	53.17
6	水利基金(=3*10%)	106.34
7	国有土地收益基(=1*5%)	259.12
8	农业土地开发资金	28.79
9	征地拆迁补偿调节专项资金	53.17
10	运营成本合计	606.93

## (二) 可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果,项目可用于融资平衡的资金4,575.50万元,如下表:

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	洪江区	2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号	5,182.43	606.93	4,575.50

七、项目收益与融资自求平衡性预测

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流 4,575.50 万元，融资还款本息合计 3,712.80 万元，本息保障倍数为 1.23 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	洪江区	2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号	4,575.50	3,712.80	1.23

（二）项目融资自求平衡分析

按照上述假设和设定条件情况下，测算得出的融资项目预期收益对专项债券本息覆盖倍数大于 1.2，具体如下表所示：

项目平衡情况表

单位：万元

序号	项目名称	规划收储面积（㎡）	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收益	本期计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	2025 年怀化市洪江区第三批土储债项目 001 号	28,791.30	商服用地	4,119.01	4,575.50	3,400.00	3,712.80	1.23
合计		28,791.30		4,119.01	4,575.50	3,400.00	3,712.80	1.23

（三）项目收益与融资平衡敏感性分析

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	1.09	1.23	1.37

成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息 覆盖倍数	1.25	1.23	1.22

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1.09，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1.22，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

**2025年通道侗族自治县第三批土储债项目001号**

**预期收益与融资平衡**

**专项评价报告**

湘裕专核字[2025]第003号

湖南裕金和会计师事务所有限公司

# 2025年通道侗族自治县第三批土储债项目001号

## 预期收益与融资平衡

### 专项评价报告

湘裕专核字[2025]第003号

我们接受委托，对2025年通道侗族自治县第三批土储债项目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。

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年通道侗族自治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1,441.15万元，债券融资本息合计873.60万元，本息保障倍数为1.65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。

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年通道侗族自治县第三批土储债项目001号  
预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十五日

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年通道侗族自治县第三批土储债项目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）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；

（六）土地出让价格在正常范围内变动；

（七）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；

（八）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

### 三、项目基本情况

#### （一）项目实施单位基本情况

本项目实施单位为通道侗族自治县土地收购储备中心，单位经营范围为土地收

购储备提供营理服务，据县人民政府授权统一征收土地，以招标拍卖、挂牌的形式将土地出让给建设方。单位位于通道县双江镇友谊街3号，法定代表人为杨理雄，开办资金3万元。单位性质为事业单位，经费来源于财政补助。

（二）地块概况

此次债券发行对应的计划收储地块1宗，收储土地面积20,639.23平方米。本项目已于2025年启动收储程序，计划在2030年完成出让。地块信息如下表：

2025年通道侗族自治县第三批土储债项目001号概况表

序号	地块名称	用地位置	项目概况	收储用地面积（平方米）	收储价格（万元）	规划用途	实施机构
1	2025年通道侗族自治县第三批土储债项目001号地块	通道侗族自治县溪镇恭城村	该项目收储价格962.46万元，拟收储土地20639.23m²。土地性质为住宅用地，目前被列入闲置土地，规划性质为商住用地。项目已于2025年启动收储程序，收储面积20639.23m²。	20639.23	962.46	商住用地	通道侗族自治县土地收购储备中心

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源为政府专项债券及自有资金。项目总投资1,036.06万元，其中资本金236.06万元，占总投资比例为22.78%；申请专项债券资金800.00万元，占总投资比例为77.22%。本次拟申请发行政府专项债券资金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	通道侗族自治县	2025年通道侗族自治县第三批土储债项目001号	800.00	5	1.84

四、审核评估设定条件说明

1、融资项目债券发行规模与期限、土地使用权出让收入等测算因素，参考委托方提供的《项目实施方案》中所载信息和数据设定。

2、债券利率设定。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%。债券期限为5年，每年付息一次。

3、融资项目以土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本来进行预期收益与融资自求平衡测算。

4、融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算口径均为融资项目在其测算期内所产生的收益累计口径。

