

2025 年蓝山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

湘永专审〔2025〕第 54 号

审计机构：湖南永源会计师事务所(普通合伙)

湖南永源会计师事务所(普通合伙)

HunanYongyuanCertifiedPublicAccountants(GeneralPartnership)

2025 年蓝山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

湘永专审〔2025〕第 54 号

一、数据预测的前提假设及评价

蓝山县财政局：

我们接受委托，对 2025 年蓝山县第三批土储债项目 001 号建设专项债券项目的预期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 年蓝山县第三批土储债项目 001 号专项债券项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

总体评论结果如下：

二、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

本项目实施单位基本情况如下：

机构名称	蓝山县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12431127707290857K
宗旨和业务范围	加强国有土地资产管理，增强政府对土地市场的调控能力。土地收购、土地储备和土地出让前期工作
法定代表人	雷向阳
机构性质	行政事业单位
地址	塔峰镇新建路 166 号
批准机构名称	蓝山县事业单位登记管理局

（二）地块概况

项目地块概况如下下表：

项目概况表

单位：亩、万元

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	蓝山县和平生态家园地块(一)	蓝山县湘粤北路东侧、学前路西侧、余香路以南、润丰大道以北	项目总投资 14,150.80 万元，收储面积 44,867.25 m ² ，规划用途为商住用地。	项目总投资 14,150.80 万元	蓝山县土地收购储备中心

三、项目还本付息情况

（一）地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下：

项目名称	资金来源		本次申请发行政 府专项债券金额
	财政资金	拟发行政府专项债券金额	
2025 年蓝山县 第三批土储债 项目 001 号	3,150.80	11,000.00	11,000.00

债券预测利率是根据目前市场行情谨慎考虑，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%，期限 5 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

（二）地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本 金	本期新 增	本期偿还	期末本 金余额	当年偿还	当年还本 付息合计
2025 年 7 月		11,000.00		11,000.00		
2026 年	11,000.00			11,000.00	202.40	202.40
2027 年	11,000.00			11,000.00	202.40	202.40
2028 年	11,000.00			11,000.00	202.40	202.40
2029 年	11,000.00			11,000.00	202.40	202.40
2030 年 7 月	11,000.00		11,000.00	0.00	202.40	11,202.40
合计	-	11,000.00	11,000.00	-	1,012.00	12,012.00

四、项目收益预测

本项目的收入主要是土地出让收入。

1、土地出让价格的预测

预测采取的方法和原理

根据项目周边的土地交易出让信息,选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评,并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后,得出可合理的对照价格,对出让情况进行预测。

根据相关案例来看,蓝山县近期居住用地出让案列仅有蓝山县中心城区居住用地出让案列(本项目地块位置也属于中心城区),蓝山县中心城区居住用地出让价格在 4000 元/平方米左右(具体案列详见下文)。经查询,永州市市本级居住用地出让价格受地块位置影响,从市中心向郊区成交单价逐步降低,市中心城区居住用地出让价格在 9000 元/平方米左右,郊区居住用地出让价格在 2700 元/平方米左右,下附永州市市本级居住用地出让案列:

永州市自然资源和规划局国有土地使用权挂牌出让公告(永州市国土公告[2025]001号)

永州市国土公告[2025]001号 2025年06月20日

经永州市人民政府批准,永州市自然资源和规划局决定以 挂牌出让 方式 1(幅) 地块的国有土地使用权。现将有关事项公告如下:

下:

一、挂牌出让方式地块的基本情况和规划指标要求:

宗地编号:	永地挂[2024]009号	宗地总面积:	11915.85平方米	宗地坐落:	舜皇大道与舜源路交叉口东北角
年限:	70年	容积率:	1.000< 并且 <2.600	建筑密度(%)	<25.000
绿化率(%):	35.000≤	建筑限高(米):	<60.000		
主要土地用途:					
普通商品住房用地(二类)					
用途明细:					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			11915.85		
投资强度:		保证金:	646万元	估价报告备案号:	4312324BA0025
起始价:	3230万元	加价幅度:	50万元		
挂牌开始时间:	2025年07月11日	挂牌结束时间:	2025年07月22日		

二、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加。申请人可以单独申请,也可以联合申请。申请人应具备的其他条件:

个人不能参与竞买住宅用地。

三、本次国有土地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人。

四、本次挂牌出让的详细资料和要求,见挂牌出让文件。申请人可于 2025年06月21日 至 2025年07月11日 到 湖南省(永州市)国有资产资源交易平台 获取 挂牌出让 文件。

五、申请人可于 2025年07月11日 至 2025年07月21日 到 湖南省(永州市)国有资产资源交易平台 向我局提交书面申请。交纳竞买保证金的截止时间为2025年07月21日 12时00分。经审核,申请人按规定交纳竞买保证金,具备申请条件的,我局将在 2025年07月21日 12时00分 前确认其竞买资格。

六、本次国有土地使用权挂牌活动在 湖南省(永州市)国有资产资源交易平台 进行。各地块挂牌时间分别为:

永地挂[2024]009号 号地块:2025年07月11日 00时00分 至 2025年07月22日 16时30分;

七、其他需要公告的事项:

无

八、联系方式与银行账户:

联系地址:冷水滩区湘永路267号

联系人:邓先生

联系电话:15874631092

开户单位:永州市自然资源和规划局

(郊区)永州市市本级居住用地单价 2752.64 元/平方米



永州冷水滩区144.34平米住宅用地-城镇住宅用地使用权出让

土地编码: Z39751

更新时间: 2023-03-17 14:20:36

2245 次浏览

收藏

分享

价格

144 万元

湖南永州土地流转服务中心 >

赵先生 152****1111 (查看)

成交后,需支付交易服务费 查看详情

土地类型 住宅用地/城镇住宅用地

流转类型 使用权转让

流转年限 70 年

土地面积 144.34 平

米

土地地点 湖南/永州/冷水滩区



扫一扫, 微信咨询

我的关注

在线签约

百万花租租市, 请听我说的故事 >>



金牌会员 一对一匹配地源

立即充值



安全交易 资金担保

立即查看

(城区) 永州市市本级居住用地单价 9976.44 元/平方米

2、蓝山县周边土地出让案例

商住用地出让具体案例如下:

蓝山县蓝山大道东侧, 新民路北侧

行政区: 湖南省 > 永州市 > 蓝山县

结果详情

地块信息

供地结果信息						
行政区:	湖南省永州市蓝山县			电子监督号:	43112720248000375	
项目名称:	蓝山县DK1-2-31地块					
项目位置:	蓝山县蓝山大道东侧, 新民路北侧					
土地面积(㎡):	220.30					
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式:	拍卖出让	
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):	92	
分期支付约定:	支付序号		约定支付日期		约定支付金额	
	1		2024-02-08		92	
土地使用权人:	蓝华友					
约定容积率:	下限:	1.01	上限:	2.49	约定交地时间:	2024-04-29
约定开工时间:	2025-04-28			约定竣工时间:	2028-04-27	
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--	
批准单位:	蓝山县人民政府			合同签订日期:	2024-01-29	

*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

出让单价: 4,176.12 元/m²

数据来源: 中国土地市场网

蓝山县蓝山大道东侧，新民路北侧

行政区：湖南省·永州市·蓝山县

结果详情

地块信息

供地结果信息							
行政区:	湖南省永州市蓝山县			电子监督号:	4311272024B000264		
项目名称:	蓝山县DK1-2-21地块						
项目位置:	蓝山县蓝山大道东侧, 新民路北侧						
土地面积(m²):	216.30						
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式:	拍卖出让		
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):	92		
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		2024-02-08		92		--
土地使用权人:	梁仁善、王清竹、梁文彪、梁文兵、梁泽群						
约定容积率:	下限:	1.01	上限:	2.53	约定交地时间:	2024-04-29	
约定开工时间:	2025-04-28			约定竣工时间:	2028-04-27		
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--		
批准单位:	蓝山县人民政府			合同签订日期:	2024-01-29		

