

2025年株洲市第三批土储债项目
001号收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘建会咨字（2025）02009号

湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年七月十五日



目录

- 一、专项评价报告
- 二、项目收益与融资自求平衡专项评价说明
- 三、报告附件
 - 1、事务所营业执照复印件
 - 2、事务所执业证书复印件
 - 3、签字注册会计师证书复印件

2025年株洲市第三批土储债项目001号 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对2025年株洲市第三批土储债项目001号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》。相关单位对该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，在相关单位对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年株洲市第三批土储债项目001号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。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

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. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4. 发行人预测的项目收入能够顺利实现;
5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;
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) 特殊假设

1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划; 土地出让收益可达到预期的设计能力;
2. 项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

2025年株洲市第三批土储债项目001号实施单位为株洲市土地储备中心, 株洲市土地储备中心系由株洲市自然资源和规划局举办, 由株洲市事业单位登记管理局进行登记的单位, 单位住所位于株洲市天元区长江北路369号, 法人代表陈颖, 开办资金157000万元, 宗旨和业务范围系为土地储备提供服务、收购收回征用置换储备土地。

(二) 地块概况

2025年株洲市第三批土储债项目001号, 地块名称为富家垅城中村储备地块(电子监管号: 4302002022B04542)。总地块规划用地面积31828.45平方米。本次拟收储地块中的一宗地富家垅城中村储备地块(B地块), 面积18474.51平方米, 本次可出让面积18474.51平方米。宗地位于湖南省株洲市荷塘区新文化路与JC106路交汇处东南角, 不动产权第0044853号。约定开工时间为2023年12月19日, 因受市场经济不景气等原因, 一直未动工, 已闲置1年以上, 属于企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。地块供应原用途为居住用地, 预计2030年完成出让, 不改变原供地性质。项目资金总需求8,800.00万元, 其中用于项目支出的自有资金800.00万元, 项目拟申请发行政府专项债券资金8,000.00万元。

三、债券应付本息情况

2025年株洲市第三批土储债项目001号本次拟发行专项债券8,000.00万元, 假设利率为1.84%, 期限5年, 在债券存续期每年付一次利息, 债券存续期应还本付息情况如下:

表1：本次拟发行专项债券还本付息情况

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
富家垅城中村储备地块（B地块）	2025年7月	-	8,000.00	-	8,000.00	-	-
	2026年	8,000.00			8,000.00	147.20	147.20
	2027年	8,000.00			8,000.00	147.20	147.20
	2028年	8,000.00			8,000.00	147.20	147.20
	2029年	8,000.00			8,000.00	147.20	147.20
	2030年6月	8,000.00		8,000.00	-	147.20	8,147.20
	合计		8,000.00	8,000.00		736.00	8,736.00

四、项目收益成本预测

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，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。

根据对本项目收入成本预测的审核，项目收入11,140.13万元，项目未计提七项政府性基金和专项资金，可用于资金平衡的收益为11,140.13万元。

表2：预期收入成本测算表

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
富家垅城中村储备地块（B地块）	11,140.13		11,140.13
合计	11,140.13		11,140.13

测算结果详见后附“项目收益与融资自求平衡专项评价说明”。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025年株洲市第三批土储债项目001号预计用于资金平衡的相关收益11,140.13万元，债券融资本息总额8,736.00万元，本息保障倍数为1.28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。

表3：项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积（平方米）	土地规划性质	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收益	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	富家垅城中村储备（B地块）	18474.51	居住用地	8,800.00	11,140.13	8,000.00	8,736.00	1.28
	合计	18474.51		8,800.00	11,140.13	8,000.00	8,736.00	1.28

六、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年株洲市第三批土储债项目001号，债券发行期内经营性资金净流入11,140.13万元，债券融资本息合计8,736.00万元，本息保障倍数为1.28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。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

本页无正文！

湖南建业会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：

刘玉田



中国注册会计师：

文玲



地址：湖南·长沙

二〇二五年七月十五日

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概况

1. 项目名称：2025年株洲市第三批土储债项目001号

2. 实施单位：株洲市土地储备中心

3. 项目地址：新文化路与JC106路交汇东南角

4. 项目内容及规模：2025年株洲市第三批土储债项目001号包含一个地块，总地块规划用地面积31828.45平方米，本次拟收储地块中的一宗地富家垅城中村储备地块（B地块），面积为18474.51平方米，本次可出让面积18474.51平方米，不动产权第0044853号，地块计划于2030年出让。

项目概况如下：

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025 年株洲市第三批土储债项目 001 号	新文化路与 JC106 路交汇东南角	项目拟收储面积 18474.51 平方米，已闲置一年以上，地块规划用途为居住用地。	8,800.00	株洲市土地储备中心
	合计			8,800.00	

二、财务评价假设

（一）一般假设

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. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4. 发行人预测的项目收入能够顺利实现；

5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

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。

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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）特殊假设

- 1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
- 2. 项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措

项目资金总需求8,800.00万元，其中用于项目支出的自有资金800.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金8,000.00万元，本次债券拟发行期限5年。

四、项目预期收益与融资平衡

项目预期收入11,140.13万元，未计提项目成本，项目净收入11,140.13万元。

（一）收入测算

通过选取与本次预测涉及项目3个周边地块市场土地交易价格作为标地。

序号	地块编号	成交时间	位置	用地性质	出让面积（m²）	中标总地价（万元）	出让土地价格（元/m²）
1	〔2023〕挂网第044号	2023/06/12	荷塘区水竹湖片区迎风路与水园路交汇处以西	居住用地兼容商服（4%）	23,257.37	14,190.00	6,101.29
2	〔2023〕挂网第045号	2023/06/12	荷塘区水竹湖片区规划六路和升龙大道交汇处以北	居住用地兼容商服（4%）	97,006.86	58,510.00	6,031.53
3	〔2022〕网挂第280号	2022/12/07	荷塘区金达路与商四路交汇处	城镇住宅用地（兼容商服3-4%）	90,319.12	57,190.00	6,331.99

本项目可出让土地18474.51平方米，预计到2028年完成出让，结合近期周边同类型案例，按照审慎性原则，出让价格按6,030.00元/m²。不考虑价格上浮，项目预计可获得总收入11,140.13万元。

表1：预期收入测算表

单位：万元

地块名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
富家垅城中村储备地块（B地块）						11,140.13	11,140.13

地块名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
合计						11,140.13	11,140.13

（二）成本测算

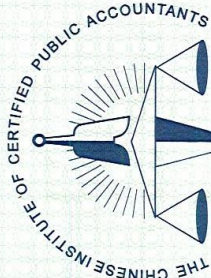
根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》国办函〔2016〕88号的相关精神，土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。

本次项目实施主体为株洲市土地储备中心，实施内容为土地收储与出让，相关经费由自有资金统筹，不单独计入本项目经营成本。按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，且全部于一年内转让完毕，按土地出让收入扣减七项政策提留后的金额为土地出让收益预测，由于七项政策提留暂停计提，可用于资金平衡土地相关收益与土地出让收入相等，本项目用于资金平衡土地相关收益为11,140.13万元。

（三）项目融资平衡情况

本次融资项目收入为土地出让收益。通过测算，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为11,140.13万元；融资成本测算方面，总融资金额8,000.00万元，融资利息736.00万元，本息合计8,736.00万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.28。

预期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。



中国注册会计师

姓 名 刘玉田

性 别 男

性 别

1975-08-09

出生日期

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

湖南建业会计师事务所有限公司

430202197508096011



刘玉田
430300010032

证书编号:
No. of Certificate

430300010032

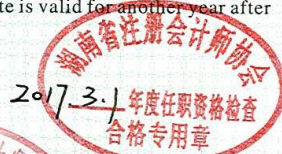
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 11 月 06 日
Date of Issuance /y /m /d

2009.5.13 换发新证

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 文玲
Full name 文玲
性别 女
Sex 女
出生日期 1983-02-19
Date of birth 1983-02-19
工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司
Working unit 湖南建业会计师事务所有限公司
株洲分所
身份证号码 430721198302194303
Identity card No. 430721198302194303



文玲
430300010141

证书编号: 430300010141
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: 2017 年 06 月 05 日
Date of Issuance /y /m /d

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.





