

2025 年衡南县第三批土储债项目 002 号

预期收益与融资平衡

专项评价报告

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

二零二五年七月十六日



# 2025年衡南县第三批土储债项目 002 号预期收益与融资平衡专项评价报告

利安达专字【2025】京 A0805 号

衡南县财政局：

我们接受委托，对 2025 年衡南县第三批土储债项目 002 号的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的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 年衡南县第三批土储债项目 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 年衡南县第三批土储债项目 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	衡南县	2025 年衡南县第三批土储债项目 002 号	20,253.78
合计			20,253.78

## 二、项目融资情况

本次拟发行的 2025 年衡南县第三批土储债项目 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 年衡南县第三批土储债项目 002 号	3,953.78	16,300.00	0.00	16,300.00	5 年
合计		3,953.78	16,300.00	0.00	16,300.00	5 年

## 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 6 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20%确定，据此，本次拟发行的 5 年期专项债券的测算利率为 1.84%。

本次拟发行的 2025 年衡南县第三批土储债项目 002 号的可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

单位：万元

序号	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	融资本息覆盖倍数
1	2025 年衡南县第三批土储债项目 002 号	28,524.09	16,300.00	17,799.60	1.60
合计		28,524.09	16,300.00	17,799.60	1.60

#### 四、专项债券发行计划

本次评价的 2025 年衡南县第三批土储债项目 002 号本次拟发行地方政府专项债券融资 16,300.00 万元。其中：5 年期债券发行 16,300.00 万元，预测利率为 1.84%。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)

利安达会计师事务所



中国注册会计师



中国注册会计师



二零二五年七月十六日

# 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 年衡南县第三批土储债项目 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）的销售数量、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 年衡南县第三批土储债项目 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 年衡南县第三批土储债项目 002 号	20,253.78