*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

出让单价：4,253.35 元/m²

数据来源：中国土地市场网

供地结果信息									
行政区：		湖南省永州市蓝山县			电子监督号：		4311272024B000600		
项目名称：		蓝山县DK8-1-1地块							
项目位置：		蓝山县塔峰中路南侧，原一市场地块内							
土地面积(㎡)：		12725.10							
土地用途：		零售商业用地			供地方式：		挂牌出让		
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)：		6214		
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		2024-12-26		6214		--	
土地使用权人：		湖南二点乐建设工程有限公司							
约定容积率：		下限：	1.01	上限：	2.3	约定交地时间：		2025-01-11	
约定开工时间：		2026-01-10			约定竣工时间：		2029-01-09		
实际开工时间：		--			实际竣工时间：		--		
批准单位：		蓝山县人民政府			合同签订日期：		2024-12-12		

*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

公告保存

出让单价：4,883.38 元/m²

数据来源：中国土地市场网

2、项目预期收入

根据上述近期土地市场情况及同类型地块出让价格，本项目地块位于蓝山县湘粤北路东侧、学前路西侧、余香路以南、润丰大道以北，处于县城中心地段。依照谨慎性原则考虑，本项目地块按照单价4,000.00元/平方米进行测算，土地出让价格不做增长，预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元、亩

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年蓝山县第三批土储债项目 001 号						17,946.90
出让单价（元/m ² ）						4,000.00
宗地面积（m ² ）						44,867.25
合计						17,946.90

3、项目成本预测

本项目的主要成本包括农业土地开发资金计提、保障性安居工程资金计提、农田水利建设资金计提、教育资金计提、土地出让业务费，债券存续期内，项目预计总成本为 1,024.95 万元。具体如下：

（1）农业土地开发资金计提

本项目农业土地开发资金计提比例按土地出让收益的 15% 计算。

（2）保障性安居工程资金计提

本项目保障性安居工程资金计提比例按土地出让收益的 3% 计算。

（3）农田水利建设资金计提

本项目农田水利建设资金计提比例按土地出让收益的 4%计算。

(4) 教育资金计提

本项目教育资金计提比例按土地出让收益的 3%计算。

(5) 土地出让业务费

本项目土地出让业务费按土地出让收益的 2%计算。

4、项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 17,946.90 万元，项目预期总成本 1,024.95 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 16,921.95 万元。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让净收益	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	蓝山县和平生态家园地块（一）	44,867.25	商住用地	14,150.80	16,921.95	11,000.00	12,012.00	1.41

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 年蓝山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 17,946.90 万元，项目预期成本总额为 1,024.95 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 16,921.95 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.41 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。

湖南永源会计师事务所(普通合伙)



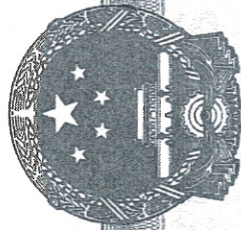
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二零二五年七月十五日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91431202MA4T18C8X5



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。

副本编号：1-1

名称 湖南永源会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 向同书

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年12月28日

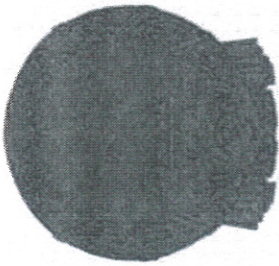
经营场所 湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15栋1202号

经营范围 许可项目：注册会计师业务；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；资产评估；工程造价咨询业务；财政资金项目预算绩效评价服务；价格鉴证评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关

2023 年9 月5 日





会计师事务所
执业证书

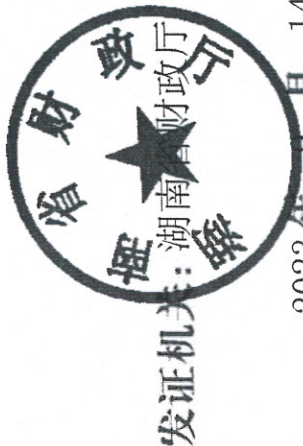


名称：湖南永源会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：向同书
主任会计师：
经营场所：湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15栋1102号
组织形式：普通合伙
执业证书编号：43120011
批准执业文号：湘财会[2021]11号
批准执业日期：2021年5月21日

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。

复印件与原件一致，再入复印机复印
湖南永源会计师事务所（普通合伙）



2023年9月14日



中华人民共和国财政部制



向同书 431500030002

证书编号:
No. of Certificate

431500030002

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

1995 年 11 月 01 日
2011 年 5 月 25 日换发

复印件与原件一致, 再次复印无效
湖南永源会计师事务所(普通合伙)

姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号
Identity card No.

向同书

男

1962-01-15

湖南鼎新会计师事务所
有限责任分公司

433021196201150016



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

湖南龙向会计师事务所

(普通合伙)

CPA

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

2020 年 12 月 18 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南金太会计师事务所

(普通合伙)

CPA

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

2020 年 12 月 18 日

同意调出: 湖南金太会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15
同意调入: 湖南永源会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15

注册会计师
CPA

一、注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。

本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



复印件与原件一致，再次复印无效
湖南永源会计师事务所（普通合伙）

姓名	陈春香
Full name	陈春香
性别	女
Sex	女
出生日期	1958-01-12
Date of birth	1958-01-12
工作单位	湖南永源会计师事务所
Working unit	湖南永源会计师事务所
身份证号码	433002195801120423
Identity card No.	433002195801120423



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.

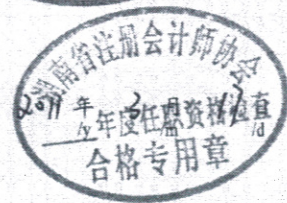
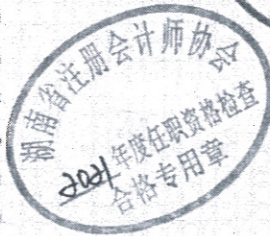


证书编号: 431500040003
No. of Certificate

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

发证日期: 1999 年 09 月 01 日
Date of Issuance

2011 年 3 月 17 日换发新证



2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号预期收益与融资自求
平衡专项评价报告

湘永专审〔2025〕第 41 号

审计机构：湖南永源会计师事务所(普通合伙)

湖南永源会计师事务所(普通合伙)

HunanYongyuanCertifiedPublicAccountants(GeneralPartnership)

2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审(2025)第 41 号

一、数据预测的前提假设及评价

宁远县财政局：

我们接受委托，对 2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号的预期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 年宁远县第三批土储债项目 004 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自求平衡。

总体评论结果如下：

二、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

本项目实施单位基本情况如下：

机构名称	宁远县土地收购储备中心
统一社会信用代码	124311267367894626
宗旨和业务范围	在宁远县范围内代表县人民政府依法对全县存量国有土地、闲置地、收回地、收购地进行收购、储备、管理和经营。
法定代表人	欧志平
机构性质	事业单位
地址	宁远县舜帝中路
批准机构名称	宁远县事业单位登记管理局

（二）地块概况

项目地块概况如下下表：

项目概况表

单位：亩、万元

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	宁远县湘妃大道与舜帝南路交汇处东北侧地块	宁远县湘妃大道与舜帝南路交汇处东北侧旁	项目总投资 14,869.70 万元，收储面积 55,968.47 平方米，规划用途为居住用地。	项目总投资 14,869.70 万元	宁远县土地收购储备中心

三、项目还本付息情况

（一）地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下：

项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	拟发行政府专项债券金额	
2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号	1,569.70	13,300.00	13,300.00

债券预测利率是根据目前市场行情谨慎考虑，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%，期限 5 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