会计师事务所 执业证书

名称：湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：尹军乔
主任会计师：
经营场所：长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：43030001
批准执业文号：湘财会[2020]14号
批准执业日期：2020年8月20日



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：湖南省财政厅

2024年1月26日

中华人民共和国财政部制





统一社会信用代码

91430111MA4RK84EX6

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。



营业执照

名称 湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙） 出资额 壹仟万元整
类型 特殊普通合伙企业 成立日期 2020年08月06日

执行事务合伙人 尹军乔

经营范围

企业会计报表审计；企业资本验证；办理企业合并、分立、清算等审计业务；企业财务审计；企业会计鉴定；司法鉴定；涉税鉴证；涉税评估；涉税咨询；土地评估；价格评估；旧机动车鉴定评估；房地产司法鉴定；工程造价专业咨询服务；编制工程概算、预算服务；工程结算服务；招、投标代理服务；工程建设项目招标投标服务；政府采购代理。（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）

主要经营场所 长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号



登记机关

2024年11月23日

湖南中鑫和顺会计师事务所（普通合伙）关于
2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号
收益与融资自求平衡专项评价报告
中鑫和顺专审字（2025）第 00013 号

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：湘256V52TV0L



目录

页次

收益与融资自求平衡专项评价报告

1-11

2024年11月



湖南中鑫和顺会计师事务所（普通合伙）关于 2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号 专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中鑫和顺专审字（2025）第 00013 号

我们接受委托，对 2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号相关土地储备项目的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》。相关土地储备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 年株洲市第三批土储债项目 004 号，预期土地出让收入能够合理保障偿还资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

（1）2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号项目，拟融资 19,600.00 万元，计划发行 5 年，每半年支付利息，第五年年末偿还本金；假设本期债券以 2025 年 6 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.803%进行测算。本期土地储备项目对应的还本付息情况如下：



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 年 7 月	0.00	19,600.00		19,600.00		-
2026	19,600.00	-		19,600.00	353.39	353.39
2027	19,600.00	-		19,600.00	353.39	353.39
2028	19,600.00	-		19,600.00	353.39	353.39
2029	19,600.00	-		19,600.00	353.39	353.39
2030	19,600.00	-	19,600.00	0.00	353.39	19,953.39
合计	-	19,600.00	19,600.00	-	1,766.95	21,366.95

二、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号包含 1 个项目，清水塘城市公园住宅用地。参考拟出让地块周边区域用途相同的土地挂牌出让证地块的价格水平，结合欣兰德房地产土地资产评估有限公司出具的评估报告，根据谨慎原则，本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值预测拟出让土地价格。

（2）土地出让产生的净现金流入

假设 2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号，预计可出让土地 63,282.56 平方米，于 2026 年全部完成挂牌交易。通过对项目周边地块成交情况等的查询，结合欣兰德房地产土地资产评估有限公司出具的评估报告预测土地出让价格，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表数据计算土地挂牌交易收入，土地出让成本为约按出让价格的 12% 计提的国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等土地计提基金，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

地块名称	土地出让收入	计提成本	预计用于资金平衡的相关收益
清水塘城市公园住宅用地	30,299.69	3,635.96	26,663.73



地块名称	土地出让收入	计提成本	预计用于资金平衡的相关收益
合计	30,299.69	3,635.96	26,663.73

三、预期土地出让收入对融资本息的覆盖情况

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，在项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号，债券发行期内经营性资金净流入 26,663.73 万元，债券融资本息合计 21,366.95 万元，本息保障倍数为 1.25 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。

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025	-	-	-	26,663.73
2026	-	353.39	353.39	
2027	-	353.39	353.39	
2028	-	353.39	353.39	
2029	-	353.39	353.39	
2030	19,600.00	353.39	19,953.39	
合计	19,600.00	1,766.95	21,366.95	26,663.73
本息覆盖倍数				1.25

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。

附件：项目收益及现金流入预测说明

湖南中鑫和顺会计师事务所（普通合伙）



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十五



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号预期土地出让收入为基础,结合项目的出让成本、项目周边地块成交情况及经济发展状况等因素,对预测期间经济环境等的最佳计划假设为前提,编制 2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号土地出让收益预测表。

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) 对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;

(五) 土地出让价格在正常范围内变动;

(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。

三、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

单位名称: 株洲市石峰区土地储备中心

单位住所: 石峰区清水塘铜霞路霞湾新城三栋

单位性质: 事业单位

法人代表: 蔡多

开办资金: 1500 万元

宗旨和业务范围: 负责编制石峰区范围内实行征转分离、经营型用地的储备计划,并组织实施,负责对辖区内市政府依法收回的闲置土地、转城剩余土地实施储备进行管理、负责所储备土地的资金筹集与管理。

(二) 地块概况

2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号共 1 个项目,具体情况如下:



单位：人民币万元

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号	石峰区清水塘片区铜霞路南侧	项目面积 63,282.56 平方 米，已办理不动产权证：（湘（2023）株洲市不动产权第 0024126 号）	21,366.95	株洲市土地储备中心
	合计			21,366.95	

四、债券还本付息情况

2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号拟融资 19,600.00 万元，计划发行 5 年，每半年支付利息，第五年年末偿还本金；假设本期债券以 2025 年 6 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.803%进行测算。具体如下：

单位：人民币万元

序号	地块名称	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	当年还本付息合计
1	2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号	2025	-	19,600.00	-	19,600.00	-	-
		2026	19,600.00	-	-	19,600.00	353.39	353.39
		2027	19,600.00	-	-	19,600.00	353.39	353.39
		2028	19,600.00	-	-	19,600.00	353.39	353.39
		2029	19,600.00	-	-	19,600.00	353.39	353.39
		2030	19,600.00	-	19,600.00	-	353.39	19,953.39
		合计	-	19,600.00	19,600.00	-	1,766.95	21,366.95

五、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

经查询株洲市国有建设用地使用权和矿业权网上交易系统，选取 2023-2024 年石峰区建设项目周边地块土地出让情况作为参考标的。具体如下表所示。

2023-2024 年石峰区项目周边土地出让情况表

资源编号	土地名称	地块位置	用地类型	土地面积 (m²)	容积率	成交价 (万元)	地面单价 (元/m²)	楼面地 价 (元/ m²)	亩均 单价 (万元/ 亩)	成交 时间
------	------	------	------	-----------	-----	----------	-------------	---------------	---------------	-------



