

2025年新邵县第三批土储债项目001号

预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0075号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳路街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-89767893 邮编：410011

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25H5YHEPCX



2025年新邵县第三批土储债项目001号

预期收益与融资平衡

专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0075号

我们接受委托，对2025年新邵县第三批土储债项目001号预期收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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年新邵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，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资平衡专项评价说明



（本页无正文，为《2025年新邵县第三批土储债项目001号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十六日



附件：

项目预期收益与融资平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制2025年新邵县第三批土储债项目001号收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）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测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目概况

- 1、项目名称：2025年新邵县第三批土储债项目001号
- 2、项目实施机构：新邵县土地收购储备中心
- 3、建设地点：新邵县酿溪镇



4、项目建设期：建设期为2025年7月-2026年6月

5、建设内容及规模：本项目为2025年新邵县第三批土储债项目001号，本项目共收储土地1宗，收储面积34,838.00m²，具体如下：

（1）收回新邵县2019年第12批次建设用地项目收储面积34,838.00m²。

（二）项目总投资

经估算，2025年新邵县第三批土储债项目001号总投资金额7,750.00万元，详细情况如下表。

金额单位：万元

项目名称	地块名称	储备面积 (m ²)	总投资	2025年	2026年	2027年	2028年
2025年新邵县 第三批土储债 项目001号	新邵县2019年第12批 次建设用地项目	34,838.00	7,750.00	7,352.56	132.48	132.48	132.48
	合计	34,838.00	7,750.00	7,352.56	132.48	132.48	132.48

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为发行政府专项债券和财政资金。项目总投资7,750.00万元，其中：项目资本金550.00万元，拟申请发行政府专项债券资金7,200.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	新邵县	2025年新邵县第三批土储债项目001号	7,200.00	5	1.84

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债7,200.00万元，本次拟申请发行7,200.00万元，发行期限为5年，本项目利率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，5年期债券年利率1.84%，每年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	已发债 额度	本期拟发债 金额	未来拟发 行额度	应付利息 金额	还本付息 金额
----	----	------	-----------	-------------	-------------	------------	------------



序号	地区	项目名称	已发债 额度	本期拟发债 金额	未来拟发 行额度	应付利息 金额	还本付息 金额
1	新邵县	2025年新邵县第三批 土储债项目 001 号		7,200.00		662.40	7,862.40

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计7,862.40万元，具体情况如下：

金额单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025年新邵县第三批土储债项目 001号	2025年		7,200.00		7,200.00		
	2026年	7,200.00			7,200.00	132.48	132.48
	2027年	7,200.00			7,200.00	132.48	132.48
	2028年	7,200.00			7,200.00	132.48	132.48
	2029年	7,200.00			7,200.00	132.48	132.48
	2030年	7,200.00		7,200.00	7,200.00	132.48	7,332.48
合计			7,200.00	7,200.00		662.40	7,862.40

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为7,862.40万元，具体情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	新邵县	2025年新邵县第三批 土储债项目 001 号	7,200.00	662.40	7,862.40

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）出让产生的净现金流入

2025年新邵县第三批土储债项目001号收益主要来源于土地使用权出让收入，通过选取与本次预测涉及项目的2-3个周边地块市场土地交易价格作为标的，以标的的最低价计算本次土地储备项目的地价。

本次项目具体可比地块信息如下：



1、2025年新邵县第三批土储债项目001号地块周边可比地块信息如下：

对应地块 周边	项目名称	土地坐落	土地面 积(m²)	土地用 途	出让年 限(年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	容积率	楼面价格 (元/m²)	最低楼面 价格 (元/ m²)
2025年新 邵县第三 批土储债 项目001号	2018-26号 地	酿溪镇长滩 社区	50700.00	商住	70	15988	湖南华之家房地 产开发有限公司	2019年1月 15日	3.00	1051.15	827.02
	2020-12号 地	酿溪镇长滩 社区	31979.80	商住	70	9889	湘西碧达企业管 理有限公司	2021年2月8 日	3.50	883.50	
	2023-17号地	新邵县大坪 经济开发区	76086.00	商住	70	12585	吉安鑫宏运房地 产开发有限公司	2018年8月 20日	2.00	827.02	



本项目1宗地预测2029年全部出让，预测收入为10,084.16万元，具体如下：

单位：万元

序号	名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	营业收入	10,084.16				10,084.16	
1	2025年新邵县第三批土储债项目001号	10,084.16				10,084.16	

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

债券存续期内，2025年新邵县第三批土储债项目001号预计总收入10,084.16万元，预计总成本0万元（不含专项债利息），项目净收益即可用于融资平衡的资金为10,084.16万元。

单位：万元

序号	项目名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	2025年新邵县第三批土储债项目001号					10,084.16	
	合计					10,084.16	

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流10,084.16万元，融资还款本息合计7,862.40万元，本息保障倍数为1.28倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	新邵县	2025年新邵县第三批土储债项目001号	10,084.16	7,862.40	1.28