五、应付本息情况

（一）本次债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债800.00万元，本次拟申请发行800.00万元,发行期限为5年，假设债券利率1.84%，每年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，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	本期拟发债 额度	应付利息 金额	还本付息 金额
1	通道侗族自治县	2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号	800.00	73.60	873.60

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计873.60万元，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		800.00		800.00	0.00	0.00
2026	800.00			800.00	14.72	14.72
2027	800.00			800.00	14.72	14.72
2028	800.00			800.00	14.72	14.72
2029	800.00			800.00	14.72	14.72
2030	800.00		800.00		14.72	814.72
合计		800.00	800.00		73.60	873.60

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息合计873.60万元，具体情况如下：

## 2、现金流出

项目土地出让成本主要为政策性专项基金，包括:国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障安居工程资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。其中:

按照《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)文件规定，从缴入国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，按总价款的5%计提国有土地收益基金，专项用于土地收购储备的支出，包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费以及前期土地开发支出等。

按照《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)从土地出让收入中按每平方米10元乘以出让面积计提农业土地开发资金，专项用于土地整理复垦、宜农未利用地开发、基本农田建设以及改善农业生产条件的土地开发。

按照《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》(湘政办发〔2005〕24号)从土地出让收入中按纯收益的5%计提征地拆迁补偿调节专项资金，专项用于解决被征地农民实际生活困难的补助、被征地农民进入社会保障体系的补助、被征地农民劳动技能培训经费的补助和特殊性国家重点建设工程征地拆迁补偿的调节。

按照《湖南省人民政府关于加强保障性安居工程建设的意见》(湘政发〔2011〕11号)从土地出让收入中按总价款的5%计提保障性安居工程建设资金，专项用于廉租住房、公共租赁住房、城市棚户区改造等保障性安居工程建设。

按照《湖南省财政厅湖南省水利厅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》(湘财综〔2011〕36号)从土地出让收入中按纯收益的10%计提农田水利建设资金，专项用于农田水利设施建设。

按照《财政部教育部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)从土地出让收入中按纯收益的10%计提教育资金，重点用于农村学前教育、乡村学校少年宫、义务教育和高中阶段学校的校舍建设与维修改造、教学设备购置等项目支出。

土地出让成本预测表（单位：万元）

序号	项目	合计
1	土地出让收入	1,795.61
2	土地收储成本	962.46
3	运营成本	354.46
3.1	教育资金	81.21
3.2	住房保障基金	81.21
3.3	水利基金	81.21
3.4	国有土地收益基金	89.78
3.5	农业土地开发资金	3.10
3.6	土地出让业务费	17.96
4	运营成本合计	354.46

## （二）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金1,441.15万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	通道侗族自治县	2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号	1,795.61	354.46	1,441.15

## 七、项目收益与融资自求平衡性预测

### （一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流 1,441.15 万元，融资还款本息合计 873.60 万元，本息保障倍数为 1.65 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	通道侗族自治县	2025 年通道侗族自治县第三批土储债项目 001 号	1,441.15	873.60	1.65

### （二）项目融资自求平衡分析

按照上述假设和设定条件情况下，测算得出的融资项目预期收益对专项债券本息覆盖倍数大于 1.2，具体如下表所示：

项目平衡情况表

单位：万元

序号	项目名称	规划收储面积（m²）	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收益	本期计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	2025年通道侗族自治县第三批土储债项目001号	20,639.23	商住用地	1,036.06	1,441.15	800.00	873.60	1.65
合计		20,639.23		1,036.06	1,441.15	800.00	873.60	1.65

### （三）项目收益与融资平衡敏感性分析

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	1.48	1.65	1.81
利率变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.66	1.65	1.64

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1.48，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1.64，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。