资源编号	土地名称	地块位置	用地类型	土地面积 (m²)	容积率	成交价 (万元)	地面单 价 (元/ m²)	楼面地 价 (元/ m²)	亩均 单价 (万元/ 亩)	成交 时间
(2023) 网 挂第228号	先锋路地块	石峰区建设北 路与先锋路交 汇处	商住用地	7827.12	$1.0 < R \leq 2.2$	4615	5896.17	2680.08	393.08	2023年11 月27日
(2023) 网 挂第333号	中车株机社 区服务综合 体C地块	石峰区东至群 力路, 北至规 划地块, 西至 长青路, 南至 规划地块	商业用地	4259.89	$R \leq 2.5$	2370	5563.52	2225.41	370.9	2023年12 月08日
株洲市国土 (2024) 087号	中车株机广 场1号地块	石峰区田心路 与长青路交 汇处	商服	1660.23	$R \leq 0.97$	1040	6264.19	6457.93	417.61	2024年12 月16日

〔2023〕网挂第228号成交公告

地块编号:	(2023) 网挂第228号	报价日期:	2023年11月21日08时00分至2023年11月27日09时00分
土地位置:	石峰区建设北路与先锋路交汇处	开发程度:	
		土地用途:	商住用地
出让面积(m²):	7827.12	使用年限:	城镇住宅用地(住宅)70年、城镇住宅用地(住宅)70年
容积率:	$1.0 < \text{容积率} \leq 2.2$	建筑密度:	建筑密度 $\leq 22\%$
绿地率:	绿地率 $\geq 35\%$	建筑限高:	建筑限高 ≤ 80 米
起始价:	4615万元	成交价:	4615万元
竞得人:	株洲欣石峰产业投资运营有限公司	竞得日期:	2023年11月27日09时00分

〔2023〕网挂第333号成交公告

地块编号:	(2023) 网挂第333号	报价日期:	2023年11月29日08时00分至2023年12月08日09时00分
土地位置:	石峰区东至群力路, 北至规划地块, 西至长青路, 南至规划地块	开发程度:	
		土地用途:	商业用地
出让面积(m²):	4259.89	使用年限:	商业用地40年
容积率:	容积率 ≤ 2.5	建筑密度:	建筑密度 $\leq 40\%$
绿地率:	绿地率 $\geq 20\%$	建筑限高:	建筑限高 ≤ 80 米
起始价:	2370万元	成交价:	2370万元
竞得人:	株洲城发城市更新投资建设运营有限公司	竞得日期:	2023年12月08日09时00分



株洲市国土〔2024〕087号成交公告

地块编号:	株洲市国土〔2024〕087号	报价日期:	2024年12月05日08时00分至2024年12月16日09时00分
土地位置:	石峰区田心路与长青路交汇处	开发程度:	
		土地用途:	商业用地
出让面积(m²):	1660.23	使用年限:	商服40年
容积率:	容积率≤0.97	建筑密度:	建筑密度≤60.71%
绿地率:	绿地率-按现状%	建筑限高:	建筑限高≤7.58米
起始价:	1040万元	成交价:	1040万元
竞得人:	株洲城发城市更新投资建设运营有限公司	竞得日期:	2024年12月16日09时00分

结合欣兰德房地产土地资产评估有限公司出具的评估报告，根据谨慎原则，本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值作为出让价格，因此，清水塘城市公园住宅用地出让价格按 319.2 万元/亩。

序号	地块名称	评估价格（万元）	土地面积（m²）	楼面价格（元 /平方米）	楼面地价（万元 /亩）
1	清水塘城市公园住宅用地	30,299.69	63,282.56	3312	319.2

土地估价结果一览表

估价机构：湖南欣兰德房地产土地资产评估有限公司
估价日期：2024年11月19日
估价目的：抵押
估价报告编号：湘欣兰德土估字〔2024〕第025号
估价期日的土地使用权性质：国有出让

估价期日的土地使用者	宗地名称	不动产权证书号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际开发程度	估价期日的开发程度	剩余土地使用年限/年	宗地面积(m²)	单位面积地价(元/m²)	总地价(万元)	备注
			证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
株洲德环经济投资发展集团有限公司	/	湘(2023)株洲市不动产权第0024126号	城镇住宅用地/其它商服用地	城镇住宅用地/其它商服用地	城镇住宅用地/其它商服用地	1.0CFAR%2.2	/	2.2	六通一平	六通一平	商服用地37.84年,住宅用地67.84年	63282.56	4788	30299.69	/
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	63282.56	/	30299.69	/

注：“六通”是指通路、通电、供水、排水、通讯、通气。

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：无

2. 基础设施条件

地面平整状况	道路状况	供电设施	供水设施	排水设施	通讯设施	通气设施
宗地内场地平整	南至霞湾路，西至观澜路，北至棚前路	接市政供电网络，供电保证率约99%	雨污分流制，且都与市政排水管网相连接	接市政供水网络，供水保证率约99%	接市政通讯网，且通讯线路畅通	宗地并接市政通气网，管道畅通

3. 规划限制条件：见土地估价报告

4. 影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项

1. 评估结果有效期自报告提交日起壹年内有效。

2. 土地面积以宗地《不动产权证书》为依据。

3. 该宗土地已闲置超过二年，根据相关规定，土地闲置两年未开工建设的，出让人有优先收回国有建设用地使用权。

4. 本报告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、土地面积等影响地价的任一因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

湖南欣兰德房地产土地资产评估有限公司
二〇二四年十二月二十日

第 5 页 共 48 页

②项目土地出让价格及出让收入预测



参考拟出让地块周边区域用途相同的土地挂牌出让证地块的价格水平，结合欣兰德房地产土地资产评估有限公司出具的评估报告，根据谨慎原则，本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值预测拟出让土地价格。

清水塘城市公园住宅用地预计可出让土地 63,282.56 平方米(约合 94.92 亩)，到 2026 年完成出让，出让价格为 319.2 万元/亩。

结合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
清水塘城市公园住宅用地		30,299.69					30,299.69
合计		30,299.69					30,299.69

(2) 本期土地储备项目土地出让成本预测

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据湖南省土储项目申报要求，土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

① 土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）：“从招拍挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标采购、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的 2%计取。

②国有土地收益基金

《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》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款按 5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的 5%计取。

③保障性安居工程建设资金



《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的 5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的 5%计取。

④农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。”《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）文件规定：“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。”《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的 35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益不计提上述专项资金和基金。

⑤被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取 10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的 3 个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《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）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比 例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的 5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的 10%。本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的 12%计提。项目计提成本费用 3,635.96 万元。



单位：人民币万元

地块名称	土地出让收入	计提成本	预计用于资金平衡的相关收益
清水塘城市公园住宅用地	30,299.69	3,635.96	26,663.73
合计	30,299.69	3,635.96	26,663.73

(3) 本期土地储备项目土地出让收益预测

2025 年石峰区第一批土储债项目 001 号可出让土地面积 63,282.56 平方米（约合 94.92 亩），于 2026 年全部完成挂牌交易，预计可获得土地出让收入 30,299.69 万元，预计土地出让成本 3,635.96 万元，预计用于资金平衡的相关收益 26,663.73 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性预测

根据上述各项目收入预测以及融资成本预测，各项目平衡表情况如下：

单位：人民币万元

序号	地块名称	规划收储面积 (平方米)	土地规划性质	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	清水塘城市公园住宅用地	63,282.56	城镇住宅兼容商服用地	21,366.95	26,663.73	19,600.00	21,366.95	1.25
合计				21,366.95	26,663.73	19,600.00	21,366.95	1.25