（二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测如下表：



项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	现金流入	17,834.16	7,352.56	132.48	132.48	132.48	10,084.16	
1	资本金流入	550.00	152.56	132.48	132.48	132.48		
2	融资资金流入	7,200.00	7,200.00					
3	运营期现金流入	10,084.16					10,084.16	
二	现金流出	15,214.96	7,352.56	132.48	132.48	132.48	132.48	7,332.48
1	建设期资金流出	7,352.56	7,352.56					
2	运营期资金流出							
3	融资还本付息	7,862.40		132.48	132.48	132.48	132.48	7,332.48
三	现金净流量	2,619.20					9,951.68	-7,332.48
四	期末累计现金结存						9,951.68	2,619.20

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。



（三）压力测试

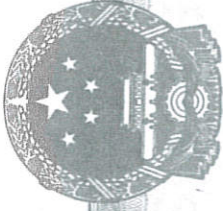
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.28	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数		1.28	

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.15，能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。





统一社会信用代码

91430103MA4RFPYH4A

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 湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓春玲

经营范围

会计、审计及税务服务; 企业会计报表审计; 基本建设年度财务决算审计; 企业合并、分立、清算事宜中的审计; 司法会计鉴定; 会计咨询、税务咨询; 管理咨询、会计培训。(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)

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年06月30日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路 50 号
中建智慧产业园二区 11 号楼 1 层 001 房

登记机关



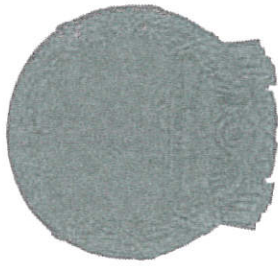
审批专用章

2023 年 12 月 06 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：湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邓春玲

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园二区11号栋1层001房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010135

批准执业文号：湘财会[2020]11号

批准执业日期：2020年7月30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

2023年 12月 26日

中华人民共和国财政部制





姓名 邓春玲
Full name 邓春玲
性别 女
Sex 女
出生日期 1974-05-03
Date of birth 1974-05-03
工作单位 湖南鹏程有限责任会计师事务所
Working unit 湖南鹏程有限责任会计师事务所
身份证号码 432902197405030925
Identity card No. 432902197405030925



年度检验合格
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:
No. of Certificate

430200140046

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 10 月 29 日
Date of Issuance 2007 10 29



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

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

2012.3.1



邓春玲 2022 年度年检



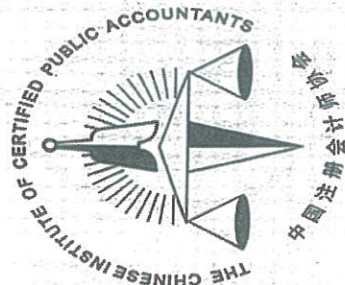
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



邓春玲 430200140046





姓名: 贺素芳
 性别: 女
 出生日期: 1991-08-08
 工作单位: 天健会计师事务所(普通合伙)北京分所
 身份证号: 432503199108084680
 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: 330000010382
 No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 05 月 18 日
 Date of Issuance



贺素芳(330000010382)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会

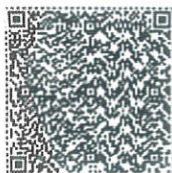


贺素芳(330000010382)
 您已通过2020年年检
 江苏省注册会计师协会

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.



贺素芳(330000010382)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会



贺素芳 330000010382

年 月 日
 /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.

年 月 日
 /y /m /d

2025年武冈市第三批土储债项目001号

预期收益与融资平衡

专项评价报告

谨审字[2025]第97号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心3609号

电话：0731-89518118

邮编：410000



湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2025〕第97号

2025年武冈市第三批土储债项目001号 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对2025年武冈市第三批土储债项目001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》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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年武冈市第三批土储债项目001号，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。



附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明



（本页无正文，为《2025年武冈市第三批土储债项目001号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十五日



附件：

项目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

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制2025年武冈市第三批土储债项目001号收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）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测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：武冈市土地储备中心

单位住所：武冈市东升北路

单位性质：事业单位



法人代表：马钟玲

开办资金：2800万元

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供服务。土地储备。

（二）项目概况

武冈市国土资源收购储备中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估。通过比较评估价格与原供应价格，两者取其低，确定本项目收储价格为1,500.00万元，考虑土地出让前的地方政府专项债券利息，确定项目总投资为1,627.60万元。

项目地块名称、四至范围、地块用途、投资计划等信息见下表：





项目概况表

序号	地块名称	电子监管号	四至范围	概况					资金需求 (万元)	
				地块类型	地块面积 (公顷)	建筑容积率	建筑密度	绿化率	资金 总需求	其中专 债资金 需求
1	同保路以西、美大装元府小区	4305812021B01988-1	同保路以西、美大装元府小区以北	闲置回购用地	0.49	不高于3 不低于1	≤28%	≥30%	864.72	800.00
2	新东路以北	4305812021B01850-1	新东路以北	闲置回购用地	0.39	≤0.6	≤30%	≥20%	762.88	700.00
3	合计				0.87				1,627.60	1,500.00