（二）地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

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	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
1	宁远县湘妃大道与舜帝南路交汇处东北侧地块	2025 年 7 月		13,300.00		13,300.00		
		2026 年	13,300.00			13,300.00	244.72	244.72
		2027 年	13,300.00			13,300.00	244.72	244.72
		2028 年	13,300.00			13,300.00	244.72	244.72
		2029 年	13,300.00			13,300.00	244.72	244.72
		2030 年 7 月	13,300.00		13,300.00	0.00	244.72	13,544.72
		合计	-	13,300.00	13,300.00	-	1,223.60	14,523.60

四、项目收益预测

本项目的收入主要是土地出让收入。

1、土地出让价格的预测

根据项目周边的土地交易出让信息,选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评,并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后,得出可合理的对照价格,对出让情况进行预测。

根据相关案例来看,宁远县近期居住用地出让案列仅有宁远县中心城区居住用地出让案列(本项目地块位置也属于中心城区),宁远县中心城区居住用地出让价格在 3800 元/平方米左右(具体案列详见下文)。经查询,永州市市本级居住用地出让价格受地块位置影响,从市中心向郊区成交单价逐步降低,城区居住用地出让价格在 9000 元/平方米左右,郊区居住用地出让价格在 2700 元/平方米左右,下附永州市市本级居住用地出让案列。

永州市自然资源和规划局国有土地使用权挂牌出让公告(永州市国土公告[2025]001号)

永州市国土公告[2025]001号 2025年06月20日

经永州市人民政府批准,永州市自然资源和规划局决定以 挂牌出让 方式 1(幢) 地块的国有土地使用权。现将有关事项公告如下:

下:

一、挂牌出让方式地块的基本情况和规划指标要求:

宗地编号:	永地挂[2024]009号	宗地总面积:	11915.85平方米	宗地坐落:	舜皇大道与舜源路交叉口东北角
年限:	70年	容积率:	1.000< 并且 <2.600	建筑密度(%):	<25.000
绿化率(%):	35.000≤	建筑限高(米):	<60.000		
主要土地用途:					
普通商品住房用地(二类)					
用途明细:					
用途名称		面积			
普通商品住房用地(二类)		11915.85			
投资强度:		保证金:	646万元	估价报告备案号:	4312324BA0025
起始价:	3230万元	加价幅度:	50万元		
挂牌开始时间:	2025年07月11日	挂牌结束时间:	2025年07月22日		

二、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加。申请人可以单独申请,也可以联合申请。申请人应具备的其他条件:

个人不能参与竞买住宅用地。

三、本次国有土地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人。

四、本次挂牌出让的详细资料和要求,见挂牌出让文件。申请人可于 2025年06月21日 至 2025年07月11日 到 湖南省(永州市)国有资产资源交易平台 获取 挂牌出让 文件。

五、申请人可于 2025年07月11日 至 2025年07月21日 到 湖南省(永州市)国有资产资源交易平台 向我局提交书面申请。交纳竞买保证金的截止时间为2025年07月21日 12时00分。经审核,申请人按规定交纳竞买保证金,具备申请条件的,我局将在 2025年07月21日 12时00分 前确认其竞买资格。

六、本次国有土地使用权挂牌活动在 湖南省(永州市)国有资产资源交易平台 进行。各地块挂牌时间分别为:

永地挂[2024]009号 号地块:2025年07月11日 00时00分 至 2025年07月22日 16时30分;

七、其他需要公告的事项:

无

八、联系方式与银行账户:

联系地址:冷水滩区湘永路267号

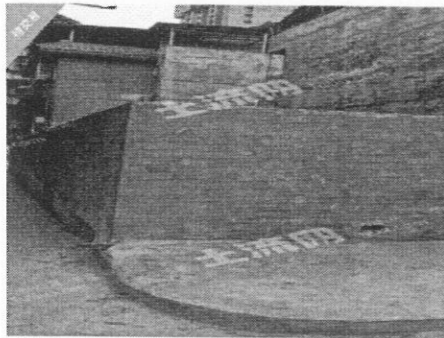
联系人:邓先生

联系电话:15874631092

开户单位:永州市自然资源和规划局

(郊区)永州市市本级居住用地单价 2752.64 元/平方米

永州土地网 > 永州土地 > 冷水滩区土地 > 冷水滩区住宅用地 > 冷水滩区城镇住宅用地



永州冷水滩区144.34平米住宅用地-城镇住宅用地使用权出让

土地编号: 230751

更新时间: 2023-03-17 14:28:36

2245 次浏览

1 举报

收藏

分享

价格
144 万元

成交后,需支付交易服务费 查看详情

土地类型 住宅用地[城镇住宅用地]

流转类型 使用权转让

流转年限 70 年

土地面积 144.34 平
米

土地地点 湖南/永州/冷水滩区

湖南永州土地流转服务中心 >

赵先生 152****1111 查看



扫一扫, 微信咨询

联系卖家

在线咨询

百万亿规模市场, 海量致富商机 >



金牌会员 一对一匹配地源

立即充值



安全交易 资金担保

立即查看

(城区)永州市市本级居住用地单价 9976.44 元/平方米

2、宁远县周边土地出让案例

居住用地出让具体案例如下:

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

行政区：湖南省 > 永州市 > 宁远县

公示详情

地块信息

公示预览

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

NYCR2023050 2023年12月18日

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 挂牌出让 1 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	NY2023038	宗地总面积：	5.530274公顷	宗地坐落：	宁远县明德路北侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房	项目名称：	
成交价：	21044万元	受让人：	宁远县新城投资发展有限公司		
备注：					

二、公示期：2023年12月19日至 2023年12月23日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

八、联系方式：

联系单位：宁远县自然资源局
单位地址：宁远县舜帝北路56号
邮政编码：425600
联系人：张立胜 王强
联系电话：13378960153 13107263000
电子邮件：

宁远县自然资源局

出让单价：3805.18 元/平方米

数据来源：中国土地市场网

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

行政区：湖南省 > 永州市 > 宁远县

公示详情

地块信息

公示预览

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

NYCR2023049 2023年12月18日

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 挂牌出让 1 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	NY2023037	宗地总面积：	5.432999公顷	宗地坐落：	宁远县和塔路与明德路交汇处东 北侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房	项目名称：	
成交价：	20688万元	受让人：	宁远县新城投资发展有限公司		
备注：					

二、公示期：2023年12月19日至 2023年12月23日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

八、联系方式：

联系单位：宁远县自然资源局
单位地址：宁远县舜帝北路56号
邮政编码：425600
联系人：张立胜 王强
联系电话：13378960153 13107263000
电子邮件：

宁远县自然资源局

出让单价：3807.73 元/平方米

数据来源：中国土地市场网

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

行政区：湖南省、永州市、宁远县

公示详情

地块信息

公示预览

宁远县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

NYCR2023029 2023年09月06日

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	NY2023007	宗地总面积：	5.153338公顷	宗地坐落：	宁远县园艺路与湘妃大道交会处北侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房	项目名称：	
成交价：	20000万元	受让人：	宁远县长盛资产管理有限责任公司		
备注：					

二、公示期：2023年09月07日至2023年09月16日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

八、联系方式：

联系单位：宁远县自然资源局

单位地址：宁远县舜帝北路56号

邮政编码：425600

联系人：张立胜 王强

联系电话：13378960153 13107263000

电子邮件：

宁远县自然资源局

公告保存

出让单价：3880.93 元/平方米

数据来源：中国土地市场网

（五）项目收入预测

根据上述近期土地市场情况及同类型地块出让价格，本项目地块位于宁远县湘妃大道与舜帝南路交汇处东北侧旁，处于县城中心城区。依照谨慎性原则考虑，本项目地块按照单价 3750 元/平方米进行测算，是谨慎且合理的，土地出让价格不做增长，预期项目实现土地出让收入情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2025 年宁远县第三批土储债项目 004 号						20,988.18
出让单价（元/m ² ）						3,750.00
宗地面积（m ² ）						55,968.47