本次评价的 2025 年株洲市第三批土储债项目 004 号，债券发行期内经营性资金净流入 26,663.73 万元，债券融资本息合计 21,366.95 万元，本息保障倍数为 1.25 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。项目整体本息覆盖倍数计算表如下：

单位：人民币万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计	项目预计	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
		融资本金	融资本息	
2025 年石峰区第三批土储债项目 001 号	26,663.73	19,600.00	21,366.95	1.25

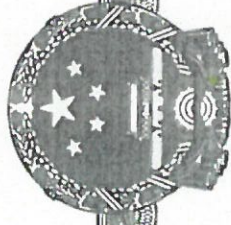


七、相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以规划用地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。





营业执照

统一社会信用代码

91430111MADBRU8Q32

副本编号: 1-1



提示: 1、每年1月1日至6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。

名称 湖南中鑫和顺会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李书英

经营范围

许可项目: 注册会计师业务; 代理记账; 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: 税务服务; 财务咨询; 企业管理咨询; 资产评估; 企业信用管理; 企业管理咨询; 法律咨询服务; 会计师事务所执业许可的业务); 工程造价咨询业务。(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)

出资额 贰佰万元整

成立日期 2024 年 02 月 05 日

主要经营场所 长沙市雨花区井湾子街道迎新路 499 号坤颐商务中心 2 栋 20 层 2024 号

登记机关

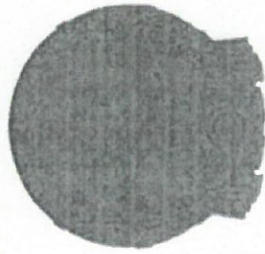
2025 年 2 月 27 日

与原件一致

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：湖南中鑫和顺会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李书英

主任会计师：

经营场所：长沙市雨花区井湾子街道迎新路49
9号坤颐商务中心2栋20层2024号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010041

批准执业文号：湘财会【2024】11号

批准执业日期：2024年3月13日



与原件一致



说明

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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

2025年3月10日

中华人民共和国财政部制





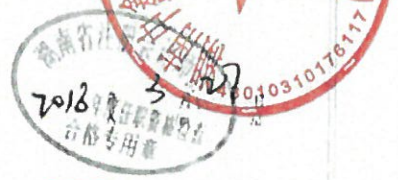
姓名	性别	出生日期	工作单位	身份证号	身份证号码
Full name	Sex	Date of birth	Working unit	Identity card No.	Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



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



证书编号: 430100120003
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: 1998 年 12 月 08 日
Date of Issuance

2016年4月26日换发新证

与原件一致



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
/m /d

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
/m /d

430100120003

湖南中鑫和顺会计师事务所有限公司于2024年3月13日
更名为“湖南中鑫和顺会计师事务所(普通合伙)”

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
/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
/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
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



与原件一致





姓名	贺冰
Sex	女
出生日期	1977-07-28
工作单位	湖南中鑫和顺会计师事务所有限公司
身份证号码	430402197707280046



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: 430100410007
No. of Certificate

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

发证日期: 2023 年 03 月 21 日
Date of Issuance

年 月 日

与原件一致



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

12

湖南中鑫和顺会计师事务所有限公司于2014年5月
13日更名为“湖南中鑫和顺会计师事务所(普通合伙)”

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

与原件一致



0310176117



2025 年涪口区第一批土储债项目 003 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



2025年渌口区第一批土储债项目 003 号 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对 2025 年渌口区第一批土储债项目 003 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 年渌口区第一批土储债项目 003 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。

二、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

株洲市渌口区土地储备中心

单位住所：株洲市渌口区渌口镇漉浦路

单位性质：事业单位

法人代表：刘益玲

开办资金：1000 万元

宗旨和业务范围：贯彻执行国家、省、市有关土地储备工作的法律、法规；承担建立储备土地动态库及更新机制，严格执行储备土地入库制度；承担收购储备土地资金的测算、补偿、招商洽谈及投放市场的土地开发、矛盾协调等前期准备工作；承担土地储备资金的筹集、管理，储备土地征收、收购，开发成本核算等事务性工作。

（二）地块概况

2025 年渌口区第一批土储债项目 003 号，包含子地块 2 块，为双月月塘储备地第一地块（梅子湖 5 号地块）、梅子湖杨梅储备地块一（梅子湖 10 号地块）。由株洲市渌口区土地储备中心作为土地储备机构。拟收储土地面积 67,126.72 平方米，可出让面积 67,126.72 平方米。具体情况如下表所示：

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	投资构成 (该收储成本已包含出让前利息费用)	债券资金需求	原土地用途	地块规划用途	实施机构
1	2025 年渌口区第一批土储债项目 003 号	双月塘储备地第一地块（梅子湖 5 号地块）	位于杨梅村梅子湖片区，北临规划湖水路，南临规划湖塘路，东临渌枫大道	该项目总投资为 11,154.65 万元，主要成本成为土地收储成本，已基本完成征拆工作，项目土地处于闲置状态。项目拟于 2025 年启动收储程序，收储面积 67126.72 平方米。	6284.60	5300.00	住宅用地	住宅用地	株洲市渌口区土地储备中心
		梅子湖杨梅储备地块一（梅子湖 10 号地块）	位于梅子湖片区，北临漉浦大道，南临规划环湖西路，东临杨梅村，西接美的梧桐庄园		4870.04	4200.00	住宅用地	住宅用地	

三、项目还本付息情况

（一）资金来源

2025 年涪口区第一批土储债项目 003 号土地储备资金来源主要为财政自有资金、政府专项债券资金。项目总投资 11,154.65 万元，其中：用于项目支出的自有资金 1654.65 万元，占投资总额的 14.83%；拟申请发行政府专项债券资金 9,500.00 万元。本次拟申请发行政府专项债券资金 9,500.00 万元，未来计划继续发行政府专项债券资金 0.00 万元。各地块情况详见下项目投资资金来源表：

项目投资资金来源表

单位：万元

序号	地块名称	计划出让时间 (年)	总需求	资金来源			预计融资 到期本息
				小计	财政	专项债融资	
					资金		
1	双月月塘 储备地第一地块 (梅子湖5号地块)	2026-2029	6284.60	6284.60	984.60	5300.00	5795.55
2	梅子湖杨梅储备地块一（梅子湖10号地块）	2026-2029	4870.04	4870.04	670.04	4200.00	4592.70
3	合计		11154.65	11154.65	1654.65	9500.00	10388.25

（二）项目融资还本付息情况

2025 年涪口区第一批土储债项目 003 号已发行政府专项债券 0 万元；本次拟发行专项债券 9,500.00 万元，发行期限 5 年，未来拟发行

专项债券 0.00 万元，根据中国债券信息网-中央结算公司发布的 2025 年 6 月 5 年期国债收益率上浮 20%进行预测，预测利率为 1.87%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由财政资金统筹安排。