### 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 年衡南县第三批土 储债项目 002 号	3,953.78	16,300.00	16,300.00

3. 项目经营性收入预测说明

3.1 项目收入预测依据

（1）增长率预测

根据网查衡南县人民政府工作报告2019年至2023年衡南县GDP各年指标及增长率如下表：

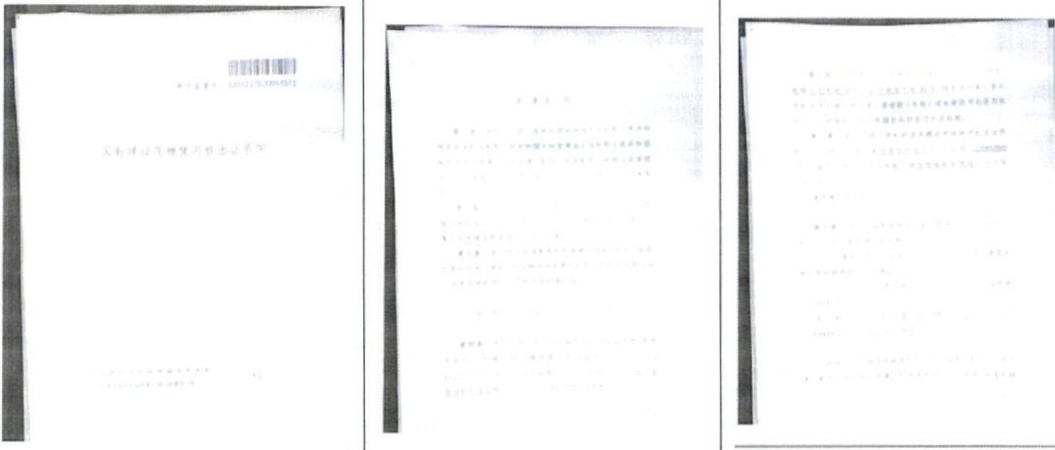
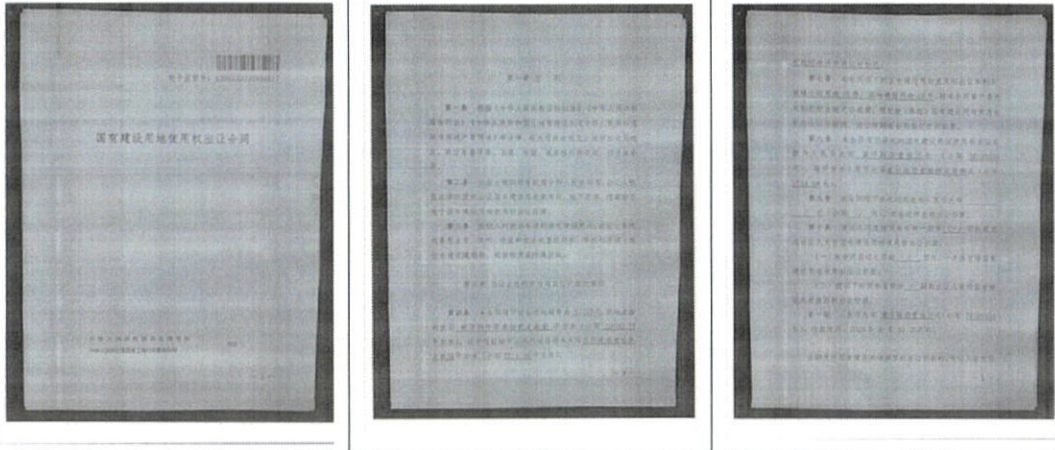
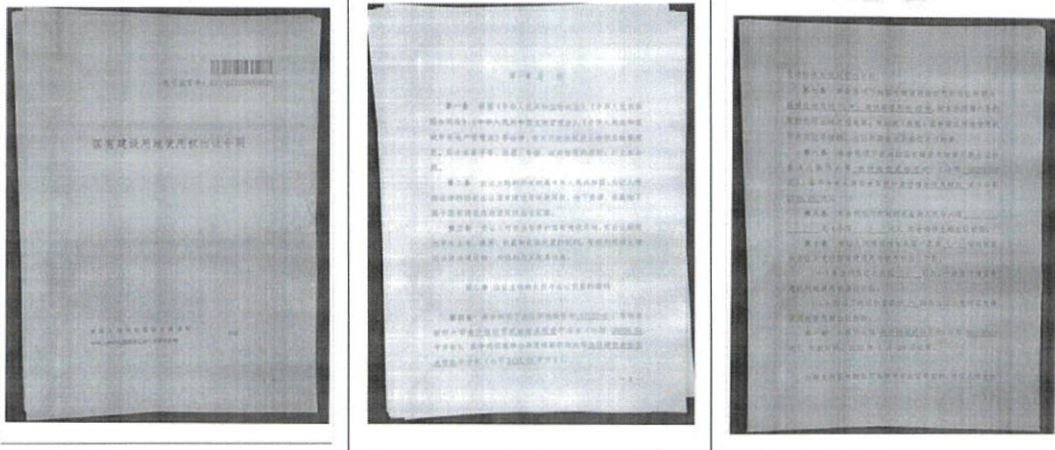
近5年衡南县GDP情况表

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
衡南县GDP增长率	8.00%	4.00%	8.30%	5.40%	6.00%

考虑地区经济发展趋势及谨慎性原则，本项目土地单价按每年增长3.00%递增计算。

（2）土地市场情况

本项目地块位于衡南县衡南产业开发区，选取周边土地出让地块信息进行估价。参考周边住宅用地出让价格，2023年衡南产业开发区周边地块的住宅工业用地出让单价大致为2,600.00元/平方米。

序号	地块	面积(平方米)	成交价款(万元)	单价(元/平方米)
1	YJ137-4 号地	44,412.37	12,390.00	2,789.76
				
序号	地块	面积(平方米)	成交价款(万元)	单价(元/平方米)
2	YJ137-5 号地	28,032.77	7,610.00	2,714.68
				
序号	地块	面积(平方米)	成交价款(万元)	单价(元/平方米)
3	YJ137-6 号地	35,026.51	9,620.00	2,746.49
				



### （3）项目土地出让预测

参考周边住宅用地出让价格，2023年衡南产业开发区周边地块的住宅工业用地出让单价大致为2,600.00元/平方米。土地单价每年增长3%，预计2030年住宅用地为3,197.67元/平方米。

