

2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号
项目收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字[2025]第 00084 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F, Jianfa•Huijin International
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3
邮编 410000 FuRongMiddleRoad, Changsha, China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号 项目收益与融资资金自求平衡 专项评价报告

大信沙咨字[2025]第 00084 号

我们接受委托，对 2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号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 年郴州市第三批土储债项目 001 号项目，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)

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·长沙

中国注册会计师：



朱光荣

中国注册会计师：



杨宽

二〇二五年七月十五日

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年郴州市第三批土储债项目001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年郴州市第三批土储债项目001号政府储备2022-31号宗地地块面积98,286.00平方米,该宗地该项目位于晨熹路以北,南岭大道以东,地处经济开发区,位于塘尾路、南岭大道、晨熹路交汇处,靠近郴州经济开发区长冲创新创业园,交通便利,基础设施配套完善。土地原用途为商业服务业用地,现初步规划用地为居住用地。

计划收储面积98,286.00平方米,预计土地收储成本17,927.36万元。项目计划于2030

年7月完成出让。

(二) 项目实施机构基本情况

项目实施机构是郴州市自然资源和规划局，单位地址：郴州市青年大道6号。

(三) 地块评估价值

本期债券土地的评估价格 18,870.91 万元，已经湖南恒业腾飞房地产土地评估有限公司于 2025 年 5 月 13 日出具土地价格预评估函。地块评估结果截图如下：

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
估价报告编号：湘恒业腾飞（2025）（估）字第054号
估价日期：2025年5月13日
估价目的：咨询
估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	坐落	土地用途	土地证号	估价期日的用途	容积率	估价期日的容积率	估价期日的土地开发程度	估价期日的土地开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积(m²)	单位面积地价(元/m²)	总价(万元)	亩价(元/亩)	楼面地价(元/m²)	备注
郴州福城瑞源投资有限公司	1	城市储备地	郴州市长冲片区南的大道与嘉禾路交汇处	/	/	批发市场用地	小计2	/	“六通未平”	“六通未平”	37.62	9836	193	18870.91	138	950	/
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	9836	/	18870.91	/	/	/

注：上表中“六通未平”指宗地外圈道路、通电、通讯、供水、排水、通气，宗地红线内场地未平整。

一、上述土地估价结果的限定条件：
1、土地权利限制：根据委托估价方提供的资料，至估价期日止，估价对象未设置抵押权、担保权、租赁权、地役权等权利限制，且无相邻相关权利限制；
2、基础设施条件：详见下表：

表 2 宗地基础设施条件一览表

宗地编号	宗地内平整状况	宗地内道路状况	宗地内供水状况	宗地内排水状况	宗地内供气状况	宗地内供热状况	宗地内通讯状况	宗地内其他状况
1	红线内场地未平整	宗地内道路	接市政供水网，供水保障率98%	接市政排水系统，排水保障率98%	接市政供气系统，供气保障率98%	接市政供热系统，供热保障率98%	接市政通讯网，通讯保障率98%	接市政其他设施，其他保障率98%

3、规划限制条件：土地规划用途为批发市场用地，建筑总面积<196572平方米，建筑容积率小于2，建筑限高小于100米，建筑密度小于45%，绿地率大于25%。
4、影响土地价格的其它限定条件：无特殊限制。

二、其它需要说明的事项：
1、本评估结果有效期自本报告日起一年内有效；
2、本评估结果仅为估价委托方咨询估价对象市场价格提供参考依据，不能用于除此以外的其他任何经济活动；
3、本评估报告中估价对象涉及的土地权属、土地用途、土地面积、规划利用条件以《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：060117）为依据；
4、本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于在技术报告中的计算方式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别数据与左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响评估结果及最终评估结论的准确性；
5、本报告所示币种为人民币。

三、债券还本付息情况

本项目需资金 19,574.16 万元，资金来源为土地储备专项债、自有资金。本项目共申请专项债 17,900.00 万元，占本项目总投资的 91.45%。

土地储备专项债券 17,900.00 万元计划于 2025 年 7 月发行。发行债券期限为 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：

单位：人民币万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		17,900.00		17,900.00	1.84%		
2026 年	17,900.00			17,900.00	1.84%	329.36	329.36
2027 年	17,900.00			17,900.00	1.84%	329.36	329.36

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	融资利率	应付利息	还本付息 合 计
2028 年	17,900.00			17,900.00	1.84%	329.36	329.36
2029 年	17,900.00			17,900.00	1.84%	329.36	329.36
2030 年	17,900.00		17,900.00		1.84%	329.36	18,229.36
合计		17,900.00	17,900.00			1,646.80	19,546.80