2025 年绿口区第一批土储债项目 003 号各地块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

序号	地块名称	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	当年还本付息合计
1	双月月塘储备地第一地块（梅子湖 5 号地块）	2025 年 7 月	0.00	5300.00	0.00	5300.00	0.00	0.00
		2026 年	5300.00	0.00	0.00	5300.00	99.11	99.11
		2027 年	5300.00	0.00	0.00	5300.00	99.11	99.11
		2028 年	5300.00	0.00	0.00	5300.00	99.11	99.11
		2029 年	5300.00	0.00	0.00	5300.00	99.11	99.11
		2030 年 7 月	5300.00	0.00	5300.00	0.00	99.11	5399.11
		合计		5300.00	5300.00		495.55	5795.55
2	梅子湖杨梅储备地块一（梅子湖 10 号地块）	2025 年 7 月	0.00	4200.00	0.00	4200.00	0.00	0.00
		2026 年	4200.00	0.00	0.00	4200.00	78.54	78.54
		2027 年	4200.00	0.00	0.00	4200.00	78.54	78.54
		2028 年	4200.00	0.00	0.00	4200.00	78.54	78.54
		2029 年	4200.00	0.00	0.00	4200.00	78.54	78.54
		2030 年 7 月	4200.00	0.00	4200.00	0.00	78.54	4278.54
		合计		4200.00	4200.00		392.70	4592.70

四、项目收益及现金流预测

（一）土地出让收入预测前提

本项目以出让土地收入作为专项债券还本付息资金来源。关于收入、支出预测数据及评价如下：

数据预测的前提假设及评价

（1）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；

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（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。

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）土地出让收益预测

考虑到本项目的土地计划于 2026 年起出让，届时项目周边的基础设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑株洲市 2022 年至 2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.5%、5.2%、5.5%，近三年平均增速 5.07%，全国 2024 年 GDP 增速为 5%，此次预测

考虑近三年平均增速与 2024 年全国 GDP 增速，依据谨慎性原则不计算土地价格的增长。

2025 年涪口区第一批土储债项目 003 号预计可出让土地 67126.72 平方米，于 2026 年开始挂牌交易，分四年完成出让，参考《土地估价报告》，预计可获得收入 12,394.05 万元，考虑计提 3-10%的“三金”（农业土地开发资金、国有土地收益基金和廉租住房保障资金）371.82 万元，该项目宗地出让净收益为 12,022.23 万元

预计用于资金平衡的相关收益 12,022.23 万元，具体如下：

2025 年涪口区第一批土储债项目 003 号收益预测表

单位：万元

项目名称	类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
2025 年涪口区第一批土储债项目 003 号	土地出让收入	—	4,594.05	2,800.00	2,500.00	2,500.00	12,394.05
	计提三金		137.82	84.00	75.00	75.00	371.82
	预计用于资金平衡的相关收益		4,456.23	2,716.00	2,425.00	2,425.00	12,022.23

五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025 年涪口区第一批土储债项目 003 号总投资金额为 11,154.65 万元，拟申请政府专项债券 9,500.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 9,500.00 万元，发行期限 5 年，未来拟申请 0 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，据此，5 年期债券的预测利率为 1.87%。建设期债券利息

由自有资金统筹安排，每年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入 2025 年政府性基金预算管理。

综合考虑项目融资情况，2025 年涪口区第一批土储债项目 003 号还本付息情况如下表所示：

项目债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期	本期	期末本金	当期	还本付息
		新增本金	偿还本金		偿还利息	合计
2025 年 7 月	0.00	9,500.00		9,500.00	0.00	0.00
2026 年	9,500.00			9,500.00	177.65	177.65
2027 年	9,500.00			9,500.00	177.65	177.65
2028 年	9,500.00			9,500.00	177.65	177.65
2029 年	9,500.00			9,500.00	177.65	177.65
2030 年 1 月	9,500.00			9,500.00	0.00	0.00
2030 年 7 月	9,500.00		9,500.00		177.65	9,677.65
合计		9,500.00	9,500.00		888.25	10,388.25

结论：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，预计 2025 年涪口区第一批土储债项目 003 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.16。

六、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 年涪口区第一批土储债项目 003 号，债券发行期内经营性资金净流入 12,022.23

万元，债券融资本息合计 10,388.25 万元，本息保障倍数为 1.16 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。

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。

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。

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



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

经营范围 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)。



出资额 贰佰万元整

成立日期 2017 年 12 月 15 日

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

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



年度检验登记一致
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.



吕萍 430200180008

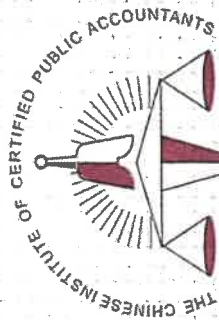
年 月 日
/ /

证书编号:
No. of Certificate 430200180008

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 10 月 25 日

2018年3月换发新证



中国注册会计师

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

2025 年攸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

湘恒业审字[2025]第 0116 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



2025 年攸县第三批土储债项目 001 号 预期收益与融资自求平衡方案专项评价报告

湘恒业审字[2025]第 0116 号

我们接受委托，对 2025 年攸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 年攸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，实现项目收益和融资平衡。



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 年攸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 年攸县第三批土储债项目 001 号收益和融资的自求平衡评价说明。

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）发行人制定可返还政府收益等能够顺利执行；
- （五）土地价格在正常范围内变动；
- （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。

三、项目的基本情况

（一）项目概况

项目名称	地块名称	地块位置	地块面积 (公顷)	地块现状用途	投资计划 (万元)
2025 年攸县第三批 土储债项目 001 号	2019-S01 号地块	攸县江桥街道 (高新区)	3.31	城镇住宅用 地、其它商服 用地	3,966.00
	2019-S02 号地块	攸县江桥街道 (高新区)	3.36	城镇住宅用 地、其它商服 用地	3,500.00
	合计		6.67		7,466.00

（二）项目总投资及资金来源

本项目资金来源主要为发行政府专项债券。项目总投资为 7,466.00 万元，其中拟申请发行政府专项债券资金 6,700.00 万元，本次拟申请发行专项债券 6,700.00 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年攸县第三批土储债项目 001 号	2025 年 7 月	6,700.00	5	1.84%

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

2025 年攸县第三批土储债项目 001 号总投资金额为 7,466.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 6,700.00 万元；本次拟申请发行专项债券 6,700.00 万元，债券期限为 5 年，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。假设本期债券资金 6,700.00 万元于 2025 年 7 月到位。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期债券拟发行债券的预测利率均以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率上浮 20% 确定，据此，本次 5 年期债券发行债券的预测利率为 1.84%，债券存续期内本息共计 7,316.40 万元。在债券存续期债券利息情况如下。

单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	存续期利息金额	本息合计
1	湖南省株洲市攸县	2025 年攸县第三批土储债项目 001 号	2025 年 7 月	6,700.00	616.40	7,316.40
合 计				6,700.00	616.40	7,316.40

具体情况如下：

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 年 7 月		6,700.00		6,700.00		
2026 年 7 月	6,700.00			6,700.00	123.28	123.28
2027 年	6,700.00			6,700.00	123.28	123.28
2028 年	6,700.00			6,700.00	123.28	123.28
2029 年	6,700.00			6,700.00	123.28	123.28
2030 年 7 月	6,700.00		6,700.00		123.28	6,823.28
合计		6,700.00	6,700.00		616.40	7,316.40

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考市场行情及实际情况预测项目收益。

（二）产生的运营净现金流



1、现金流入

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标的。

序号	区位	用地性质	出让土地面积 (m²)	成交价格 (万元)	出让单价 (元/平方米)	楼面地价(万元/亩)
1	攸县	普通商品住房用地(二类)	39142.1	9763	2494.25	166.28
2	攸县	普通商品住房用地(二类)	35729.83	8437	2361.33	157.42
3	攸县	普通商品住房用地(二类)	6389.86	1438	2250.44	150.03