资料专用章

(三) 项目的预测假设

1. 政策法规

2024年11月11日，自然资源部印发了《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

2. 资金筹资方案

2025年武冈市第三批土储债项目001号总投资为1,627.60万元，资金来源主要为财政配套资金及政府专项债券资金，其中财政配套资金127.60万元，拟申请发行政府专项债券1,500.00万元，本次拟申请发行政府专项债券1,500.00万元，未来拟发行专项债券0.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	项目名称	本期拟发行			
		金额	期限（年）	利率（%）	还本付息方式
1	2025年武冈市第三批土储 债项目001号	1,500.00	5	1.84	每年付息，到期一次 还本

3. 土地出让计划、土地出让价格

武冈市国土资源收购储备中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估。项目预期出让收入暂按普通商品住房用地市场价格的低值计算进行计算。回购本项目所涉及的地块，并于2029年、2030年将地块按市场价格进行出让。

项目出让土地信息汇总表

序号	地块名称	电子监管号	出让价格 (万元)	出让时间
1	同保路以西、美大装元府小区以北	4305812021B01988-1	1,023.44	2029年6月
2	新东路以北	4305812021B01850-1	1,332.39	2030年6月
合计			2,355.83	



四、应付本息情况

(一) 债券应付本息情况

1. 本项目拟申请地方专项债券金额为1,500.00万元，本次拟发行专项债券1,500.00万元。发行债券期限5年。根据相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	武冈市	2025年武冈市第三批土储债项目001号	0	1,500.00	0	138.00	1,638.00

2. 债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计1,638.00万元，具体情况如下：

单位：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		1,500.00		1,500.00		
2026年	1,500.00			1,500.00	27.60	27.60
2027年	1,500.00			1,500.00	27.60	27.60
2028年	1,500.00			1,500.00	27.60	27.60
2029年	1,500.00			1,500.00	27.60	27.60
2030年	1,500.00		1,500.00		27.60	1,527.60
合计			1,500.00		138.00	1,638.00

(二) 项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为1,638.00万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
----	----	------	------	------	--------



序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	武冈市	2025年武冈市第三批土 储债项目001号	1,500.00	138.00	1,638.00

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

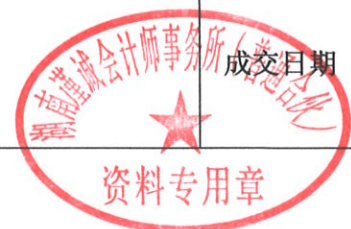
（二）产生的运营净现金流

1.项目预期收入测算及依据

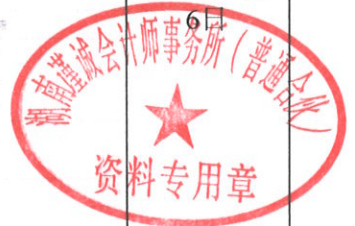
本项目同保路以西、美大装元府小区以北地块规划用途为商住用地（其中商业20%、住宅80%），新东路以北地块规划用途为零售商业用地，根据武冈市土地储备项目周边商住用地土地及零售商业用地挂牌交易信息，选取了近三年来年距离项目区域内较近的3个成交案例的出让单价作为预测参考依据，其中商住用地成交案例的出让单价分别为181.48万元/亩、142.79万元/亩、165.18万元/亩；零售商业用地成交案例的出让单价分别为355.62万元/亩、237.01万元/亩、260.24万元/亩，结合本项目实际情况，出于谨慎性考虑，本项目同保路以西、美大装元府小区以北地块出让价格暂定为140万元/亩，新东路以北地块出让价格暂定为230万元/亩。相关可比地块如下：