合计						20,988.18
----	--	--	--	--	--	-----------

3、项目成本预测

本项目的主要成本包括农业土地开发资金计提、保障性安居工程资金计提、农田水利建设资金计提、教育资金计提、土地出让业务费，债券存续期内，项目预计总成本为 1,651.99 万元。具体如下：

(1) 农业土地开发资金计提

本项目农业土地开发资金计提比例按土地出让收益的 15% 计算。

(2) 保障性安居工程资金计提

本项目保障性安居工程资金计提比例按土地出让收益的 3% 计算。

(3) 农田水利建设资金计提

本项目农田水利建设资金计提比例按土地出让收益的 4% 计算。

(4) 教育资金计提

本项目教育资金计提比例按土地出让收益的 3% 计算。

(5) 土地出让业务费

本项目土地出让业务费按土地出让收益的 2% 计算

4、项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 20,988.18 万元，项目预期总成本 1,651.99 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 19,336.19 万元。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积 (m ²)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让净收益	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	宁远县湘妃大道与舜帝南路交汇处东北侧地块	55,968.47	居住用地	14,869.70	19,336.19	13,300.00	14,523.60	1.33

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 年宁远县第三批土储债项目 004 号，债券发行期内经营性资金净流入 20,988.18 万元，债券融资本息合计 14,523.00 万元，本息保障倍数为 1.33 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。

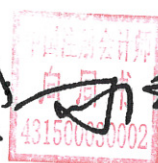
本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

此页无正文

湖南永源会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师



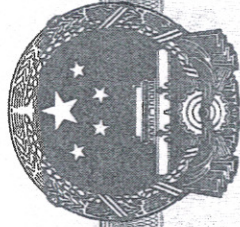
白凤书

中国注册会计师



陈春立

二零二五年七月十五日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91431202MA4T18C8X5

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。



副本编号：1-1

名称 湖南永源会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 向同书

出资额 贰佰万元整

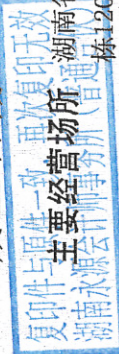
成立日期 2020年12月28日

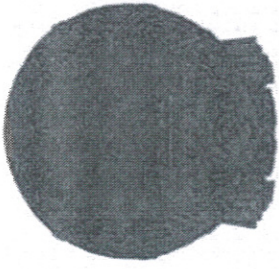
主要经营场所 湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15栋1202号

经营范围 许可项目：注册会计师业务；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；资产评估；工程造价咨询业务；财政资金项目预算绩效评价服务；价格鉴证评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关

2023 年9 月5 日





会计师事务所
执业证书

名称：湖南永源会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：向同书
主任会计师：
经营场所：湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15栋1102号

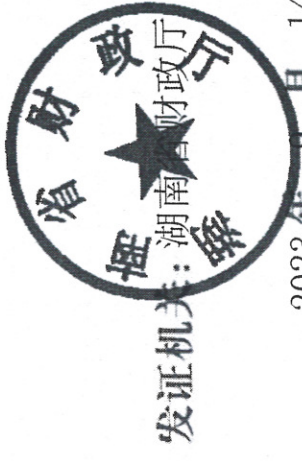


组织形式：普通合伙
执业证书编号：43120011
批准执业文号：湘财会[2021]11号
批准执业日期：2021年5月21日

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。

复印件与原件一致，再行复印无效。
湖南永源会计师事务所 向同书



发证机关：湖南省财政厅
2023年9月14日



中华人民共和国财政部制



向同书 431500030002

证书编号:
No. of Certificate

431500030002

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

1995 年 11 月 01 日
2011 年 5 月 25 日换发

复印件与原件一致，再次复印无效
湖南永源会计师事务所（普通合伙）

姓名

Full name

男

性别

1962-01-15

Date of birth

湖南鼎新会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码
Identity card No.



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

湖南龙向会计师事务所
(普通合伙)

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

2020 年 12 月 18 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南金太会计师事务所
(普通合伙)

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

2020 年 12 月 18 日

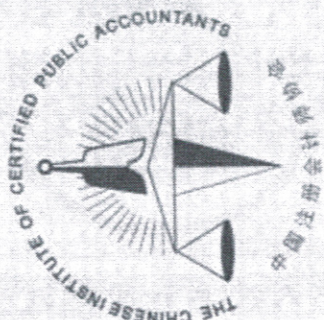
同意调出: 湖南金太会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15
同意调入: 湖南永源会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15

注意
CPA
转所专用章

- 一、注册会计师执行业务时，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



复印件与原件一致，再次复印无效
湖南永源会计师事务所（普通合伙）

姓名	陈春香
Full name	陈春香
性别	女
Sex	女
出生日期	1958-01-12
Date of birth	1958-01-12
工作单位	湖南鼎新会计师事务所有限公司
Working unit	湖南鼎新会计师事务所有限公司
身份证号码	433002195801120423
Identity card No.	433002195801120423



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.

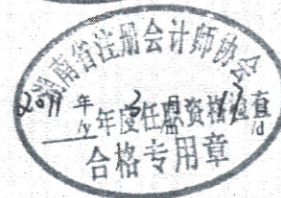
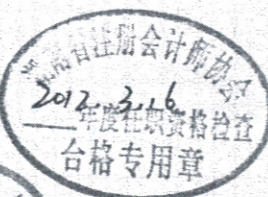
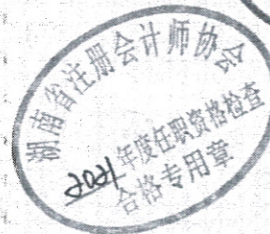


证书编号: 431500040003
No. of Certificate

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

发证日期: 1999 年 09 月 01 日
Date of Issuance

2011 年 3 月 17 日换发新证



**原新田烟厂用地一项目
预期收益与融资自求平衡
专项评价报告**

湘天信咨字〔2025〕第 0093 号

湖南天信兴业会计师事务所有限责任公司

HUNAN TIANXINXINGYE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO. LTD

地址：长沙市雨花区湘府东路二段 99 号汇财国际 16 楼邮编：410000 电话：0731-85121758

原新田烟厂用地一项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘天信咨字〔2025〕0093 号

新田县自然资源局：

我们接受委托，对原新田烟厂用地一项目预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施单位对该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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制预期收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关项目实施单位对项目预期收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新田县原新田烟厂用地一项目，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。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

新田县原新田烟厂用地一项目发债融资金额 8,000.00 万元，其中：已发行政府专项债券 0.00 万元，本次债券发行金额 8,000.00 万元。假设融资利率 1.84%，期限为 5 年，本债券的还本付息方式为债券利息按年支付一次，共申请一期专项债券，到期一次性支付本金。应发债融资还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

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	当期偿还 利息	当期还本 付息合计
原新田烟 厂用地一	2025 年 7 月	0.00	8,000.00		8,000.00	73.60	73.60
	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	0.00	73.60	8,073.60
	合计	-	8,000.00	8,000.00	-	736.00	8,736.00

二、各项目偿还融资本金和利息情况

(一) 项目本息覆盖倍数如下表所示：

序号	项目名称	本息覆盖倍数
1	原新田烟厂用地一	1.54

(二) 项目还本付息详细情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	年度	债券本息			项目净收益
			本金	利息	本息合计	
1	原新田 烟厂用 地一项 目	2025 年		73.60	73.60	
		2026 年		147.20	147.20	
		2027 年		147.20	147.20	
		2028 年		147.20	147.20	
		2029 年		147.20	147.20	
		2030 年	8,000.00	73.60	8,736.00	
		合计	8,000.00	736.00	8,736.00	13,429.33
	本息覆盖倍数					1.54