三、 项目收益及现金流预测

(一) 项目预期收入预测

2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号收益主要来源于土地使用权出让收入。

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。

1、土地出让价格预测

(1) 土地市场情况

考虑到本项目的土地自 2025 年-2030 年出让,届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟,预测土地价格呈上涨趋势。在遵照谨慎性原则下,本项目的土地出让价格的预测考虑郴州市 2022 年-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 5.7%、5.0%、5.6%,三年平均增速 5.4%;2024 年郴州市政府工作报告提出,2025 年郴州市经济增长预期目标确定为 6.0%。综合考虑上述信息后,此次预测按照近三年平均增速与 2025 年预计目标增速孰低计算土地价格的的增长,并取增速的 50%进行测算,取增速 2.70%计算土地价格的的增长。

本期债券项目涉及的土地储备项目的土地出让价的估算,是根据当地土地市场的情况,按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格,经查询土地交易中心出让信息,选取 2023-2025 年项目周边地块土地出让情况,本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表、截图所示:

2023-2025 年政府储备 2022-31 号地块周边地块土地出让情况

单位：万元

序号	摘牌单位名称	挂牌编号	宗地编号/项目名称	区位	位置	总面积(㎡)	容积率	建筑面积(㎡)	成交总地价(万元)	土地单价(元/㎡)	成交日期	用地类型
1	郴州市泰荣房地产开发有限公司	郴公国土成交〔2024〕173号	TG2023060	北湖区	南岭大道与香雪路交汇处	42631.83	4.66	198664.33	20862.00	4,893.53	2024年12月11日	住宅
2	湖南永联房地产开发有限公司	郴土挂告字〔2023〕011号	储备 2022-20号 宗地(原汽车东站项目)	苏仙区	郴州市郴江路 东北侧	10016.30	3.00	30048.90	5106.00	5,097.69	2023年7月9日	住宅
3	郴州市金石置业有限公司	郴土挂告字〔2023〕038号	鳌头湾棚户区改造项目	苏仙区	飞虹路北侧鳌头湾巷	15865.60	4.56	72347.14	15018.00	9,465.76	2023年12月25日	住宅

- (1) <https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8459f60d-081c-4ef6-aacf-a0b13f190912&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布

首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态

您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

南岭大道和香雪路交汇处

结果详情 地块信息

中铁五局三期棚改项目

出让公告 成交公告

受让人: 郴州市泰康房地产开发有限公司

开拍时间: 2024-11-24 至 2024-12-03

供应方式: 挂牌出让 土地用途: 普通商品住房用地(二类)

保证金 10431万元 起拍价 20862万元 成交价 20862万元

建筑面积: 198664.33m²

占地面积: 42631.83m² 容积率: 1≤容积率≤4.50

绿化率: <23%

土地坐落: 南岭大道和香雪路交汇处

- (2) <https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte1ef9553-1d46-4eb0-bdad-23d66448afa8&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布

首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态

您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

郴州市郴江路东北侧

结果详情 地块信息

储备2022-20号宗地

出让公告 成交公告

受让人: 湖南永联房地产开发有限公司

开拍时间: 2023-06-21 至 2023-08-29

供应方式: 挂牌出让 土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

保证金 5106万元 起拍价 5106万元 成交价 5106万元

建筑面积: 30048.00m²

占地面积: 10016.30m² 容积率: 1≤容积率≤4 绿化率: <25%

土地坐落: 郴州市郴江路东北侧

- (3) <https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8c6bf9d5-5bbe-493a-aafc-24d4f9f0d50&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布

首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态

您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

飞虹路北侧鳌头湾巷

结果详情 地块信息

鳌头湾

出让公告 成交公告

受让人: 郴州市金石置业有限公司

开拍时间: 2023-12-13 至 2023-12-22

供应方式: 挂牌出让 土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

保证金 7509万元 起拍价 15018万元 成交价 15018万元

建筑面积: 72347.14m²

占地面积: 15565.60m² 容积率: 1≤容积率≤4.50

绿化率: <30%

土地坐落: 飞虹路北侧鳌头湾巷

（2）项目预测土地价格

项目参考以上土地出让情况，结合地块的配套、地块区位等因素进行预测，预测土地价格情况如下：

序号	地块名称	预测单价(元/m ²)
1	政府储备 2022-31 号宗地	2,141.10

2、土地出让收入预测

根据以上预测土地单价，结合土地价格增速 2.7%，计算得出土地出让收入规模，预计可出让面积 98,286.00 平方米，计划于 2030 年全部完成挂牌交易，预计可获得土地出让收入 24,042.56 万元，可用于资金平衡的相关收益 24,042.56 万元。

土地储备专项现金流预测表

单位：万元

年度	收支项目	收入金额	支出金额	收支净额
2025 年	收储		17,927.36	-17,927.36
	自有资金	1,674.16		1,674.16
	发债	17,900.00		17,900.00
2026 年	支付利息		329.36	-329.36
2027 年	支付利息		329.36	-329.36
2028 年	支付利息		329.36	-329.36
2029 年	支付利息		329.36	-329.36
2030 年	支付利息		329.36	-329.36
	还本		17,900.00	-17,900.00
	土地售收款	24,042.56		24,042.56
合计		43,616.73	37,474.16	6,142.57