（1）商住用地成交案例

地块位置	成交单价（万元/亩）	成交资料	成交日期
------	------------	------	------



地块位置	成交单价 (万元/亩)	成交资料	成交日期																				
武冈市新东路以南方家岭路以东	181.48	<div>供地结果信息</div> <div><div>行政区:湖南省邵阳市武冈市</div><div>电子监管号:4306812024B001274</div></div> <div><div>项目名称:武冈市新东路以南方家岭路以东</div><div>宗地位置:武冈市新东路以南方家岭路以东</div></div> <div><div>土地面积(m²):31661.16</div><div>土地用途:普通商品住宅用地(二类)</div><div>供地方式:招拍挂</div></div> <div><div>土地用途年限:70</div><div>行业分类:房地产业</div></div> <div><div>土地容积率:二.0</div><div>成交价款(万元):5142</div></div> <div><table><tr><th>分期支付约定</th><th>支付顺序</th><th>约定支付日期</th><th>约定支付金额</th><th>备注</th></tr><tr><td>1</td><td>1</td><td>2025-01-26</td><td>4502</td><td></td></tr><tr><td>2</td><td>2</td><td>2025-12-26</td><td>4581</td><td></td></tr></table></div> <div><div>土地使用者:湖南市通泰置业有限公司</div><div>约定套数:下房:1上房:3</div><div>约定开工日期:2025-02-06</div><div>约定竣工日期:2025-04-06</div><div>实际开工日期:</div><div>实际竣工日期:</div><div>建设单位:武冈市建设局管理委员会</div><div>合同签订日期:2024-12-26</div></div>	分期支付约定	支付顺序	约定支付日期	约定支付金额	备注	1	1	2025-01-26	4502		2	2	2025-12-26	4581		2025年4月6日					
分期支付约定	支付顺序	约定支付日期	约定支付金额	备注																			
1	1	2025-01-26	4502																				
2	2	2025-12-26	4581																				
武冈市车站路以北方家岭路以西	142.79	<div>供地结果信息</div> <div><div>行政区:湖南省邵阳市武冈市</div><div>电子监管号:4306812024B001304</div></div> <div><div>项目名称:武冈市车站路以北方家岭路以西</div><div>宗地位置:武冈市车站路以北方家岭路以西</div></div> <div><div>土地面积(m²):41447.12</div><div>土地用途:普通商品住宅用地(二类)</div><div>供地方式:招拍挂</div></div> <div><div>土地用途年限:70</div><div>行业分类:房地产业</div></div> <div><div>土地容积率:二.0</div><div>成交价款(万元):5927</div></div> <div><table><tr><th>分期支付约定</th><th>支付顺序</th><th>约定支付日期</th><th>约定支付金额</th><th>备注</th></tr><tr><td>2</td><td>1</td><td>2025-06-26</td><td>1438.5</td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>2</td><td>2025-12-26</td><td>4438.5</td><td></td></tr><tr><td>1</td><td>3</td><td>2025-01-26</td><td>3600</td><td></td></tr></table></div> <div><div>土地使用者:武冈市正盛房地产开发有限公司</div><div>约定套数:下房:1上房:2.3</div><div>约定开工日期:2025-02-06</div><div>约定竣工日期:2025-04-06</div><div>实际开工日期:</div><div>实际竣工日期:</div><div>建设单位:武冈市建设局管理委员会</div><div>合同签订日期:2024-12-26</div></div>	分期支付约定	支付顺序	约定支付日期	约定支付金额	备注	2	1	2025-06-26	1438.5		3	2	2025-12-26	4438.5		1	3	2025-01-26	3600		2025年4月6日
分期支付约定	支付顺序	约定支付日期	约定支付金额	备注																			
2	1	2025-06-26	1438.5																				
3	2	2025-12-26	4438.5																				
1	3	2025-01-26	3600																				



地块位置	成交单价(万元/亩)	成交资料	成交日期												
春光北路以西、皇冠世纪城以北	165.18	<p>供地结果信息</p> <p>行政区: 湖南省长沙市雨花区 电子监管号: 43050812022B02194</p> <p>项目名称: 湖南中城丰业房地产开发有限公司</p> <p>项目位置: 春光北路以西、皇冠世纪城以北</p> <p>土地面积(亩): 42261.30</p> <p>土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地 供地方式: 招拍挂</p> <p>土地使用年限: 城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年 行业分类: 房地产业</p> <p>土地级别: 二类 成交价格(万元): 10471</p> <p>分期支付约定:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分期序号</th> <th>约定支付日期</th> <th>约定支付金额</th> <th>备注</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2023-01-27</td> <td>6000</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2023-12-27</td> <td>4471</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>土地使用权人: 湖南中城丰业房地产开发有限公司</p> <p>约定容积率: 下限: 1 上限: 3 约定交地时间: 2023-04-07</p> <p>约定开工时间: 2024-02-07 约定竣工时间: 2026-02-06</p> <p>实际开工时间: - 实际竣工时间: -</p> <p>批准单位: 长沙市 合同签订日期: 2022-12-28</p>	分期序号	约定支付日期	约定支付金额	备注	1	2023-01-27	6000	-	2	2023-12-27	4471	-	2023年4月7日
分期序号	约定支付日期	约定支付金额	备注												
1	2023-01-27	6000	-												
2	2023-12-27	4471	-												