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南天信兴业会计师事务所



有限责任公司

中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·长沙

2025年7月15日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

重要提示：原新田烟厂用地一项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次申请债券发行的项目为原新田烟厂用地一项目。收入预测结合项目的建设期、项目规模等，以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制原新田烟厂用地一项目收益预测。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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

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

三、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）项目基本情况

本项目由新田县自然资源局作为实施单位，具体如下：

（1）项目地点：新田县城城区龙泉街道方达路北面。

（2）项目存续期：本项目设计年限根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》，土地储备专项债券期限原则上不超过5年。本次债券发行期限为5年，预测项目存续期限等于专项债券发行期限。

（3）投资估算：项目总投资为13,088.00万元。

（4）资金筹措：原新田烟厂用地一项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资13,088.00万元，其中，本项目拟自筹5,088.00万元作为项目资本金，拟申请发行地方政府专项债券共计8,000.00万元。

拟发行地方政府专项债券8,000.00万元，具体筹措方案：

（1）发行品种：地方政府专项债券；（2）债券期限：5年；（3）发行规模：发行金额8,000万元；（4）债券利率：固定利率1.84%；（5）付息方式：每半年付息一次，到期还本。项目建设期内发行计划如下表：

单位：万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
2025 年	8,000	5 年	1.84%	每半年付息一次	

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
合 计	8,000				

（二）项目收益及现金流入情况预测

1.原新田烟厂用地一项目拟申请政府专项债券共 8000.00 万元，本次申请 8000.00 万元。本次发行政府专项债券利率根据 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，即本次 5 年期债券的预测利率为 1.84%。本项目债券存续期间的融资本息总计 8,736.00 万元。债券存续期内，本项目预期净收入 13,564.98 万元，预期总成本 135.65 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 13,429.33 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.54。

2.营业收入

预计直接出让总收入 14,586.00 万元，扣除中央及省市相关专项计提后（计提比例暂按 7%），预计土地出让净收入为 13,564.98 万元，收入主要为土地出让收入。具体如下：

（1）项目周边地块成交价格

经查询中国土地出让网出让信息，根据项目用地性质选取了同类型土地的出让情况，具体情况如下表所示。

项目周边土地成交情况表

序号	挂牌编号	用地类型	土地面积 (m ²)	容积率	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)
1	XT2024-08	住宅	10797.10	2.50	3894	240
2	XT2022-LC01	住宅	9280.66	3.00	4525	325
3	XT2022-BD01	住宅	4368.96	3.00	1584	242

新田县中山路东、兴新路南

行政区: 湖南省 > 永州市 > 新田县

结果详情		地块信息		
XT2024-08	 出让公告  成交公告	受让人:新田和丰置业有限公司		
招拍挂时间: 2024-11-17 至 2024-11-19		保证金	起拍价	成交价
供应方式: 挂牌出让	土地用途: 普通商品住房用地(二类)	763万元	3814万元	3894万元
建筑面积: 26992.75m²				
土地面积: 10797.10m²	容积率: 1≤容≤2.5			
绿化率: ≤15%				
 土地坐落: 新田县中山路东、兴新路南				

新田县中山街道新华北路与新华东路交叉口东北面

行政区: 湖南省 > 永州市 > 新田县

结果详情		地块信息		
XT2022-LC01	 出让公告  成交公告	受让人:新田东泰资产管理有限公司		
招拍挂时间: 2022-11-27 至 2022-12-07		保证金	起拍价	成交价
供应方式: 挂牌出让	土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地	910万元	4525万元	4525万元
建筑面积: 27841.98m²				
土地面积: 9280.66m²	容积率: 1≤容≤3			
 土地坐落: 新田县中山街道新华北路与新华东路交叉口东北面				

新田县中山街道滨河东路东侧

行政区: 湖南省 > 永州市 > 新田县

结果详情		地块信息		
XT2022-BD01	 出让公告  成交公告	受让人:新田方舟文化传媒有限公司		
招拍挂时间: 2022-11-08 至 2022-11-18		保证金	起拍价	成交价
供应方式: 挂牌出让	土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地	1584万元	1584万元	1584万元
建筑面积: 13106.88m²				
土地面积: 4368.96m²	容积率: 1≤容≤3			
 土地坐落: 新田县中山街道滨河东路东侧				

原新田烟厂用地一按照上述土地出让情况进行预测。用地出让价格参考案例住宅用地最低价格为 240 万元/亩，基于房地产市场目前的发展状况，同时基于谨慎性考虑，本项目不考虑土地市场价格上涨，因此本项目土地亩单价按 220 万元/亩计算。

（3）土地出让计划

根据新田县自然资源局的土地出让计划，本项目地块预计于 2030 年完成出让。

3.营业成本

项目土地出让期间内的主要支出为经营性管理费用，本项目管理费用按土地出让净收入的 1%计算，即本项目总成本预计为 135.65 万元。

（三）压力测试

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：

新田烟厂用地一压力测试表

单位：倍

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.38	1.54	1.69
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.54	1.53

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，当整个项目的总收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.38，能通过压力测试。当整个项目的总成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.53，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。

四、潜在风险评估

根据该项目的情况，项目存在影响项目施工进度或政策运

营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、进度风险分析

风险描述：在项目收储期间，能否取得当地居民的理解和支持，取得相关利益单位的谅解，是能否确保本项目按时按量完成的关键。如果处理不当，可能引发社会问题，进而导致投资成本增加或项目功亏一篑。

应对措施：在收储启动前，由政府相关部门统一协调，通过座谈、宣传、协商等方式，取得利益相关方一致意见；并与相关职能部门进行深入沟通，获得进一步支持。

2、投资风险分析

风险描述：本项目投资风险可能产生于市场环境变化导致土地市场价格与预期偏离过大，或者因房地产市场低迷可能导致的土地流拍等。

应对措施：合理制定土地出让价格，密切关注房地产市场变化，随时动态调整土地出让计划，避免土地流拍。投资风险分析

五、使用限制

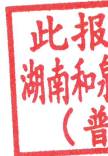
本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性和有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任；本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。

2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

和泉正（2025）专字第 037 号



湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）



2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

和泉正（2025）专字第 037 号

我们接受委托，对 2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号，预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

(此页无正文)

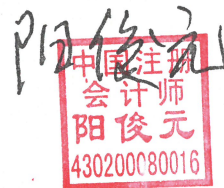
湖南和泉正会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年七月四日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对2025年双牌县第三批土储债项目003号（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

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

二、项目的基本情况

（一）地块概况

2025年双牌县第三批土储债项目003号拟收储土地面积计划收储面积49,235.50平方米，具体情况如下表：

序号	坐落	土地使用权人	不动产权证/国有土地使用证	面积(m ²)	用途
1	双牌县永岚路以北、永水路以西（义村加油站）	双牌城投项目管理有限公司	湘（2025）双牌县不动产权第0001219号	1,214.00	零售商业用地（加油加气站用地）
合计				1,214.00	

（二）投资及融资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目投资估算总额 583.10 万元，其中收储投资 546.30 万元，土地出让前利息等支出 14.72 万元。

（2）融资估算

本项目总投资 583.10 万元，预计发行土地储备专项债券金额 400.00 万元，占总投资的 68.60%，项目资本金 183.10 万元，占总投资的 31.40%，本次计划融资 400.00 万元，各项目投资及融资额详见下表：

单位：万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	发行土储债融资金额	本期计划融资金额
2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号	583.10	183.10	400.00	400.00

（三）项目实施单位基本情况

项目实施单位是双牌县土地储备中心，单位地址：双牌县泂泊镇兴隆街 237 号，主要职能是盘活存量土地资产，优化土地资源配置。节约和合理利用土地，为增强政府土地供给和宏观调控服务。业务范围：受县人民政府的委托，在县自然资源局的领导下，为调控土地供求关系提供管理服务，征购收购和开发土地，储备土地，出售土地。