**2025年新晃侗族自治县第三批土储债项目001号**

**预期收益与融资平衡**

**专项评价报告**

湘裕专核字[2025]第005号

湖南裕金和会计师事务所有限公司

# 2025年新晃侗族自治县第三批土储债项目001号

## 预期收益与融资平衡

### 专项评价报告

湘裕专核字[2025]第005号

我们接受委托对2025年新晃侗族自治县第三批土储债项目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。

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年新晃侗族自治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3,721.02万元，债券融资本息合计2,405.70万元，本息保障倍数为1.55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。

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年新晃侗族自治县第三批土储债项目001号  
预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十六日

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年新晃侗族自治县第三批土储债项目001号项目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）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；

（六）土地出让价格在正常范围内变动；

（七）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；

（八）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

### 三、项目基本情况

#### （一）项目实施单位基本情况

本项目实施单位为新晃侗族自治县土地收购储备中心，单位经营范围为国有土

地所有权的招标、拍卖、宣传、筹划，土地使用权转让出租、抵押等初审，交易签证、税费测算，发布土地交易行情，实施土地使用权的招标采购。单位位于省怀化市新晃侗族自治县新晃镇中山路，法定代表人为吴有标，开办资金2040万元。单位性质为事业单位，经费来源于财政补助。

**（二）地块概况**

本项目收储的地块面积约51,180.40m<sup>2</sup>，收储土地1宗，具体四至范围为：东临八江口村部，南临山，西临山，北临山。该地块目前被列入闲置土地，规划性质为其他商服用地。

本项目计划2025年启动收储，收储后可出让面积51,180.40平方米，计划在2030年完成出让。

**（三）资金筹资方案**

本项目的资金来源为自有资金及政府专项债券。项目总投资2,443.98万元，本次拟申请发行政府专项债券资金2,200.00万元。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	新晃侗族自治县	2025年新晃侗族自治县第三批土储债项目001号土地储备项目	2,200.00	5	1.87

**四、审核评估设定条件说明**

- 1、融资项目债券发行规模与期限、土地使用权出让收入等测算因素，参考委托方提供的《项目实施方案》中所载信息和数据设定。
- 2、债券利率设定。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，预测利率为1.87%。债券期限为5年，每年付息一次。
- 3、融资项目以土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本来进行预期收益与融资自求平衡测算。
- 4、融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算口径均为融资项目在其测算期内所产生的收益累计口径。

**五、应付本息情况**

(一) 本次债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债2,200.00万元，本次拟申请发行2,200.00万元,发行期限为5年，假设债券利率1.87%，每年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，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	本期拟发债 额度	应付利息 金额	还本付息 金额
1	新晃侗族自治县	2025年新晃侗族自治县第三批土储债项目001号土地储备项目	2,200.00	205.70	2,405.70

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计2,405.70万元，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		2,200.00		2,200.00	0.00	0.00
2026	2,200.00			2,200.00	41.14	41.14
2027	2,200.00			2,200.00	41.14	41.14
2028	2,200.00			2,200.00	41.14	41.14
2029	2,200.00			2,200.00	41.14	41.14
2030	2,200.00		2,200.00		41.14	2,241.14
合计		2,200.00	2,200.00		205.70	2,405.70

(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2,405.70万元，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	新晃侗族自治县	2025年新晃侗族自治县第三批土储债项目001号土地储备项目	2,200.00	205.70	2,405.70

六、项目产生的收益

(一) 产生的项目净现金流

1、现金流入

2025年新晃侗族自治县第三批土储债项目001号土地储备项目收益主要来源于该地块后期土地出让收入。该项目地块收储面积为51,180.40平方米，预计出让单价为950元/平方米，计划在2030年完成出让。