(2) 零售商业用地成交案例

地块位置	成交单价(万元/亩)	成交资料	成交日期								
武冈市法相岩办事处玉龙路(原石灰市场)	355.62	<p>供地结果信息</p> <p>行政区: 湖南省邵阳市武冈市 电子监管号: 43050812023B02237</p> <p>项目名称: 武冈市法相岩办事处玉龙路(原石灰市场)</p> <p>项目位置: 武冈市法相岩办事处玉龙路(原石灰市场)</p> <p>土地面积(亩): 1649.89</p> <p>土地用途: 零售商业用地 供地方式: 招拍挂</p> <p>土地使用年限: 40 行业分类: 批发和零售业</p> <p>土地级别: 二类 成交价格(万元): 880</p> <p>分期支付约定:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分期序号</th> <th>约定支付日期</th> <th>约定支付金额</th> <th>备注</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2023-05-17</td> <td>880</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>土地使用权人: 武冈市法相岩办事处有限公司</p> <p>约定容积率: 下限: 1.8 约定交地时间: 2023-08-28</p> <p>约定开工时间: - 约定竣工时间: -</p> <p>实际开工时间: - 实际竣工时间: -</p> <p>批准单位: 邵阳市 合同签订日期: 2023-03-17</p>	分期序号	约定支付日期	约定支付金额	备注	1	2023-05-17	880	-	2023年6月26日
分期序号	约定支付日期	约定支付金额	备注								
1	2023-05-17	880	-								



地块位置	成交单价（万元/亩）	成交资料	成交日期
武强北路农产品批发市场	237.01	<p>供地结果信息</p> <p>行政区：湖北省武汉市 电子监管号：4305812021B01988-1</p> <p>项目名称：武强北路农产品批发市场</p> <p>项目位置：武强北路农产品批发市场</p> <p>土地面积(㎡)：31250.51</p> <p>土地用途：零售商业用地 供地方式：招拍挂</p> <p>土地使用年限：40 行业分类：零售业</p> <p>土地级别：二类 成交价款(万元)：11170</p> <p>分期支付信息：支付期号 约定支付日期 约定支付金额 备注</p> <p>1 2023-05-17 11170</p> <p>土地权利人：武汉城市圈农产品交易中心有限公司</p> <p>约定容积率：下限： 上限： 2 约定交地时间：2024-06-28</p> <p>约定开工时间： 约定竣工时间： 实际竣工时间： 实际竣工时间： 合同签订日期：2023-05-17</p>	2023年6月28日
竹城公路以东、乐洋西路以北	260.24	<p>供地结果信息</p> <p>行政区：湖北省武汉市 电子监管号：4305812021B01850-1</p> <p>项目名称：武汉竹城公路以东、乐洋西路以北</p> <p>项目位置：竹城公路以东、乐洋西路以北</p> <p>土地面积(㎡)：4034.35</p> <p>土地用途：零售商业用地 供地方式：招拍挂</p> <p>土地使用年限：40 行业分类：零售业</p> <p>土地级别：二类 成交价款(万元)：1575</p> <p>分期支付信息：支付期号 约定支付日期 约定支付金额 备注</p> <p>1 2022-09-19 1575</p> <p>土地权利人：武汉竹城公路以东、乐洋西路以北</p> <p>约定容积率：下限： 上限： 0.5 约定交地时间：2024-11-27</p> <p>约定开工时间：2023-09-27 约定竣工时间：2025-09-27</p> <p>实际开工时间：2024-09-27 实际竣工时间：2025-09-27</p> <p>批准单位：武汉市 合同签订日期：2022-09-19</p> <p>*以上数据信息以《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地使用权出让决定书》为准</p>	2022年11月27日

项目地块预估市场价格及计划出让时间如下表：

地块预估市场价格及计划出让时间信息表

序号	地块名称	电子监管号	出让价格（万元）	出让时间
1	同保路以西、美大装元府小区以北	4305812021B01988-1	1,023.44	2029年6月
2	新东路以北	4305812021B01850-1	1,332.39	2030年6月
合计			2,355.83	



2. 项目预期成本测算及依据

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，根据武冈市土储项目申报要求，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、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。

项目预期净收入测算明细如下表：

项目预期净收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	土地出让净收入	2,073.13	0.00	0.00	0.00	0.00	900.63	1,172.50
2	预计土地出让收入（万元）	2,355.83	0.00	0.00	0.00	0.00	1,023.44	1,332.39
2.1	同保路以西、美大装元府小区以北地块	1,023.44	0.00	0.00	0.00	0.00	1,023.44	0.00
	出让面积（亩）		0.00	0.00	0.00	0.00	7.31	0.00
	出让单价（万元/亩）		0.00	0.00	0.00	0.00	140.00	0.00
2.2	新东路以北地块	1,332.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,332.39



	出让面积（亩）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.79
	出让单价（万元/亩）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	230.00
3	计提土地收益基金等	282.70	0.00	0.00	0.00	0.00	122.81	159.89
3.1	土地销售业务费用（按土地出让收入的2%）	47.12	0.00	0.00	0.00	0.00	20.47	26.65
3.2	国有土地收益基金（按土地出让收入的5%）	117.79	0.00	0.00	0.00	0.00	51.17	66.62
3.3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的5%）	117.79	0.00	0.00	0.00	0.00	51.17	66.62

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为2,073.13万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

2025年武冈市第三批土储债项目001号运营期内净现金流2,073.13万元，融资还款本息合计为1,638.00万元，本息保障倍数为1.27倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	武冈市	2025年武冈市第三批土储债项目001号	2,073.13	1,638.00	1.27