三、债券还本付息情况

2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号土地储备专项债券拟一次发行 400.00 万元，预计于 2025 年发行，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，土地出让前债券利息由项目资本金统筹安排。设定 5 年期债券利率 1.84%，资金偿付方式为每年付息一次，到期还本，应还本付息情况如下（2026-2029 年每年 7 月支付利息，2030 年 7 月到期一次还本付息）：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期发债	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		400.00		400.00	1.84%		
2026 年	400.00			400.00	1.84%	7.36	7.36
2027 年	400.00			400.00	1.84%	7.36	7.36
2028 年	400.00			400.00	1.84%	7.36	7.36
2029 年	400.00			400.00	1.84%	7.36	7.36
2030 年	400.00		400.00		1.84%	7.36	407.36
合计		400.00	400.00			36.80	436.80

四、项目收益及现金流预测

本次预测以湖南省永州市双牌县土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、2022 年以来项目周边地块成交情况、土地价格预测增速、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制湖南省永州市双牌县土地储备项目土地出让收益预测表（土地价格预测增速按每年增长 2.9%计算）。

1、湖南省永州市双牌县土地储备项目参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在地基准地价水平预测拟出让土地价格，综合近年情况，此次土地价格预测增速按每年增长 2.9%计算。

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

3、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的永州市双牌县土地储备项目的土地出让价的估算，是由湖南联信房地产土地资产评估有限公司评估的土地价值，结合中资锐诚工程项目管理有限公司出具的预期收入评估分析报告，确定土地未来出让价值情况如下：

（1）土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取 2021-2024 年永州市双牌县项目周边地块土地出让情况（2021-2024 年无交易案例的选取最近几年），本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

案 例	挂牌编号	区 位	位置	占地面积 (m^2)	容积率	建筑面积 (m^2)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/ m^2)	楼面价(元/ m^2)	出让日期	用途
1	YZGZ-2021GTCWG076-1A	双 牌 县	双牌县五里牌镇红 福田村	1,678.00	≤ 1.0	1,678.00	812.00	4,839.09	4,839.09	2022/02/09	其他用 地
2	4311232024B000252	双 牌 县	双牌县江村镇江村 村	218.86	≤ 0.6	131.32	155.00	7,082.15	11,803.59	2024/11/06	供水用 地
3	4311232024B000318	双 牌 县	双牌县泂泊镇紫金 南路	97.25	> 1.0	97.25	59.11	6,078.15	6,078.15	2024/11/25	其他商 业服务 业用地

案例 1、YZGZ-2021GTWG076-1A

双牌县五里牌镇红福田村207国道以东

行政区：湖南省 > 永州市 > 双牌县

结果详情 地块信息

供地结果信息									
行政区：	湖南省永州市双牌县				电子监管号：	4311232022B00225			
项目名称：	双牌县五里牌镇红福田村207国道以东地块								
项目位置：	双牌县五里牌镇红福田村207国道以东								
土地面积(m²)：	1678.00								
土地用途：	零售商业用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	40				行业分类：	零售业			
土地级别：	十四等级				成交价格(万元)：	812			
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			2022-02-10		812		--	
土地使用权人：	双牌城投项目管理有限公司								
约定容积率：	下限：	1	上限：	1	约定交地时间：	2022-06-18			
约定开工时间：	2023-02-10				约定竣工时间：	2025-02-11			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	双牌县				合同签订日期：	2022-02-09			

*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

公告保存

永州市公共资源交易中心-详细页
<https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20211229/b6e9e8ed-9580-4049-90d8-ed12464ae50.html>

案例 2、4311232024B000252

双牌县江村镇江村村

行政区：湖南省 > 永州市 > 双牌县

结果详情 地块信息

供地结果信息									
行政区：	湖南省永州市双牌县				电子监管号：	4311232024B000252			
项目名称：	双牌县江村镇城乡智慧水务一体化（一期）								
项目位置：	双牌县江村镇江村村								
土地面积(m²)：	218.86								
土地用途：	供水用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	50				行业分类：	其它			
土地级别：	十四等级				成交价格(万元)：	155			
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		2024-11-07		155		--		
土地使用权人：	双牌县水务建设投资有限公司								
约定容积率：	下限：		上限：	0.6	约定交地时间：	2024-11-07			
约定开工时间：	2025-11-07				约定竣工时间：	2027-11-07			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	双牌县人民政府				合同签订日期：	2024-11-06			

*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

公告保存

中国土地市场网-详细页
<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghta52fa7bc-dd5c-487d-9421-26d560846d20&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

案例 3、4311232024B000318

双牌县泷泊镇紫金南路

行政区：湖南省 > 永州市 > 双牌县

结果详情 地块信息

供地结果信息									
行政区：	湖南省永州市双牌县				电子监管号：	4311232024B000318			
项目名称：	湖南新华书店实业发展有限责任公司永州市分公司紫金南路地块								
项目位置：	双牌县泷泊镇紫金南路								
土地面积(m²)：	97.25								
土地用途：	其他商业服务业用地				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：	十四等级				成交价格(万元)：	59.11			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期			约定支付金额		备注	
土地使用权人：	湖南新华书店实业发展有限责任公司永州市分公司								
约定容积率：	下限：	1	上限：		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：	双牌县人民政府				合同签订日期：	2024-11-25			

*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

公告保存

中国土地市场网-详细页
<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=xycr706399b7-b128-4738-8aa3-fb7c7abb0526&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

(2) 项目区土地出让价格及出让金收入预测

项目用地参考以上土地出让情况进行预测，预测单价及预计出让时间如下：

序号	地块名称	预测单价 (平方米/元)	预计出让年份
1	双牌县泷泊镇义村加油站	4,614.66	2030

结合以上预测土地价格以及预计土地出让计划，计算得出土地出让收入规模，预计项目实

现土地出让收入 560.22 万元，明细情况如下：

单位：万元

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	预计土地 出让收入 小计
1	双牌县泂泊镇 义村加油站						560.22	560.22
合 计							560.22	560.22

4、可用于资金平衡土地相关收益预测

按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，且全部于五年内转让完毕，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可产生现金净流入为 560.22 万元。现金流量表如下：

年份	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现 金流量	累计净 现金流
	现金流入	现金流出	现金流 入	现金流 出	现金流 入	现金流 出		
2025 年				546.30	546.30		0.00	0.00
2026 年					7.36	7.36	0.00	0.00
2027 年					7.36	7.36	0.00	0.00
2028 年					7.36	7.36	0.00	0.00
2029 年					7.36	7.36	0.00	0.00
2030 年	560.22				7.36	407.36	160.22	160.22
小计	560.22	-	-	546.30	583.10	436.80	160.22	

五、项目收益与融资自求平衡性预测

该项目资金净流入额 560.22 万元，债券融资本息总额 436.80 万元，本息保障的倍数 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。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	规划收储面积（平方米）	土地规划性质	项目资金总需求	资本金	计划发行额	预计融资成本	预计地块出让收入	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号	1,214.00	城镇住宅用地	583.10	183.10	400.00	436.80	560.22	1.28

六、项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。相关测试数据如下：

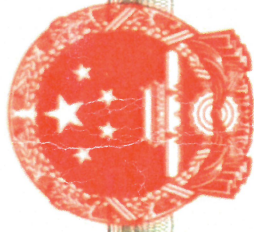
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	560.22	504.20
本息合计	436.80	436.80
本息保障倍数	1.28	1.15

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年双牌县第三批土储债项目 003 号，债券发行期内资金净流入 560.22 万元，债券融资本息合计 436.80 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。



统一社会信用代码

91430111MABQ82GL38

营业执照

(副本)
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。



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 湖南和泉正会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈新荣

经营范围

许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务; 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)一般项目: 财务咨询; 税务服务; 资产评估; 财政资产评估; 绩效评价服务; 房地产咨询; 房地产评估; 不动产评估; 不动产登记代理服务; 市场调查和评估; 证券资产评估; 市场主体登记注册代理; 社会评估服务; 价格鉴证评估; 二手车鉴定评估; 土地调查评估服务; 土地使用权租赁; 工程造价咨询业务; 工程管理服务; 招投标代理服务; 市场营销策划; 政府采购代理服务; 技术采购代理服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 技术推广服务; 技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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 2022年06月15日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

登记机关



2025 年 1 月 1 日



会计师事务所

执业证书



名称：湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：陈新荣
主任会计师：
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010166
批准执业文号：湘财会[2022]8号
批准执业日期：2022年7月8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。

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》。

再次复制无效



发证机关：湖南省财政厅
2024年12月18日
中华人民共和国财政部制





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

再次复印无效

姓名 陈新荣

性别 男

出生日期 1974-08-13

工作单位 湖南九正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 430223197408131838



证书编号: 110002770015
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: 2007 年 07 月 20 日
Date of Issuance

2017年10月换发新证



年度检验登记 ~~合格~~ 年度任职资格检查
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.