供地结果信息

行政区:	湖南省株洲市攸县			电子监管号:	4302232024B000179
项目名称:	慈峰富通住宅小区				
项目位置:	攸县新城新区藏云路与金水路交叉处西南角				
土地面积(m²):	39142.10				
土地用途:	普通商品住房用地(二类)		供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业	
土地级别:	二类		成交价格(万元):	9763	
	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
分期支付约定:	2	2024-10-26	4881.5		
	1	2024-09-26	4881.5		
土地使用权人:	湖南省攸福实业集团有限公司				
约定容积率:	下限: 1	上限: 2.5	约定交地时间:	2024-12-25	
约定开工时间:	2025-02-25		约定竣工时间:	2027-02-25	
实际开工时间:			实际竣工时间:		
批准单位:	攸县人民政府		合同签订日期:	2024-08-27	

供地结果信息

行政区:	湖南省株洲市攸县			电子监管号:	4302232024B000122		
项目名称:	攸发2019-07号B地块						
项目位置:	攸县春联街道双丰社区						
土地面积(m²):	35729.83						
土地用途:	普通商品住房用地(二类)			供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	70			行业分类:	房地产业		
土地级别:	二级			成交价格(万元):	8437		
	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
分期支付约定:	1		2024-08-26		4218.5		...
	2		2024-09-26		4218.5		...
土地使用权人:	湖南省攸福实业集团有限公司						
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2024-11-26	
约定开工时间:	2025-01-26				约定竣工时间:	2027-01-26	
实际开工时间:	...				实际竣工时间:	...	
批准单位:	攸县人民政府				合同签订日期:	2024-08-13	



供地结果信息

行政区:	湖南省株洲市攸县			电子监管号:	4302232024B000134		
项目名称:	高新区2019-01号 (昊华生活区)						
项目位置:	攸县江桥街道南江路与兴达路交叉口东北角						
土地面积(m²):	6389.86						
土地用途:	普通商品住房用地(二类)			供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	70			行业分类:	房地产业		
土地级别:	二级			成交价格(万元):	1438		
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	2		2024-09-26		719		
	1		2024-08-26		719		
土地使用权人:	湖南攸县州湖投特色城镇开发建设有限公司						
约定容积率:	下限: 1		上限: 2.5		约定交地时间:	2024-11-26	
约定开工时间:	2025-01-26				约定竣工时间:	2027-01-26	
实际开工时间:					实际竣工时间:		
批准单位:	攸县人民政府			合同签订日期:	2024-08-14		

结合湖南恒业腾飞房地产土地评估有限公司出具的评估报告,根据谨慎原则,本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值作为出让价格,因此,收回 2019-S01 号地块出让价格按 108.86 万元/亩,2019-S02 号地块出让价格按 97.32 万元/亩。

序号	地块名称	评估价格(万元)	土地面积(m ²)	单位面积/地价(元/平方米)	单位面积地价(万元/亩)
1	2019-S01 号地块	5,405.07	33058.52	1,635.00	108.86
2	2019-S02 号地块	4,904.70	33616.89	1,459.00	97.32



附

估价机构:湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司
估价报告编号:***

表1 土地估价结果一览表

估价日期:2025年3月8日

估价目的:了解市场价值

估价期日土地使用权性质:出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证书	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价期日土地开发程度	剩余土地使用权年限	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总价(万元)	备注
				证载(或约定)	实际	设定	规划	实际	设定							
攸县产业发展投资有限公司	1	攸县产业发展投资有限公司用地	湘(2019)攸县不动产权第0007528号	其它商服用地、城镇住宅用地	/	/	不大于2.5	/	2.5	宗地红线外“六通”(通路、通电、通水、排水、通讯、通气),红线内场地未平整	宗地红线外“六通”(通路、通电、通水、排水、通讯、通气),红线内场地未平整	截至2041.28年住宅26年	33616.89	148	4904.70	/
攸县产业发展投资有限公司	2	攸县产业发展投资有限公司用地	湘(2019)攸县不动产权第0007529号	其它商服用地、城镇住宅用地	/	/	<2.5	/	2.5	宗地红线外“六通”(通路、通电、通水、排水、通讯、通气),红线内场地未平整	宗地红线外“六通”(通路、通电、通水、排水、通讯、通气),红线内场地未平整	截至2041.28年住宅26年	33058.32	165	5405.07	/
合计													66675.21		10309.77	

一、上述土地估价结果的限定条件:

1. 土地权利限制: ① 根据委托估价方提供的资料,估价对象与相邻地界分明,无相邻相关权利限制。② 本次评估未考虑估价对象抵押、担保、租赁等权利限制。

2. 基础设施条件: 详见下表:

表3 宗地基础设施条件一览表

宗地编号	宗地名称	地质条件	基础设施	供水状况	排水状况	供气状况	供气状况	供气状况
1	攸县产业发展投资有限公司用地	场地未平整	周边有商业路	接市政供水网,供水保障率高	接市政排水系统,供水保障率高	接市政供气系统,供气保障率高	接市政供气系统,供气保障率高	接市政供气系统,供气保障率高
2	攸县产业发展投资有限公司用地	场地未平整	周边有商业路	接市政供水网,供水保障率高	接市政排水系统,供水保障率高	接市政供气系统,供气保障率高	接市政供气系统,供气保障率高	接市政供气系统,供气保障率高

3. 规划限制条件: 宗地1: 土地登记用途为城镇住宅用地、其它商服用地,容积率不大于2.5;

宗地2: 土地登记用途为城镇住宅用地、其它商服用地,容积率<2.5。

4. 影响土地价格的其它限定条件: 无限制。

二、其它需要说明的事项:

1. 本报告有效期壹年内有效。
2. 本次估价仅为委托估价方了解市场价值提供依据,公正、合理的国有土地使用价格参考依据,不能用于除此以外的其他任何经济活动。
3. 本次估价中涉及的宗地权属、土地用途、土地面积依据《不动产权证书》;涉及的规划条件依据《国有建设用地使用权出让合同》、《关于攸县高新区2019-S01号地块的规划条件》。
4. 本报告所示币种为人民币。

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



收回 2019-S01 号地块可出让土地面积 33,058.52 m², 到 2029 年完成出让, 出让价格为 108.86 万元/亩, 收回 2019-S02 号地块可出让土地面积 33616.89 m², 到 2029 年完成出让, 出让价格为 97.32 万元/亩。项目预计总收入 10,309.77 万元。

项目预期收入测算表

单位: 人民币万元

地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
2019-S01 号地块					5,405.07		5,405.07
2019-S02 号地块					4,904.70		4,904.70
合计					10,309.77		10,309.77

2、现金流出

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等, 根据湖南省土储项目申报要求, 土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

(1) 土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68号): “从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标采购、品牌和协议出让国有地使用



权取得的土地出让收入的 2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的 2%计取。

(2) 国有土地收益基金

《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》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按 5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的 5%计取。

(3) 保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的 5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的 5%计取。

(4) 农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。”《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）文件规定：“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。”《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的 35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

(5) 被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取 10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的 3 个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《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）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的 5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新



增费收入的 10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的 12% 计提。项目计提成本总费用 1,237.17 万元。

项目成本费用预测表

单位：人民币万元

地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2019-S01 号地块					648.61	
2019-S02 号地块					588.56	
合计					1,237.17	