（二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	现金流入	3,700.73	1,502.72	27.60	27.60	27.60	942.71	1,172.50
1.1	资本金	127.60	2.72	27.60	27.60	27.60	42.08	
1.2	债券资金流入	1,500.00	1,500.00					
1.3	运营净收入	2,073.13		0.00	0.00	0.00	900.63	1,172.50
2	现金流出	3,140.72	1,502.72	27.60	27.60	27.60	27.60	1,527.60
2.1	建设投资	1,502.72	1,502.72					
2.2	债券本息	1,638.00		27.60	27.60	27.60	27.60	1,527.60
3	净现金流量	560.01	0.00	0.00	0.00	0.00	915.11	-355.10
4	累计现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	915.11	560.01

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。



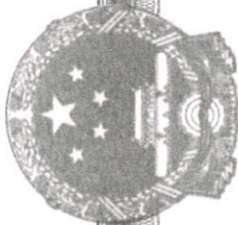
（三）压力测试

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：

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖 倍数	1.14	1.27	1.39

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为1.14，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。





营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N



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 湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

出资额 贰佰万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2020年04月01日

执行事务合伙人 李本军

主要经营场所

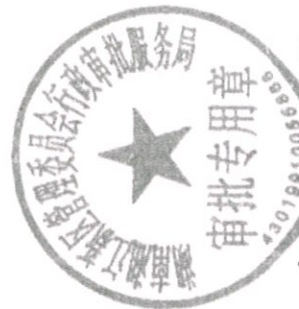
湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路
三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

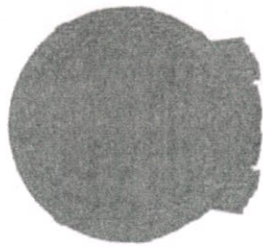
经营范围

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：工程造价咨询业务；融资咨询服务；知识产权服务（专
目预算绩效评价服务；工程管理服务；科技中介服务；知识产权服务（专
利代理服务除外）；节能管理服务；资产评估；市场调查（不含涉外调
查）；社会调查（不含涉外调查）；破产清算服务；价格鉴证评估；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）；招投标代理
服务；政府采购代理服务；税务服务；财务咨询；企业管理咨询（除依法
须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关

2025 年 2 月 28 日





会计师事务所
执业证书

名称：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：李本军
主任会计师：
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010138
批准执业文号：湘财会[2020]19号
批准执业日期：2020年9月27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

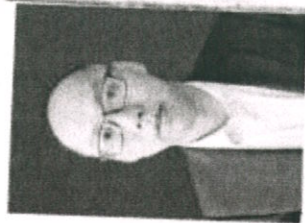
2020年9月27日

中华人民共和国财政部制





李本军 110001540564



姓 Full name 李本军
 性 Sex 男
 出生 Date of birth 1981-07-27
 工作单位 Working unit 利安达会计师事务所 (普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 431024198107270050



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

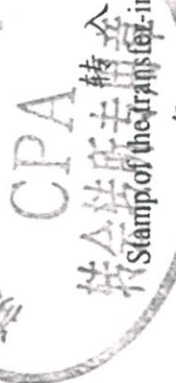


事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2012年10月17日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

湖南立信会计师事务所
 CPAs



转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2012年10月24日





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 /y 月 /m 日 /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 /y 月 /m 日 /d

姓名	何明
性别	女
出生日期	1992-11-25
工作单位	湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	430981199211251423



2025 年武冈市第三批土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡
专项评价报告
谨审字[2025]第96号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118

邮编：410000

湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2025〕第 96 号

2025 年武冈市第三批土储债项目 002 号 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对2025年武冈市第三批土储债项目002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》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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年武冈市第三批土储债项目002号，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。



附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明



（本页无正文，为《2025年武冈市第三批土储债项目002号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十五日

附件：

项目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

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制2025年武冈市第三批土储债项目002号收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）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测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：武冈市土地储备中心

单位住所：武冈市东升北路

单位性质：事业单位

法人代表：马钟玲

开办资金：2800万元

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供服务。土地储备。

（二）项目概况

武冈市国土资源收购储备中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估。通过比较评估价格与原供应价格，两者取其低，确定本项目收储价格为8,500.00万元，考虑土地出让前的地方政府专项债券利息，确定项目总投资为9,061.92万元。

项目地块名称、四至范围、地块用途、投资计划等信息见下表：

项目概况表

序号	地块名称	电子监管号	四至范围	概况					资金需求 (万元)	
				地块类型	地块面积 (公顷)	建筑容积率	建筑密度	绿化率	资金 总需求	其中专债 资金需求
1	水西门办事处 桃花村 (原成人中 中专) (A 块)	4305812020B00576-3	水西门办事处桃 花村 (原成人中 专) (A 块)	闲置回购用 地	4.30	不高于 3 不 低于 1	≤30%	≥30%	4,938.32	4,500.00
2	水西门办事处 桃花村 (原成人中 中专) (B 块)	4305812020B00546-3	水西门办事处桃 花村 (原成人中 专) (B 块)	闲置回购用 地	3.72	不高于 3 不 低于 1	≤30%	≥30%	4,123.60	4,000.00
3	合计				8.02				9,061.92	8,500.00