证书编号: 430200099016
湖南省注册会计师协会
Address: Institute of CPAs
发证日期: 2003 年 08 月 08 日
Date of Issuance: 2014.4.18 续签新证

年度检验合格, 继续有效一年。
Annual Renewal Registration合格专用章

2015.3.20
合格专用章

2014.3.30
合格专用章

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
同意调去
After the holder to be transferred from
湖南省注册会计师协会
CPAs
2014年6月30日
2014.6.30
合格专用章

同意调入
After the holder to be transferred to
湖南省注册会计师协会
CPAs
2014年6月30日
2014.6.30
合格专用章

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
同意调去
After the holder to be transferred from
湖南省注册会计师协会
CPAs
2014年6月30日
2014.6.30
合格专用章

同意调入
After the holder to be transferred to
湖南省注册会计师协会
CPAs
2014年6月30日
2014.6.30
合格专用章



姓名: 陈俊元
Full name
性别: 女
Sex
出生日期: 1947-11-07
Date of birth
工作单位: 湖南华信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码: 4301024711407152
Identity card No.



年度检验合格, 继续有效一年。
Annual Renewal Registration合格专用章

2017.6.30
合格专用章

2016.3.18
合格专用章

2022.6.30
合格专用章



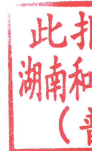
2018.3.23
合格专用章

2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

和泉正（2025）专字第 038 号



湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）



2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

和泉正（2025）专字第 038 号

我们接受委托，对 2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号，预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

(此页无正文)

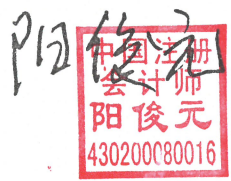
湖南和泉正会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年七月四日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对2025年双牌县第三批土储债项目004号（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

- （一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- （四）发行人预测的收入能够顺利执行；
- （五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

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

二、项目的基本情况

（一）地块概况

2025年双牌县第三批土储债项目004号拟收储土地面积计划收储面积135,808.00平方米，具体情况如下表：

序号	坐落	土地使用权人	不动产权证/国有土地使用证	面积（m²）	用途
1	双牌县城北新区双牌大道北侧、铁东二路以西	双牌县泂兴建设集团有限公司	湘（2024）双牌县不动产权第0000155号	135,808.00	工业用地
合计				135,808.00	

(二) 投资及融资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目投资估算总额 3,559.40 万元，其中收储投资 3,368.04 万元，土地出让前利息等支出 191.36 万元。

(2) 融资估算

本项目总投资 3,559.40 万元，预计发行土地储备专项债券金额 2,600.00 万元，占总投资的 73.05%，项目资本金 959.40 万元，占总投资的 26.95%，本次计划融资 2,600.00 万元，各项目投资及融资额详见下表：

单位：万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	发行土储债融资金额	本期计划融资金额
2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号	3,559.40	959.40	2,600.00	2,600.00

(三) 项目实施单位基本情况

项目实施单位是双牌县土地储备中心，单位地址：双牌县泅泊镇兴隆街 237 号，主要职能是盘活存量土地资产，优化土地资源配置。节约和合理利用土地，为增强政府土地供给和宏观调控服务。业务范围：受县人民政府的委托，在县国土资源局的领导下，为调控土地供求关系提供管理服务，征购收购和开发土地，储备土地，出售土地。

三、 债券还本付息情况

2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号土地储备专项债券拟一次发行 2,600.00 万元，预计于 2025 年发行，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，土地出让前债券利息由项目资本金统筹安排。设定 5 年期债券利率 1.99%，资金偿付方式为每年付息一次，到期还本，应还本付息情况如下（2026-2029 年每年 7 月支付利息，2030 年 7 月到期一次还本付息）：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期发债	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		2,600.00		2,600.00	1.84%		
2026 年	2,600.00			2,600.00	1.84%	47.84	47.84
2027 年	2,600.00			2,600.00	1.84%	47.84	47.84

2028 年	2,600.00			2,600.00	1.84%	47.84	47.84
2029 年	2,600.00			2,600.00	1.84%	47.84	47.84
2030 年	2,600.00		2,600.00		1.84%	47.84	2,647.84
合计		2,600.00	2,600.00			239.20	2,839.20

四、项目收益及现金流预测

本次预测以湖南省永州市双牌县土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、2022 年以来项目周边地块成交情况、土地价格预测增速、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制湖南省永州市双牌县土地储备项目土地出让收益预测表（土地价格预测增速按每年增长 2.9% 计算）。

1、湖南省永州市双牌县土地储备项目参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在地基准地价水平预测拟出让土地价格，综合近年情况，此次土地价格预测增速按每年增长 2.9% 计算。

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

3、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的永州市双牌县土地储备项目的土地出让价的估算，是由湖南联信房地产土地资产评估有限公司评估的土地价值，结合中资锐诚工程项目管理有限公司出具的预期收入评估分析报告，确定土地未来出让价值情况如下：

（1）土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取 2021-2024 年永州市双牌县项目周边地块土地出让情况（2021-2024 年无交易案例的选取最近几年），本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

案 例	挂牌编号	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	中标总价(万元)	土地单价(元 / m ²)	出让日期	用途
1	YZGZ-2023GTWG014-3	双牌县	双牌县工业大道以北， 工业园管委会东北侧	2,283.11	>0.6	59.00	258.42	2022/02/09	工业用地
2	4311232022B00558-I	双牌县	双牌县连城路东侧	21,164.59	>0.9	804.00	379.88	2022/06/09	工业用地
3	双牌县国土 (2024) 003 号	双牌县	连城路 (规划道路) 东 侧	9,859.51	>0.6	268.00	271.82	2024/10/09	工业用地

案例 1、YZGZ-2023GTWG014-3

双牌县工业大道以北，工业园管委会东北侧

行政区：湖南省 > 永州市 > 双牌县

结果详情 地块信息

供地结果信息									
行政区：	湖南省永州市双牌县				电子监管号：	4311232023B00227-2			
项目名称：	双牌县利好科技北侧地块								
项目位置：	双牌县工业大道以北，工业园管委会东北侧								
土地面积(m²)：	2283.11								
土地用途：	工业用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	30				行业分类：	化学原料及化学制品制造业			
土地级别：	十四等级				成交价格(万元)：	59			
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			2023-05-29		59		--	
土地使用权人：	永州利好科技有限公司								
约定容积率：	下限：	0.6	上限：		约定交地时间：	2023-06-29			
约定开工时间：	2024-05-29				约定竣工时间：	2025-05-29			
实际开工时间：	2025-05-29				实际竣工时间：	2027-05-29			
批准单位：	双牌县				合同签订日期：	2023-05-29			