四、项目收益与融资自求平衡性预测

该项目资金净流入额 24,042.56 万元，债券融资本息总额 19,546.80 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	预计地块出让收入	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	2025 年郴州市第三批土储债项目 001 号（政府储备 2022-31 号宗地）	98,286.00	居住用地	19,574.16	24,042.56	17,900.00	1,646.80	1.23

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。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	24,042.56	21,638.31
本息合计	19,546.80	19,546.80
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。

五、 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 年郴州市第三批土储债项目 001 号项目，债券发行期内经营性资金净流入 24,042.56 万元，债券融资本息合计 19,546.80 万元，本息保障倍数为 1.23 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

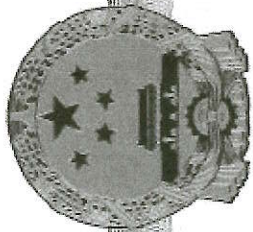
本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

六、 使用限制

1、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。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由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评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430100079155346B



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 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

经营范围 经总公司授权,在总公司经营范围内从事:审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。(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)

负责人 宋光荣

成立日期 2013年09月10日

经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

登记机关

2022年12月30日

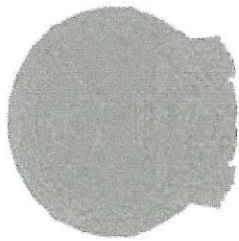
与原件一致
再次复印无效



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



会计师事务所分所

执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

负责人：宋光荣

经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋7层739号房

分所执业证B编号：110101414302

批准执业文号：湘财会函（2013）22号

批准执业日期：2013年8月21日

与原件一致
再次复印无效

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2013年8月21日

中华人民共和国财政部制





姓名 袁光荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-06
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 432401196406061012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010001

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

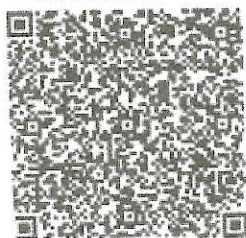
发证日期:
Date of Issuance

1998 年 12 月 1 日
2011 年 5 月 3 日

仅供报告使用

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.



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

430103015
中磊会计师事务所有限公司 事务所
湖南长沙 CPAs

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

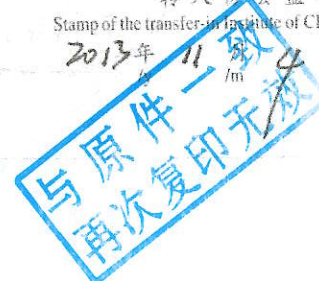
2013 年 11 月 4 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所
长沙长沙 CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d





姓 名 杨安群
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1975.08.19
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 430100130036
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

430100130036

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 11 月 1 日
2012 年 9 月 11 日

仅供报告使用



年度检验登记 Annual Renewal Registration

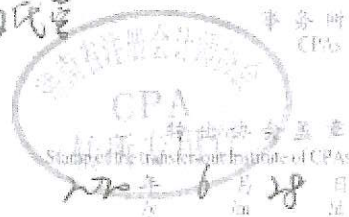
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of Change of Working Unit by a CPA

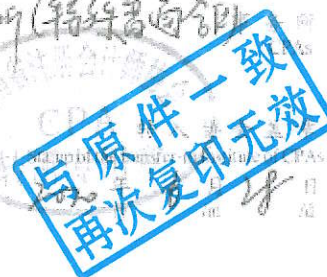
同意转出
Agree the holder to be transferred from

湖南立信会计师事务所



同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙)
长沙分所



年 月 日

深圳成长会计师事务所（普通合伙）

关于

2025 年郴州市第三批土储债项目 006 号

收益与融资自求平衡测算评价报告



深圳成长会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN CHENGZHANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道 89 号西门正中时代大厦 A 栋 1706

电话：0755-83913880

深成长专评价字[2025]第 166 号

我们接受郴州市自然资源和规划局委托，对 2025 年郴州市第三批土储债项目 006 号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》。相关单位对本期债券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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项收入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。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 7 月 15 日

总体评价结果如下：

一、数据预测的前提假设及评价

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. 发行人预测的收入能够顺利执行；
5. 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；
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、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

二、项目的基本情况

1. 项目实施单位基本情况

本项目实施单位为郴州市自然资源和规划局，机构详细信息如下表：

名称	郴州市自然资源和规划局
统一社会信用代码	11431000MB1D67794T
机构地址	郴州市青年大道6号
负责人	张万冬

2. 地块概况

2025年5月14日湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司出具《土地预评估结果一览表》（估价报告编号：湘恒业腾飞(2025)(估)字第055号）。

项目基本情况表

地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构
政府储备2018-16号 (福苑小区)	郴州市北湖区柏树东路 北侧	该项目总投资为2,074.80万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于2025年7月启动征地拆迁，拟收储土地	居住用地	郴州市自然资源和规划局