3、运营期净现金流

在上述假定条件下，运营期的项目经营性净现金流量明细如下表：

单位：人民币万元

年度	经营性现金流入	经营性现金流出	经营性净现金流量
2025 年			
2026 年			
2027 年			
2028 年			
2029 年	10,309.77	1,237.17	9,072.60
2030 年			
小计	10,309.77	1,237.17	9,072.60

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

2025 年攸县第三批土储债项目 001 号在债券存续期内，项目预期总收入 10,309.77 万元，预期成本 1,237.17 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 9,072.60 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，项目预计从 2029 年产生收益，项目偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 9,072.60 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 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 年攸县第三批土储债项目 001 号	9,072.60	6,700.00	7,316.40	1.24

（二）项目平衡性评价

根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

1、稳定性按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目现金流测算如下：

单位：人民币万元

年度	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	净现金流量	累计净现金流量
2025 年		-7,466.00	7,466.00		
2026 年			-123.28	-123.28	-123.28
2027 年			-123.28	-123.28	-246.56
2028 年			-123.28	-123.28	-369.84
2029 年	9,072.60		-123.28	8,949.32	8,579.48
2030 年			-6,823.28	-6,823.28	1,756.20
合计	9,072.60	-7,466.00	149.60	1,756.20	

2、充足性

融资期内项目预期总收入 10,309.77 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 9,072.60 万元，预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

七、收益抗压能力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是经营收入、经营成本和建设投资三个方面，本项目对以上三个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了敏感性分析。营运期内敏感性相关测试数据如下：

单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	10,309.77	9,278.79	10,309.77
累计现金流出	1,237.17	1,113.45	1,237.17
累计净现金	9,072.60	8,165.34	9,072.60



项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
本息合计	7,316.40	7,316.40	7,316.40
本息保障倍数	1.24	1.12	1.24

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

八、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的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

九、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”
了解更多登记、
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
类别 会计师事务所(自然人投资或控股)

法定代表人 魏瑞成

经营范围

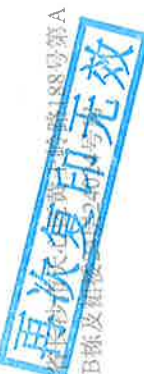
审计会计报表; 验证企业资本; 办理企业合并、分立、破产、清算事宜中的审计业务; 培训财务人员; 协助鉴别经济案件证据; 办理会计咨询服务业务; 法律、法规规定的其他审计业务; 基建审计业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年01月06日

住所

湖南省长沙市芙蓉区黄兴南路188号第A栋、B栋及裙楼



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：湖南恒亚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

证书序号：0002516

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



姓 名 曹瑞成

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1956-10-22

Date of birth

工作单位 永阳腾飞会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 430412561029057

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： 1994 年 7 月 1 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	
Working unit	湖南分所	
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月制发		

年度检验登记			
Annual Renewal Registration		年度检验合格	
本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.		年度任职资格审查 合格专用章	
			
			2022年度

2025 年攸县第三批土储债项目 002 号

预期收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘恒业审字[2025]第 0117 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



2025 年攸县第三批土储债项目 002 号 预期收益与融资自求平衡方案专项评价报告

湘恒业审字[2025]第 0117 号

我们接受委托，对 2025 年攸县第三批土储债项目 002 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 年攸县第三批土储债项目 002 号，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。



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 年攸县第三批土储债项目 002 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 年攸县第三批土储债项目 002 号收益和融资的自求平衡评价说明。

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) 发行人制定可返还政府收益等能够顺利执行；
- (五) 土地价格在正常范围内变动；
- (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。

三、项目的基本情况

(一) 项目概况

项目名称	地块名称	地块位置	地块面积 (公顷)	地块现状用途	投资计划 (万元)
2025 年攸县第三批土储债项目 002 号	蛇形 B 块住宅小区	迎宾大道与金水路交叉口	2.07	商服、住宅用地	3,250.00

(二) 项目总投资及资金来源

本项目资金来源主要为发行政府专项债券。项目总投资为 3,250.00 万元，其中拟申请发行政府专项债券资金 2,900.00 万元，本次拟申请发行专项债券 2,900.00 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 年攸县第三批土储债项目 002 号	2025 年 7 月	2,900.00	5	1.84%



四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

2025 年攸县第三批土储债项目 002 号总投资金额为 3,250.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 2,900.00 万元；本次拟申请发行专项债券 2,900.00 万元，债券期限为 5 年，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。假设本期债券资金 2,900.00 万元于 2025 年 7 月到位。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期债券拟发行债券的预测利率均以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率上浮 20% 确定，据此，本次 5 年期债券发行债券的预测利率为 1.84%，债券存续期内本息共计 3,166.80 万元。在债券存续期债券利息情况如下。

单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	存续期利息金额	本息合计
1	湖南省株洲市攸县	2025 年攸县第三批土储债项目 002 号	2025 年 7 月	2,900.00	266.80	3,166.80
合 计				2,900.00	266.80	3,166.80

具体情况如下：

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 年 7 月		2,900.00		2,900.00		
2026 年 7 月	2,900.00			2,900.00	53.36	53.36
2027 年	2,900.00			2,900.00	53.36	53.36
2028 年	2,900.00			2,900.00	53.36	53.36
2029 年	2,900.00			2,900.00	53.36	53.36
2030 年 7 月	2,900.00		2,900.00		53.36	2,953.36
合计		2,900.00	2,900.00		266.80	3,166.80

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考市场行情及实际情况预测项目收益。

（二）产生的运营净现金流

1、现金流入

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地。



HYZX

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

序号	区位	用地性质	出让土地面积 (m ²)	成交价格 (万元)	出让单价 (元/平米)	楼面地价 (万元/亩)
1	攸县	普通商品住房用地 (二类)	39142.1	9763	2494.25	166.28
2	攸县	普通商品住房用地 (二类)	35729.83	8437	2361.33	157.42
3	攸县	普通商品住房用地 (二类)	6389.86	1438	2250.44	150.03

供地结果信息

行政区:	湖南省株洲市攸县			电子监管号:	4302232024B000179
项目名称:	慈峰普通住宅小区				
项目位置:	攸县东城新区紫云路与金水路交叉口西南角				
土地面积(㎡):	39142.10				
土地用途:	普通商品住房用地(二类)	供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业		
土地级别:	二级	成交价格(万元):	9763		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	2	2024-10-26	4881.5		
	1	2024-09-26	4881.5		
土地使用人:	湖南青枫福实业集团有限公司				
约定容积率:	下限: 1	上限: 2.5	约定交地时间:	2024-12-25	
约定开工时间:	2025-02-25		约定竣工时间:	2027-02-25	
实际开工时间:	-		实际竣工时间:	-	
批准单位:	攸县人民政府		合同签订日期:	2024-08-27	

供地结果信息

行政区:	湖南省株洲市攸县		电子监管号:	4302232024B000122		
项目名称:	攸发2019-07号B地块					
项目位置:	攸县春联街道双丰社区					
土地面积(m²):	35729.83					
土地用途:	普通商品住房用地(二类)		供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业		
土地级别:	二级		成交价格(万元):	8437		
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	2024-08-26	4218.5			
	2	2024-09-26	4218.5			
土地使用权人:	湖南青枫福实业集团有限公司					
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2024-11-26
约定开工时间:	2025-01-26		约定竣工时间:	2027-01-26		
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--		
批准单位:	攸县人民政府		合同签订日期:	2024-08-13		