*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

公告保存

永州市公共资源交易中心-详细页
<https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20230704/890370f5-cf08-4b15-b0fa-383169e35a4e.html>

案例 2、4311232022B00558-1

双牌县连城路东侧

行政区：湖南省>永州市>双牌县

结果详情 地块信息

供地结果信息									
行政区：	湖南省永州市双牌县				电子监管号：	4311232022B00558-1			
项目名称：	双牌县连城路东侧地块								
项目位置：	双牌县连城路东侧								
土地面积(m²)：	21164.59								
土地用途：	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：	十四等级				成交价格(万元)：	804			
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			2022-06-10		804		--	
土地使用权人：	湖南省浚兴建材有限责任公司								
约定容积率：	下限：	0.9	上限：		约定交地时间：	2022-12-08			
约定开工时间：	2024-10-08				约定竣工时间：	2026-10-08			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	双牌县				合同签订日期：	2022-06-09			

*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

公告保存

永州市公共资源交易中心-详细页
<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=bb30b380-e28b-403a-80a5-88683d62c776&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

案例 3、双牌县国土（2024）003 号

标的信息

交易编号：双牌县国土（2024）003号	宗地编号：双2024-07号
宗地名称：双牌县城北新区 2021年度第四批次用地	主要用途：三类工业用地
土地面积：9859.51平方米	主要用途年限（年）：30年
所属行政区：永州市/双牌县	批准机关：双牌县自然资源局
评估价：267.19万元	估价报告备案号：4303024BA0032
宗地用途：三类工业用地	面积：9859.51平方米
地块位置：连城路（规划道路）东侧	年限（年）：30

出让规划指标信息

容积率：0.6≤R	绿地率：L≤12%	建筑密度：30%≤JM
限高（米）：H≤24		

交易信息

公告开始时间：2024年09月03日 00时00分00秒	公告结束时间：2024年09月23日 09时30分00秒
挂牌开始时间：2024年09月23日 09时30分00秒	挂牌截止时间：2024年10月09日 09时30分00秒
报名开始时间：2024年09月23日 16时30分00秒	报名结束时间：2024年10月08日 16时30分00秒
资格审查方式：保证金	保证金到账截止时间：2024年10月08日 16时30分00秒
保证金缴纳金额：268万元	起始价：268万元
增价幅度：10万元	是否有底价：否
出让限制方式：无限制	是否允许联合竞买：是
是否允许拟成立新公司：是	是否限制自然人购买：否

成交信息

竞得人（单位）：永州恩润生物科技有限公司

湖南省(永州市)国有资产资源交易平台-详情页

<http://110.53.127.150:9094/landGov/primary/detail?landGovId=1830406211525476354>

（2）项目区土地出让价格及出让金收入预测

项目用地参考以上土地出让情况进行预测，预测单价及预计出让时间如下：

序号	地块名称	预测单价 (平方米/元)	预计出让年份
1	双牌县城北新区双牌大道北侧、铁东二路以西地块	257.86	2029

结合以上预测土地价格以及预计土地出让计划，计算得出土地出让收入规模，预计项目实现土地出让收入 3,501.95 万元，明细情况如下：

单位：万元

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	预计土地出让收入小计
1	双牌县城北新区双牌大道北侧、铁东二路以西地块					3,501.95		3,501.95
合 计						3,501.95		3,501.95

4、可用于资金平衡土地相关收益预测

按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，且全部于五年内转让完毕，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可产生现金净流入为 3,501.95 万元。现金流量表如下：

年份	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年				3,368.04	3,368.04		0.00	0.00
2026 年					47.84	47.84	0.00	0.00
2027 年					47.84	47.84	0.00	0.00
2028 年					47.84	47.84	0.00	0.00
2029 年	3,501.95				47.84	47.84	3,501.95	3,501.95
2030 年						2,647.84	-2,647.84	854.11
小计	3,501.95	-	-	3,368.04	3,559.40	2,839.20	854.11	

五、项目收益与融资自求平衡性预测

该项目资金净流入额 3,501.95 万元，债券融资本息总额 2,839.20 万元，本息保障的倍数 1.23 倍；项目预期收益能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	规划收储面积（平方米）	土地规划性质	项目资金总需求	资本金	计划发行额	预计融资成本	预计地块出让收入	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号	135,808.00	工业用地	3,559.40	959.40	2,600.00	2,839.20	3,501.95	1.23

六、项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。相关测试数据如下：

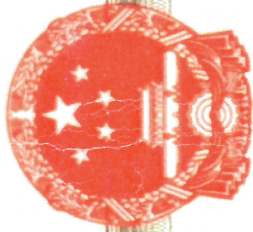
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	3,501.95	3,151.76
本息合计	2,839.20	2,839.20
本息保障倍数	1.23	1.11

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年双牌县第三批土储债项目 004 号，债券发行期内资金净流入 3,501.95 万元，债券融资本息合计 2,839.20 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。

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。



统一社会信用代码
91430111MABQ82GL38

营业执照

(副本)
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。



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 湖南和泉正会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈新荣

经营范围

许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务; 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)一般项目: 财务咨询; 税务服务; 资产评估; 财政资产评估; 绩效评价服务; 房地产咨询; 房地产评估; 不动产评估; 不动产登记; 企业信用调查和评估; 证券价格鉴证服务; 二手车鉴定评估; 土地调查评估服务; 土地租赁; 工程造价格咨询业务; 工程管理服务; 招投标代理服务; 市场营销策划; 政府采购代理服务; 技术采购代理服务; 信息咨询(不含许可类信息咨询); 技术推广服务; 技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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 2022 年 06 月 15 日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路 20 号鼎衡大厦 2901-2

登记机关



2025 年 06 月 18 日



会计师事务所

执业证书



名称：湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：陈新荣
主任会计师：
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010166
批准执业文号：湘财会[2022]8号
批准执业日期：2022年7月8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。

再次复制无效

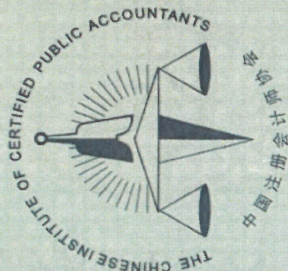


发证机关：湖南省财政厅

2024年12月18日



中华人民共和国财政部制



再次复印无效

姓名 陈群策
性别 男
出生日期 1974-08-13
工作单位 湖南九正会计师事务所(普通合伙)
身份证号 430223197408131838
Identity card No.



年度检验登记合格
Annual Renewal Registration合格专用章

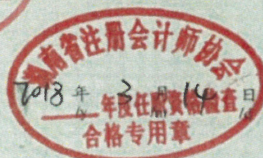
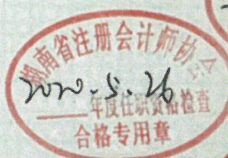
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110002770015
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: 2007 年 07 月 20 日
Date of Issuance /y /m /d

2017年10月换发新证





430200080016

湖南省注册会计师协会

2003	08	08
------	----	----

年 月 日

2014.4.10 检查所记

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.

do 15.3.20

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

湖南华信会计师事务所
CPA

湖南湘江资本中心
湖南湘江资本中心

同意轉入
Agree the holder to be transferred to

同意轉入
Agree the holder to be transferred to

湖南湖南会计师事务所
CPA

湖南正合会计师事务所
CPAs
(普通合办)

2014年6月30日

Stamp of the Transfer Institute of CPA
2024年6月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

年度檢驗登記
Annual Renewal Registration

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

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

2017.4.27
合格专用章

2020. 6. 50



2022年

2016年3月18日

2018年3月23日
合格专用章



姓 名 阳俊元
Full name _____
性 别 女
Sex _____
出生日期 1947-11-07
Date of birth _____
工作单位 湖南华辉会计师事务所有限公司
Working unit _____
身份证号码 430102471107152
Identity card No. _____