		7,364.00 平方米(合11.05亩)。		
--	--	------------------------	--	--

三、债券还本付息情况

本项目需资金 2,074.80 万元，资金来源为土地储备专项债、自有资金。本次申请专项债 1,900.00 万元，占本项目总投资的 91.58%。

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 年期债券年利率为 1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。应还本付息情况如下：

项目专项债券还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还 本金	期末本期余 额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025年7月		1,900.00		1,900.00	1.84%		0.00
2026年	1,900.00			1,900.00	1.84%	34.96	34.96
2027年	1,900.00			1,900.00	1.84%	34.96	34.96
2028年	1,900.00			1,900.00	1.84%	34.96	34.96
2029年	1,900.00			1,900.00	1.84%	34.96	34.96
2030年7月	1,900.00		1,900.00	0.00	1.84%	34.96	1,934.96
合计		1,900.00	1,900.00			174.80	2,074.80

四、项目收益及现金流预测

(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)收入预测

2025 年郴州市第三批土储债项目 006 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 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地以标的的均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：

序号	项目名称	土地位置	土地用途	出让面积 (m ²)	成交价 (万元)	成交日期	土地单价 (万元/m ²)
----	------	------	------	---------------------------	-------------	------	------------------------------

1	中铁五局三期棚改项目	南岭大道和香雪路交汇处	普通商品住房用地(二类)	42631.83	20862	2024年12月11日	0.49
2	南街黄金桥棚改项目	郴州市金桥巷1号	城镇住宅-普通商品住房用地	2359.87	1568.91	2024年11月11日	0.66
3	燕泉路50号	燕泉路50号	城镇住宅-普通商品住房用地	4341.00	4950	2024年7月29日	1.14

考虑到本项目的土地出让时,届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟,预测土地价格呈上涨趋势。在遵照谨慎性原则下,本项目的土地出让价格的预测考虑郴州市2022年-2024年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为5.7%、5.0%、5.6%,三年平均增速5.43%;2025年郴州市政府工作报告提出,2025年郴州市经济增长预期目标确定为6.0%,综合考虑上述信息后,此次预测按照近三年平均增速与2025年预计目标增速孰低计算土地价格的的增长,按照谨慎性原则,按增速2.8%计算土地价格的的增长。

预计该项目包含地块在2030年7月出售。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。基于谨慎性原则,出让单价参考交易案例可比单价的最低价0.49万元/m²,本项目按0.33万元/m²计算,可用于资金平衡的土地收益为2,789.93万元。

项目预期收入测算表

单位:万元

序号	地块名称	出让总价	分年收入预测						预计用于资金平衡的相关收益
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
1	政府储备2018-16号(福苑小区)	2,789.93	0	0	0	0	0	2,789.93	2,789.93

合计	2,789.93	0	0	0	0	0	2,789.93	2,789.93
----	----------	---	---	---	---	---	----------	----------

(三)土地出让产生的净现金流

本项目于债券存续期内每半年付息一次，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，本项目现金流预测现金净流量如下所示：

现金流量表
单位：人民币万元

年度	现金流入			现金流出		净现金流量	期末现金结存额
	项目资本金流入	债券资金流入	土地出让现金净流入	建设期现金流出	债券还本付息		
2025年7月	193.20	1,900.00	-	2,074.80	-	-	-
2026年	-	-	-		38.64	-38.64	-38.64
2027年	-	-	-		38.64	-38.64	-77.28
2028年	-	-	-		38.64	-38.64	-115.92
2029年	-	-	-		38.64	-38.64	-154.56
2030年7月	-	-	2,789.93		2,138.64	904.92	750.36
合计	193.20	1,900.00	2,789.93	2,074.80	2,074.80	750.36	750.36

五、项目收益与融资自求平衡性预测

1. 项目平衡情况

该项目资金净流入额 2,789.93 万元，债券融资本息总额 2,074.80 万元，本息保障的倍数 1.34 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。

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	预计地块出让收入	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	政府储备 2018-16号(福苑小区)	11.05	居住用地	2,074.80	2,789.93	1,900.00	174.80	1.34

2. 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，分析结果见下表：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总收入(万元)	1.21	1.34	1.48

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 1.21，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。

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 年郴州市第三批土储债项目 006 号，债券发行期内经营性资金净流入 2,789.93 万元，债券融资本息合计 2,074.80 万元，本息保障倍数为 1.34 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。

七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

（一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

(2) 风险控制措施：《土地评估报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

(三) 管理风险及控制措施

(1) 风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术和管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

(四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据 2024 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52 号）、2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）、2024 年 5 月 14 日，自然资源部国家发展改革委发布《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）。等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5FEJFM3R