上述预测单价主要通过选取与本次项目涉及的多个周边类似用途地块市场土地交易价格作为参考。具体案例情况如下：

可比案例信息表

序号	地块位置	时间	用地性质	面积(m²)	成交价格(万元)	单价(元/m²)	竞得人
1	新晃侗族自治县晃州镇大洞坪村	2023年	零售商业与住宅用地	50757	9800	1930.77	新晃侗族自治县晃源农业发展有限公司
2	新晃县扶罗镇扶罗村	2024年	零售商业用地	1309.00	212.758	1625.35	杨仙鸾
3	晃州镇丁字坳村.胜利村	2023年	其他商服用地	816.00	284.82	3490.44	新晃侗族自治县经济建设投资有限公司
4	晃州镇河滨路	2022年	其他商服用地	2962.13	748.1155	2525.60	新晃侗族自治县市场服务中心

新晃侗族自治县国有建设用地使用权公开拍卖结果公示

发布时间: 2023-08-07 16:39 信息来源: 新晃县财政局

受新晃侗族自治县国有资产监督管理委员会办公室委托，湖南通涵信息咨询服务有限公司于2023年8月4日10:00时,对新晃县不动产第0003168号、第0003169号两块国有建设用地使用权进行公开拍卖，实行自由竞价。

第0003169号宗地位置:新晃侗族自治县晃州镇大洞坪村;土地出让面积: 50757平方米;用地性质:零商业与住宅用地;出让年限:商业40年、住宅70年;容积率:1.1FAR≤2.0;建筑密度:D≤55%;绿地率:≥35%;供地条件:现状。新晃侗族自治县晃源农业发展有限公司以人民币玖仟捌佰万元整(¥:98000000元)竞得该标的。

新晃县扶罗镇扶罗村

行政区: 湖南省>怀化市>新晃侗族自治县

结果详情		地块信息									
供地结果信息											
行政区:		湖南省怀化市新晃侗族自治县		电子监管号:		4312272024B000252					
项目名称:		杨仙鸾									
项目位置:		新晃县扶罗镇扶罗村									
土地面积(m²):		1309.00									
土地用途:		零售商业用地		供地方式:		协议出让					
土地使用年限:		40		行业分类:		租赁和商务服务业					
土地级别:		一级		成交价格(万元):		212.758					
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		2024-06-19		212.758		--			
土地使用权人:		杨仙鸾									
约定容积率:		下限:		上限:		0.5		约定交地时间:		2025-05-20	
约定开工时间:		2026-05-20				约定竣工时间:		2029-05-20			
实际开工时间:		--				实际竣工时间:		--			
批准单位:		新晃县人民政府				合同签订日期:		2024-05-20			
*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准											

\*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

晃州镇丁字坳村.胜利村

行政区：湖南省>怀化市>新晃侗族自治县

结果详情

地块信息

供地结果信息									
行政区：		湖南省怀化市新晃侗族自治县			电子监管号：		4312272023B000090		
项目名称：		新晃侗族自治县经济建设投资有限公司							
项目位置：		晃州镇丁字坳村.胜利村							
土地面积(m²)：		816.00							
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：		其它		
土地级别：		四级			成交价格(万元)：		284.82		
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		2023-10-24		284.82		--	
土地使用权人：		新晃侗族自治县经济建设投资有限公司							
约定容积率：		下限：		上限：	0.28	约定交地时间：		2024-09-25	
约定开工时间：		2025-09-25			约定竣工时间：		2028-09-25		
实际开工时间：		--			实际竣工时间：		--		
批准单位：		新晃县人民政府			合同签订日期：		2023-09-25		

\*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

晃州镇河滨路

行政区：湖南省>怀化市>新晃侗族自治县

结果详情

地块信息

供地结果信息									
行政区：	湖南省怀化市新晃侗族自治县				电子监管号：	4312272022B01337			
项目名称：	新晃侗族自治县市场服务中心								
项目位置：	晃州镇河滨路								
土地面积(m²)：	2962.13								
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：	一级				成交价格(万元)：	748.1155			
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			2022-09-24		748.1155		--	
土地使用权人：	新晃侗族自治县市场服务中心								
约定容积率：	下限：	1.72	上限：	1.72	约定交地时间：		--		
约定开工时间：	--				约定竣工时间：		--		
实际开工时间：	--				实际竣工时间：		--		
批准单位：	新晃县				合同签订日期：		2022-08-25		