（三）项目的预测假设

1.政策法规

2024年11月11日，自然资源部印发了《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

2.资金筹资方案

2025年武冈市第三批土储债项目002号总投资为9,061.92万元，资金来源主要为财政配套资金及政府专项债券资金，其中财政配套资金561.92万元，拟申请发行政府专项债券8,500.00万元，本次拟申请发行政府专项债券8,500.00万元，未来拟发行专项债券0.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	项目名称	本期拟发行			
		金额	期限（年）	利率（%）	还本付息方式
1	2025年武冈市第三批土储债项目002号	8,500.00	5	1.84	每年付息，到期一次还本

3.土地出让计划、土地出让价格

武冈市国土资源收购储备中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估。项目预期出让收入暂按普通商品住房用地市场价格的低值计算进行计算。回购本项目所涉及的地块，并于2029年、2030年将地块按市场价格进行出让。

项目出让土地信息汇总表

序号	地块名称	电子监管号	出让价格 (万元)	出让时间
1	水西门办事处桃花村（原成人中专）（A块）	4305812020B00576-3	9,039.47	2030年6月
2	水西门办事处桃花村（原成人中专）（B块）	4305812020B00546-3	7,807.98	2029年6月
合计			16,847.45	

四、应付本息情况

(一) 债券应付本息情况

1. 本项目拟申请地方专项债券金额为8,500.00万元，本次拟发行政府专项债券8,500.00万元，未来拟申请发行政府专项债券0.00万元。发行债券期限5年。根据相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，预测利率为1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	武冈市	2025年武冈市第三批土储债项目 002号	0	8,500.00	0	782.00	9,282.00

2. 债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计9,282.00万元，具体情况如下：

单位：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		8,500.00		8,500.00		
2026年	8,500.00			8,500.00	156.40	156.40
2027年	8,500.00			8,500.00	156.40	156.40
2028年	8,500.00			8,500.00	156.40	156.40
2029年	8,500.00			8,500.00	156.40	156.40
2030年7月	8,500.00		8,500.00		156.40	10,156.40
合计			8,500.00		782.00	9,282.00

(二) 项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为9,282.00万元，具体情况如下：

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
----	----	------	------	------	--------

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	武冈市	2025年武冈市第三批土 储债项目 002 号	8,500.00	782.00	9,282.00

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

1. 项目预期收入测算及依据

本项目水西门办事处桃花村（原成人中专）（A 块）、水西门办事处桃花村（原成人中专）（B 块）规划用途均为商住用地（其中商业 20%、住宅 80%），根据武冈市土地储备项目周边商住用地土地挂牌交易信息，选取了近年来年距离项目区域内较近的 3 个商住用地出让单价作为预测参考依据，分别为 181.48 万元/亩、142.79 万元/亩、165.18 万元/亩。结合本项目实际情况，出于谨慎性考虑，本项目出让价格暂定为 140 万元/亩。相关可比地块如下：

地块位置	成交单价（万元/亩）	成交资料	成交日期
武冈市新东路以南方家岭路以东	181.48		2025年4月6日

地块位置	成交单价(万元/亩)	成交资料	成交日期
武冈市车站路以北方家岭路以西	142.79	<p>供地结果信息</p> <p>行政区: 湖南省邵阳市武冈市 电子监管号: 4305812024B001294</p> <p>项目名称: 武冈市车站路以北方家岭路以西</p> <p>项目位置: 武冈市车站路以北方家岭路以西</p> <p>土地面积(㎡): 11447.12</p> <p>土地用途: 城镇住宅用地(普通住宅)</p> <p>土地使用年限: 70</p> <p>土地级别: 一级</p> <p>支付方式: 分期付款 约定支付日期: 2025-06-28 约定支付金额: 1428.9</p> <p>分期支付约定: 2 2025-12-28 4430.5</p> <p>3 2025-12-28 399.6</p> <p>土地使用权人: 武冈市住房和城乡建设局</p> <p>约定容积率: 1.0 1.0 1.0 2.3 约定交地时间: 2025-04-06</p> <p>约定开工时间: 2025-02-06 约定竣工时间: 2025-02-05</p> <p>实际开工时间: -- 实际竣工时间: --</p> <p>备注: 武冈市建设用地管理委员会</p> <p>合同签订日期: 2024-12-26</p>	2025年4月6日
春光北路以西、皇冠世纪城北	165.18	<p>供地结果信息</p> <p>行政区: 湖南省邵阳市武冈市 电子监管号: 4305812020B00134</p> <p>项目名称: 湖南幸福丰源房地产开发有限公司</p> <p>项目位置: 春光北路以西、皇冠世纪城北</p> <p>土地面积(㎡): 12261.30</p> <p>土地用途: 城镇住宅用地(普通住宅)</p> <p>土地使用年限: 70</p> <p>土地级别: 一级</p> <p>支付方式: 分期付款 约定支付日期: 2023-01-27 约定支付金额: 5000</p> <p>分期支付约定: 2 2023-12-27 4411</p> <p>土地使用权人: 湖南幸福丰源房地产开发有限公司</p> <p>约定容积率: 1.0 1.0 1.0 3.0 约定交地时间: 2023-04-07</p> <p>约定开工时间: 2024-02-07 约定竣工时间: 2025-02-06</p> <p>实际开工时间: -- 实际竣工时间: --</p> <p>备注: 武冈市</p> <p>合同签订日期: 2022-12-26</p>	2023年4月7日