名称 深圳成长会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 师英周

成立日期 2018年12月19日

主要经营场所

深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门
正中时代大厦A栋1706



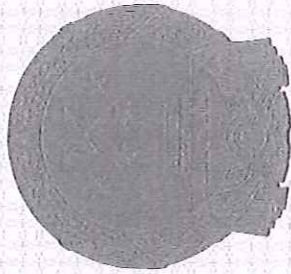
重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年03月10日



会计师事务所 执业证书

名称：深圳成长会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：师英周
主任会计师：
经营场所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门正中时代大厦A栋1706
组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470308
批准执业文号：深财会（2019）125号
批准执业日期：2019年12月9日



证书序号：0021904

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：深圳市财政局

2025年4月14日

中华人民共和国财政部制



2025 年郴州市第三批土储债项目 007 号
预期收益与融资平衡
专项评价报告

谨审字〔2025〕第 102 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 102 号

2025 年郴州市第三批土储债项目 007 号 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对 2025 年郴州市第三批土储债项目 007 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 年郴州市第三批土储债项目 007 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年郴州市第三批土储债项目 007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·长沙



中国注册会计师：李本军
110001540564

中国注册会计师：何明
430101380003

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 年郴州市第三批土储债项目 007 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、项目实施机构

①单位名称：郴州市北湖区自然资源局

②地址：郴州市竹叶冲路 16 号

③单位性质：机关单位

④法人代表：廖立新

⑤统一社会信用代码：11431002MB1793380E

2、项目情况

本项目共涉及 1 宗地块，计划 2025 年完成回购。项目资金总需求 29,024.40 万元，其中财政配套资金 13,224.40 万元，拟申请发行政府专项债券 15,800.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 15,800.00 万元，发行期限为 5 年。

序号	地块名称	四至范围	收储面积 (平方米)	概况	地块资金需求	计划出让时间	实施单位
1	2020-64 号宗地（高壁片区地块 B-2-1）	郴州市骆仙西路和同心路交汇处	129,467.00	地块为回购存量闲置土地，地块面积约 12.95 公顷，土地现状用途为居住用地，未来规划用途为居住用地。	29,024.40	2030 年 3 月前	郴州市北湖区自然资源局
合计			129,467.00		29,024.40		



（二）项目总投资

郴州市北湖区自然资源局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，评估价格为 28,573.37 万元，同时拟收回收购的地块的原供应成本价格为 30,843.03 万元，两者取其低值再下调一定幅度，确定本地块收回收购价格为 28,500.00 万元。

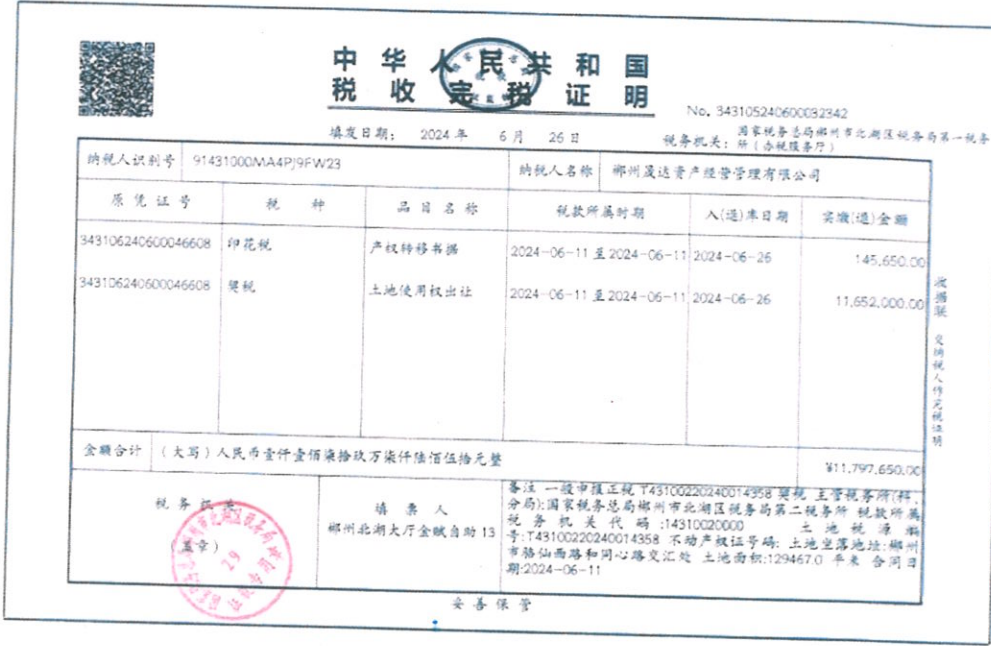

1、原始供应成本价格

本项目涉及 1 宗土地，2020-64 号宗地（高壁片区地块 B-2-1）原供应成本价格为 30,843.03 万元，具体情况如下：



原始成本费用	价格	相关依据
		
利息	477.2 万元	<p style="text-align: center;">说明</p> <p>柳州晟达资产经营管理有限公司于 2024 年 6 月 11 日竞得 TG2024018 号土地使用权,面积 129467 平方米,土地出让金 29130 万元。截止今日 (337 天) 按中国人民银行发布的一年期定存利率 1.75% 计算,资金占用利息约为 477.2 万元。</p> <p style="text-align: right;">  资料专用章 </p>