供地结果信息

行政区:	湖南省株洲市攸县			电子监督号:	4302232024B000134
项目名称:	高新区2019-01号(奥华生活区)				
项目位置:	攸县江桥街道南江路与兴达路交叉口东北角				
土地面积(m²):	6389.86				
土地用途:	普通商品住房用地(二类)		供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级		成交价格(万元):	1438	
	支付期号		约定支付日期		约定支付金额
分期支付约定:	2		2024-09-26		719
	1		2024-08-26		719
土地使用权人:	湖南青攸州国投特色城镇开发有限公司				
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:
					2024-11-26
约定开工时间:	2025-01-26		约定竣工时间:	2027-01-26	
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--	
批准单位:	攸县人民政府		合同签订日期:	2024-08-14	

结合湖南恒业腾飞房地产土地评估有限公司出具的评估报告,根据谨慎原则,本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值作为出让价格,因此,收回蛇形B块住宅小区出让价格按145.12万元/亩。

序号	地块名称	评估价格(万元)	土地面积(m ²)	单位面积/地价(元/平方米)	单位面积地价(万元/亩)
1	蛇形B块住宅小区	4,506.08	20708.1	2,176.0	145.12



附

表1 土地估价结果一览表

估价机构:湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

估价期日:2025年5月12日

估价报告编号:***

估价目的:了解市场价值

估价期日土地使用权性质:出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	国土证号	证载(用途/面积)	现状	设定	规划	现状	设定	估价期日容积率/土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
湖南省农村投资发展集团有限公司	1	湖南省农村投资发展集团有限公司用地	张国用(2016)第A004号	商服用地、住宅用地	✓	✓	商服用地、住宅用地	2.5	2.5	宗地红线外“六通”(通路、通电、排水、排水、燃气、燃气),红线内场地水平平整	宗地红线外“六通”(通路、通电、排水、排水、燃气、燃气),红线内场地水平平整	商业30年、住宅30年	20708.1	2176	4506.08	/
合计													20708.1		4506.08	

一、上述土地估价结果的限定条件:

1. 土地权利限制: ① 限制委托估价方提供的资料, 估价对象与相邻地界分明, 无相邻相关权利限制。
② 本次评估未考虑估价对象抵押、担保、租赁等权利限制。
2. 基础设施条件: 详见下表:

表3 宗地基础设施条件一览表

宗地编号	宗地名称	宗地现状	宗地规划	供水情况	排水情况	燃气情况	热力情况	通讯条件	供气情况	供气情况
1	湖南省农村投资发展集团有限公司用地	现状为空地	规划为商服、住宅用地	城市供水管网, 供水有保障	城市排水管网, 排水有保障	城市燃气管网, 燃气有保障	城市热力管网, 热力有保障	城市通讯管网, 通讯有保障	城市供气管网, 供气有保障	城市供气管网, 供气有保障

3. 规划限制条件: 土地登记用途为商服用地、住宅用地, 容积率2.5。
4. 影响土地价格的其它限定条件: 无限制。

二、其它需要说明的事项:

1. 本估价报告有效期壹年内有效。
2. 本次估价仅为委托估价方了解市场价值提供客观、公正、合理的国有土地使用权价格参考依据, 不能用于除此以外的其它任何经济活动。
3. 本次估价中涉及的宗地权属、土地用途、土地面积依据《国有土地使用证》(证号: (2016)第A004号); 涉及的房屋所有权、房屋面积依据《房屋所有权证》(证号: (2015)第G57-B号)。
4. 本报告所示币种为人民币。

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



收回蛇形B块住宅小区可出让土地面积 20708.1 m², 到 2029 年完成出让, 出让价格为 145.12 万元/亩。项目预计总收入 4,506.08 万元。

项目预期收入测算表

单位: 人民币万元

地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
蛇形B块住宅小区					4,506.08		4,506.08
合计					4,506.08		4,506.08

2、现金流出

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等, 根据湖南省土储项目申报要求, 土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

(1) 土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68号): “从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2% 比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的 2% 计取。

(2) 国有土地收益基金

《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》: “财政部门从招标、拍



卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按 5% 的比例计提国有土地收益基金。”
本项目国有土地收益基金按总成交价款的 5% 计取。

（3）保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的 5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的 5% 计取。

（4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1 号）：“从土地出让收益中提取 10% 用于农田水利建设。”《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）文件规定：“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。”《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15% 确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的 35% 计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

（5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1 号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取 10% 的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的 3 个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《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）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的 5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的 10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的 12% 计提。项目计提成本总费用 540.73 万



元。

项目成本费用预测表

单位：人民币万元

地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
蛇形 B 块住宅小区					540.73	
合计					540.73	

3、运营期净现金流

在上述假定条件下，运营期的项目经营性净现金流量明细如下表：

单位：人民币万元

年度	经营性现金流入	经营性现金流出	经营性净现金流量
2025 年			
2026 年			
2027 年			
2028 年			
2029 年	4,506.08	540.73	3,965.35
2030 年			
小计	4,506.08	540.73	3,965.35

(三) 可用于资金平衡项目相关收益情况

2025 年攸县第三批土储债项目 002 号在债券存续期内，项目预期总收入 4,506.08 万元，预期成本 540.73 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 3,965.35 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

(一) 项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，项目预计从 2029 年产生收益，项目偿还资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 3,965.35 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 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 年攸县第三批土储债项目 002 号	3,965.35	2,900.00	3,166.80	1.25

(二) 项目平衡性评价



根据通知文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

1、稳定性按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目现金流测算如下：

单位：人民币万元

年度	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	净现金流量	累计净现金流量
2025 年		-3,250.00	3,250.00		
2026 年			-53.36	-53.36	-53.36
2027 年			-53.36	-53.36	-106.72
2028 年			-53.36	-53.36	-160.08
2029 年	3,965.35		-53.36	3,911.99	3,751.91
2030 年			-2,953.36	-2,953.36	798.55
合计	3,965.35	-3,250.00	83.20	798.55	

2、充足性

融资期内项目预期总收入 4,506.08 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 3,965.35 万元，预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

七、收益抗压能力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是经营收入、经营成本和建设投资三个方面，本项目对以上三个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了敏感性分析。营运期内敏感性相关测试数据如下：

单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	4,506.08	4,055.47	4,506.08
累计现金流出	540.73	486.66	540.73
累计净现金	3,965.35	3,568.81	3,965.35
本息合计	3,166.80	3,166.80	3,166.80
本息保障倍数	1.25	1.13	1.25

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。



八、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的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

九、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”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

副本编号: 1-1

名称
类型
法定代表人
经营范围

湖南飞腾会计师事务所有限责任公司

湖南飞腾会计师事务所(自然人投资或控股)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年01月06日

住所

湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A

栋,电梯层号324024号房

再次复印无效

审计会计服务; 验资; 清算; 破产; 分立、破产、清算、破产清算; 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)



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

证书序号：0002516

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》。

再次复印无效



发证机关：湖南省财政厅

二〇一八年二月

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 1956-10-28

Date of birth

工作单位 河南瑞成会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 430419561029051

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：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1994年7月1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.



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
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.

谢泽义

男

1965-04-18

天职国际会计师事务所有限公司
湖南分所
43010350418101



年度检验登记
Annual Renewal Registration

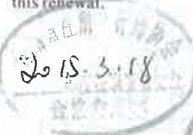
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 430100180030

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 二〇〇八 年 月 日
九 月 十二 日

2008年6月6日换证



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