根据衡南县控制性详细规划，该地块可出让住宅用地土地面积约133.94亩，共计89,202.7平方米。

出让计划：完成土地收储后进行出让，计划于2030年分别出让地块YJ124-6、YJ127-2、YJ137-5，共计约133.94亩用地。

### 3.2 项目预期收入预测

本项目的主要收入为出让土地收入，债券存续期内项目总收入为28,524.09万元。收入测算如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	单位	YJ124-6	YJ127-2	YJ137-5	合计
1	土地出让面积	万m <sup>2</sup>	3.004718	3.339465	2.576087	8.920270
2	出让价款	元/平方米	3,197.67	3,197.67	3,197.67	3,197.67
3	出让土地回款	万元	9,608.10	10,678.51	8,237.48	28,524.09

#### 4.项目预期成本预测

项目主要为债券期末出让土地使用权，债券期期间不涉及运营成本。

#### 5. 还本付息的测算

##### （1）拟发行地方政府专项债券情况

本项目本次拟发行专项债券16,300.00万元，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。

综合考虑已有融资、本次债券，本项目还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

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 年衡 南县 第三 批土 储债 项目 002 号	2025年7 月	0.00	16,300.00	0.00	16,300.00	0.00	0.00
	2026年	16,300.00	0.00	0.00	16,300.00	299.92	299.92
	2027年	16,300.00	0.00	0.00	16,300.00	299.92	299.92
	2028年	16,300.00	0.00	0.00	16,300.00	299.92	299.92
	2029年	16,300.00	0.00	0.00	16,300.00	299.92	299.92
	2030年	16,300.00	0.00	16,300.00	0.00	299.92	16,599.92
	合计		16,300.00	16,300.00		1,499.60	17,799.60

## 6. 本息覆盖倍数

本项目偿债资金来源为土地出让收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为28,524.09万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.60。

项目收益覆盖情况表

单位：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本息覆盖倍数
2025 年衡南县第三批土储债项目 002 号	28,524.09	16,300.00	17,799.60	1.60

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	1.44	1.60	1.76
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.60	1.60	1.60

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1.44，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1.60，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，不能还本付息的风险较小。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911101050805090096



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 黄锦辉

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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 2371 万元

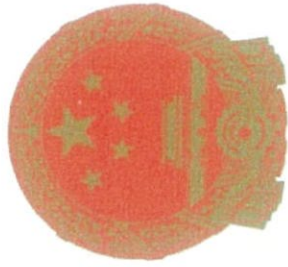
成立日期 2013 年 10 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

登记机关



2025 年 03 月 17 日



会计师事务所

# 执业证书

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日



证书序号：0000109

## 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》。



二〇一八年十一月十日

中华人民共和国财政部制

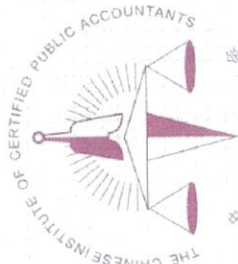


年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号:  
No. of Certificate: 110001670485  
批准注册协会:  
Authorized Institute of CPA: 北京注册会计师协会  
发证日期:  
Date of Issuance: 2021 年 10 月 19 日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，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  
Registration of the Change of Working Unit

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中云梅  
Stamp of the registered business of CPA  
2022年12月1日

1101050524976

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中云梅  
Stamp of the registered business of CPA  
2022年12月1日



姓名: 武云梅  
Full name: 武云梅  
性别: 女  
Sex: 女  
出生日期: 1981-05-06  
Date of birth: 1981-05-06  
工作单位: 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
Working unit: 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
身份证号码: 452104198105066624  
Identity card No: 452104198105066624



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 11000250076  
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年 03 月 16 日  
Date of Issuance



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



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

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

转出日期: 2022 年 9 月 26 日  
Date of transfer

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

转入日期: 2022 年 9 月 26 日  
Date of transfer

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

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

转出日期: 2022 年 9 月 26 日  
Date of transfer

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

转入日期: 2022 年 9 月 26 日  
Date of transfer

姓名: 程静  
Sex: 女  
出生日期: 1985-07-28  
工作单位: 北京天正会计师事务所 (普通合伙)  
身份证号: 11022319850728758X  
Identity card No.