原始成本费用	价格	相关依据
契税印花税	1,179.77 万元	<div></div>
交易服务费	56.07 万元	<div><div>湖南省非税收入一般缴款书(电子)</div><div></div></div>
合计		该地块的原始供应成本共计为 30,843.03 万元。

2、评估价格

本项目涉及 1 宗土地，2020-64 号宗地（高壁片区地块 B-2-1）
评估价格为 28,573.37 万元。



土地估价预评估结果一览表

估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

编号：湘万源评[2025]（估）字第025号

估价日期：2025年5月14日

估价目的：收购

估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日 土地使用 者	宗地编 号	宗地名称	土地使用证 编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际 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/年	土地面积 (m ²)	土地使用权价格		备 注
				证载(或批 准)	实际	设定	规划	实际	设定					单价(元/m ²)	总价 (万元)	
郴州晟达 资产管理有 限公司	1	郴州市北湖区高壁片区同心路及碧仙西路交叉处2020-64号宗地	郴(2024)郴州市不动产权第0092567号	商业兼容部分居住用地(商业占5%)		商服用地、城镇住宅用地(商业占5%)	2.7		2.7	宗地红线外“六通”及宗地红线内场地平整	宗地红线外“六通”及宗地红线内场地平整	商服用地39.08年、住宅用地69.08年	129467	2207	28573.37	土储专项项目



湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

(三) 资金筹资方案

2025年郴州市第三批土储债项目007号的资金来源主要为发行政府专项债券资金和财政配套资金。本项目资金总需求29,024.40万元，其中财政配套资金13,224.40万元，拟申请发行政府专项债券15,800.00万元。本次拟申请发行专项债券15,800.00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	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限(年)	利率(%)
1	郴州市	2025年郴州市第三批土储债	15,800.0	5	1.84%



北湖区	项目 007 号	0		
-----	----------	---	--	--

四、应付本息情况

(一) 债券应付本息情况

1、本次拟发债金额为 15,800.00 万元，为方便测算，假设申请发行政府专项债券资金 15,800.00 万元于 2025 年 7 月申请发行，发行期限为 5 年，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%，债券偿付方式均为每年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

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	郴州市北湖区	2025 年郴州市第三批土储债项目 007 号	0.00	15,800.00	0.00	1,453.60	17,253.60

2、债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 17,253.60 万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025 年	0.00	15,800.00	0.00	15,800.00	0.00	0.00
2026 年	15,800.00		0.00	15,800.00	290.72	290.72
2027 年	15,800.00		0.00	15,800.00	290.72	290.72
2028 年	15,800.00		0.00	15,800.00	290.72	290.72
2029 年	15,800.00		0.00	15,800.00	290.72	290.72
2030 年	15,800.00		15,800.00	0.00	290.72	16,090.72
合计	-	-	15,800.00	-	1,453.60	17,253.60



（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为 17,253.60 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
1	郴州市北湖区	2025 年郴州市第三批土储债项目 007 号	15,800.00	1,453.60	17,253.60

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考项目土地评估以及相关地块案例，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、现金流入

本项目的收入来源主要是土地出让收入。

（1）土地出让收入

2020-64 号宗地（高壁片区地块 B-2-1）未来规划用途的为住居用地，根据项目周边土地挂牌交易信息，选取了近年距离项目区域内较近的地块作为参考依据（见下表），秉承谨慎保守原则，未来出让时拟按出让价格 3,000.00 元/平方米计取。

参考案例情况表

序号	摘牌单位名称	挂牌编号	位置	总面积 (m ²)	成交总地价 (万元)	土地单价 (元/㎡)	成交日期	用地类型
案例 1	郴州市泰荣房地产开发有限公司	郴公国土成交〔2024〕173 号	南岭大道与香雪路交汇处	42631.83	20862.00	4893.53	2024/12/11	住宅



序号	摘牌单位名称	挂牌编号	位置	总面积 (m²)	成交总价 (万元)	土地单价 (元/m²)	成交日期	用地 类型
案例 2	郴州市鼎日 房地产开发 有限公司	郴挂国土公 告〔2024〕 026号	燕泉路 50号	4341.00	4950.00	11402.90	2024/7/29	住宅
案例 3	郴州东禹房 地产有限公 司	郴挂国土公 告〔2024〕 021号	郴州市北 湖区第三 人民医院 北侧	33083.24	27648	8357.10	2024/6/17	住宅

案例 1:

首页

土地供应

土地推介

专项服务

政策法规

行业动态

您当前所在的位置： 首页> 供地结果> 挂单详情

南岭大道和香雪路交汇处

行政区： 湖南省> 郴州市本级

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：湖南省郴州市本级

项目名称：中铁五局三期棚改项目

项目位置：南岭大道和香雪路交汇处

土地面积(m²)：42631.83

土地用途：普通商品住房用地(二类)

土地使用年限：70

土地级别：三级

电子监管号：4310002024B001994

供地方式：挂牌出让

行业分类：房地产业

成交价格(万元)：20862

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

2025-02-09

20862

..