\*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

土地出让收入预测表

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
土地出让单价 (元/m <sup>2</sup> )	950.00		-	-	-	950.00
出让面积 (m <sup>2</sup> )	51,180.40	-	-	-	-	51,180.40
出让收入(万元)	4,862.14	-	-	-	-	4,862.14

## 2、现金流出

项目土地出让成本主要为政策性专项基金，包括:国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障安居工程资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。其中:

按照《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)文件规定，从缴入国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，按总价款的5%计提国有土地收益基金，专项用于土地收购储备的支出，包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费以及前期土地开发支出等。

按照《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）从土地出让收入中按每平方米5元乘以出让面积计提农业土地开发资金，专项用于土地整理复垦、宜农未利用地开发、基本农田建设以及改善农业生产条件的土地开发。

按照《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）从土地出让收入中按纯收益的5%计提征地拆迁补偿调节专项资金，专项用于解决被征地农民实际生活困难的补助、被征地农民进入社会保障体系的补助、被征地农民劳动技能培训经费的补助和特殊性国家重点建设工程征地拆迁补偿的调节。

按照《湖南省人民政府关于加强保障性安居工程建设的意见》（湘政发〔2011〕11号）从土地出让收入中按总价款的5%计提保障性安居工程建设资金，专项用于廉租住房、公共租赁住房、城市棚户区改造等保障性安居工程建设。

按照《湖南省财政厅湖南省水利厅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》（湘财综〔2011〕36号）从土地出让收入中按纯收益的10%计提农田水利建设资金，专项用于农田水利设施建设。

按照《财政部教育部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）从土地出让收入中按纯收益的10%计提教育资金，重点用于农村学前教育、乡村学校少年宫、义务教育和高中阶段学校的校舍建设与维修改造、教学设备购置等项目支出。

土地出让成本预测表（单位：万元）

序号	项目	合计
1	土地出让收入	4,862.14
2	土地收储成本及利息合计	2,447.28
3	土地出让收益（=1-2）	2,414.86
4	教育资金（=3*10%）	241.49
5	住房保障基金（=1*5%）	243.11
6	水利基金（=3*10%）	241.49
7	国有土地收益基金（=1*5%）	243.11
8	农业土地开发资金（=转让面积*5/10000）	51.18
9	征地拆迁补偿调节专项资金（=3*5%）	120.74
10	运营成本合计	1,141.12

### （二）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金3,721.02万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	新晃侗族自治县	2025年新晃侗族自治县第三批土储债项目001号土地储备项目	4,862.14	1,141.12	3,721.02

### 七、项目收益与融资自求平衡性预测

#### （一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流3,721.02万元，融资还款本息合2,405.70万元，本息保障倍数为1.55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	新晃侗族自治县	2025年新晃侗族自治县第三批土储债项目001号土地储备项目	3,721.02	2,405.70	1.55

## （二）项目融资自求平衡分析

按照上述假设和设定条件情况下，测算得出的融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数大于1.2，项目融资自求平衡情况如下表所示：

项目平衡情况表（金额单位：万元）

序号	项目名称	规划收储面积（m²）	土地规划性质	融资需求	预计地块出让收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	2025年新晃侗族自治县第三批土储债项目001号土地储备项目	51,180.40	其他商服用地	2,200.00	3,721.02	2,200.00	2,405.70	1.55
合计		51,180.40		2,200.00	3,721.02	2,200.00	2,405.70	1.55

## （三）项目收益与融资平衡敏感性分析

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	1.34	1.55	1.75
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.59	1.55	1.50

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1.34，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1.50，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。