项目地块预估市场价格及计划出让时间如下表:

地块预估市场价格及计划出让时间信息表

序号	地块名称	电子监管号	出让价格(万元)	出让时间
1	水西门办事处桃花村(原成人中专)(A块)	4305812020B00576-3	9,039.47	2030年6月
2	水西门办事处桃花村(原成人中专)(B块)	4305812020B00546-3	7,807.98	2029年6月

序号	地块名称	电子监管号	出让价格 (万元)	出让时间
合计			16,847.45	

2.项目预期成本测算及依据

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，根据武汉市土储项目申报要求，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。

项目预期净收入测算明细如下表：

项目预期净收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	土地出让净收入	14,825.76	0.00	0.00	0.00	0.00	6,871.02	7,954.74
2	预计土地出让收入（万元）	16,847.45	0.00	0.00	0.00	0.00	7,807.98	9,039.47
	出让面积（亩）						55.77	64.57
	出让单价（万元/						140.00	140.00

	亩)							
3	计提土地收益基金等	2,021.69	0.00	0.00	0.00	0.00	936.96	1,084.73
3.1	土地销售业务费用 (按土地出让收入的 2%)	336.95	0.00	0.00	0.00	0.00	156.16	180.79
3.2	国有土地收益基金 (按土地出让收入的 5%)	842.37	0.00	0.00	0.00	0.00	390.40	451.97
3.3	保障性安居工程建设 资金(按土地出让收入的 5%)	842.37	0.00	0.00	0.00	0.00	390.40	451.97

(三) 可用于资金平衡项目相关收益情况

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为14,825.76万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

(一) 项目平衡性预测

2025年武冈市第三批土储债项目002号运营期内净现金流14,825.76万元，融资还款本息合计为9,282.00万元，本息保障倍数为1.60倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	武冈市	2025年武冈市第三批土储 债项目 002 号	14,825.76	9,282.00	1.60

(二) 现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	23,887.68	8,545.95	156.40	156.40	156.40	6,917.79	7,954.74
1.1	资本金	561.92	45.95	156.40	156.40	156.40	46.77	
1.2	债券资金流入	8,500.00	8,500.00					
1.3	运营净收入	14,825.76		0.00	0.00	0.00	6,871.02	7,954.74
2	现金流出	17,827.95	8,545.95	156.40	156.40	156.40	156.40	8,656.40
2.1	建设投资	8,545.95	8,545.95					
2.2	债券本息	9,282.00		156.40	156.40	156.40	156.40	8,656.40
3	净现金流量	6,059.73	0.00	0.00	0.00	0.00	6,761.39	-701.66
4	累计现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	6,761.39	6,059.73

根据项目现金流预测表, 本项目期末累计现金结存额大于0, 项目存在资金缺口的风险较小。

（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：

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖 倍数	1.44	1.60	1.70

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为1.44，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430104MA4R770PON



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 湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李本军

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：工程造价咨询业务；融资咨询服务；财政咨询（不含中介服务）；工程管理服务；科技中介服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；节能管理服务；资产评估；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；破产清算服务；价格鉴证评估；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等取得许可的培训）；招投标代理服务；政府采购代理服务；税务服务；财务咨询；企业管理咨询（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

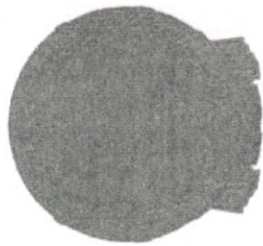
成立日期 2020年04月01日

主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

登记机关



2025 年 2 月 28 日



会计师事务所
执业证书

名称：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：李本军
主任会计师：
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010138
批准执业文号：湘财会[2020]19号
批准执业日期：2020年9月27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》。



2020年9月27日



中华人民共和国财政部制

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

2022年10月17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

姓名 Full name	李本军
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1981-07-27
工作单位 Working unit	利安达会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 Identity card No.	431024198107270050



李本军 110001540564



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 /y 月 /m 日 /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 /y 月 /m 日 /d

姓名	何明
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1992-11-25
Date of birth	
工作单位	湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	430981199211251423
Identity card No.	