土地使用权人：郴州市泰来房地产开发有限公司

约定容积率：下限：1 上限：4.56

约定交地时间：2024-12-11

约定开工时间：2025-12-11

约定竣工时间：2028-12-11

实际开工时间：..

实际竣工时间：..

批准单位：郴州市人民政府

合同签订日期：2024-12-11

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

郴州市人民政府

来源:

https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8459f60d-081c-4ef6-aacf-a0b13f190912&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0



案例 2:



您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

燕泉路50号

行政区: 湖南省·郴州市本级

结果详情

地块信息

供地结果信息

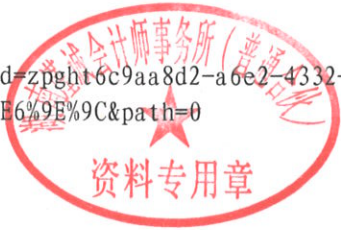
行政区:	湖南省郴州市本级			电子监管号:	4310002024B000411		
项目名称:	燕泉路50号						
项目位置:	燕泉路50号						
土地面积(m²):	4341.00						
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	70			行业分类:	房地产业		
土地级别:	三级			成交价格(万元):	4950		
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2024-09-27		4950		--
土地使用权人:	郴州市鑫日房地产开发有限公司						
约定容积率:	下限:	1	上限:	7	约定交地时间:	2024-07-29	
约定开工时间:	2025-07-28			约定竣工时间:	2028-07-27		
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--		
批准单位:	郴州市人民政府			合同签订日期:	2024-07-29		

*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

来源:

<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght6c9aa8d2-a6e2-4332-b3d7-147f0448c866&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

案例 3:



郴州市北湖区第三人民医院北侧

行政区: 湖南省郴州市北湖区

[结果详情](#)
[地块信息](#)

供地结果信息

行政区:	湖南省郴州市本级		电子监管号:	4310002024B000290	
项目名称:	北湖岭棚改项目				
项目位置:	郴州市北湖区第三人民医院北侧				
土地面积(m²):	33083.24				
土地用途:	城镇住宅、普通商品住房用地		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):	27648	
	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
分期付款约定:	1	2024-07-16	13824	--	
	2	2024-10-31	13824	--	
土地使用权人:	郴州东禹房地产有限公司				
约定容积率:	下限: 1	上限: 5	约定交地时间:	2025-03-30	
约定开工时间:	2026-03-29		约定竣工时间:	2029-03-28	
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--	
批准单位:	郴州市人民政府		合同签订日期:	2024-06-17	

*以上数据信息以自然资源部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

来源:

<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8b911572-6fd9-4915-9921-9932bc364645&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

2、项目收入预测

假设 2025 年郴州市第三批土储债项目 007 号中收储地块土地自债券存续期内土地挂牌交易出让完毕。根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 38,840.10 万元，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

年度	土地出让收入	合计
2025 年	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00



年度	土地出让收入	合计
2029 年	0.00	0.00
2030 年	38,840.10	38,840.10
合计	38,840.10	38,840.10

3、现金流出

本次项目实施主体为郴州市北湖区自然资源局，实施内容为土地收储与出让，相关经费由地方财政统筹，不单独计入本项目经营成本。

土地进行挂牌出让后，按土地出让收入扣减政策提留后的金额为土地出让收益预测。同时根据向税务、财政部门落实，由于政策提留暂停计提，项目运营成本按 0.00 计取，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。

4、项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00
2030 年	38,840.10	0.00	38,840.10



年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
合计	38,840.10	0.00	38,840.10

(三) 可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金为 38,840.10 万元，明细如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	郴州市北湖区	2025 年郴州市第三批土储债项目 007 号	38,840.10	0.00	38,840.10

六、项目收益与融资自求平衡性评价

(一) 项目平衡性预测

2025 年郴州市第三批土储债项目 007 号运营期内经营性净现金流 38,840.10 万元，融资还款本息合计为 17,253.60 万元，本息覆盖倍数为 2.25 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	郴州市北湖区	2025 年郴州市第三批土储债项目 007 号	38,840.10	17,253.60	2.25

(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
一	现金流入	67,864.50	27,861.52	290.72	290.72	290.72	290.72	38,840.10
1	资本金流入	13,224.40	12,061.52	290.72	290.72	290.72	290.72	
2	融资资金流入	15,800.00	15,800.00					
3	运营期现金流入	38,840.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38,840.10
二	现金流出	45,115.12	27,861.52	290.72	290.72	290.72	290.72	16,090.72
1	建设期资金流出	27,861.52	27,861.52					
2	运营期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资还本付息	17,253.60	0.00	290.72	290.72	290.72	290.72	16,090.72
三	现金净流量	22,749.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22,749.38
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22,749.38

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

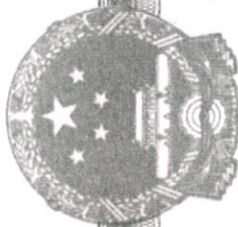
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

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	2.03	2.25	2.48

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 2.03，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。





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

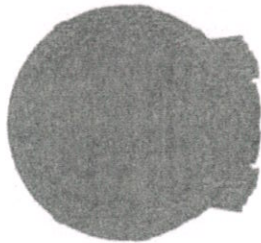
经营范围

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；财政咨询（专项受托评价除外）；企业管理咨询；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）



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

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

事务所
CPAs



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

2022年10月24日



中国注册会计师



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

年 月 日
/y /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
/y /m /d



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



郴州市临武县 2025 年专项债券
2025 年临武县第一批土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡
专项评价报告

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

二零二五年七月十五日



郴州市临武县 2025 年专项债券
2025 年临武县第一批土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡
专项评价报告

鹏盛湘审咨字【2025】第 038 号

郴州市临武县财政局：

我们接受委托，对 2025 年临武县第一批土储债项目 002 号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》。专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

经专项审核，我们认为，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的 2025 年临武县第一批土储债项目 002 号预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

本次拟发行的 2025 年临武县第一批土储债项目 002 号总投资估算详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	项目总投资
1	临武县	2025 年临武县第一批土储债项目 002 号	7,265.00
合计			7,265.00

二、项目融资情况

本次拟发行的 2025 年临武县第一批土储债项目 002 号融资情况详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	发行地方政府专项债券金额	其他融资		
1	2025 年临武县第一批土储债项目 002 号	3,765.00	3,500.00	-	3,500.00	5 年
合计		3,765.00	3,500.00	-	3,500.00	-

三、项目可偿债收益及本息覆盖情况

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，据此，本次拟发行的 5 年期专项债券的测算利率为 1.84%。

本次拟发行的 2025 年临武县第一批土储债项目 002 号专项债券的可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
------	---------------	----------	----------	-------------------------

2025 年临武县第一批土储 债项目 002 号	4,750.65	3,500.00	3,822.00	1.24
-----------------------------	----------	----------	----------	------

四、专项债券发行计划

本次评价的 2025 年临武县第一批土储债项目 002 号本次共计拟发行地方政府专项债券融资 3,500.00 万元，其中：5 年期债券发行 3,500.00 万元，预测利率为 1.84%，还款方式为一年付息一次，到期一次还本。

附件：项目收益及现金流量评价说明



(此页无正文)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·长沙

二零二五年七月十五日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的 2025 年临武县第一批土储债项目 002 号的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关产品（服务）的数量、收费标准等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、价格在正常范围内变动；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流量编制说明

（一）2025 年临武县第一批土储债项目 002 号收益及现金流量编制说明

1. 投资估算

项目投资估算详见下表：

单位：万元

项目名称	总投资
2025 年临武县第一批土储债项目 002 号	7,265.00

2. 项目融资情况

项目融资情况详见下表：

单位：万元

项目名称	资金来源		本次申请发行政府 专项债券金额
	资本金	拟发行政府专项债 券金额	
2025 年临武县第一批土储 债项目 002 号	3,765.00	3,500.00	3,500.00

3. 项目经营性收入预测说明

(1) 收入预测依据

本项目收益主要来源于国有土地使用权出让收入。

1) 国有土地使用权出让收入

①国有土地使用权出让价格

本项目地块收储完成后拟供应用途为其他商服用地。通过选取 3 个项目周边地块市场土地交易价格作为标地，标地地价在 2,727.69 万元/公顷~3,377.32 万元/公顷之间，基于谨慎性原则，本次土地储备项目的地价以 2,700.00 万元/公顷计算。

土地坐落	土地 面积 (公 顷)	土地用途	出让 年限 (年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价 (万元/公 顷)
临武县武水镇环 城南路与福泉路 交汇处东北面	3.6281	其他商服用 地 (v3-0904)	40	10,190.00	2024.12.13	2,808.63
临武县武水镇舜 福西路与福泉路 交汇处西南面	1.1444	其他商服用 地 (v3-0904)	40	3,865.00	2024.12.12	3,377.32
临武县武水镇环 城南路	0.2639 6	其他商服用 地	40	720.00	2024.06.06	2,727.69

参考地块一：

盛世广场

发布时间：2024-12-13 05:12:35 | 行政区：临武县

【字号：大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到：

行政区：临武县					
项目名称：盛世广场					
项目位置：临武县武水镇环城南路与福泉路交汇处东北面					
供应面积(公顷):	3.628100	存量面积(公顷):	0.000000		
土地用途:	V3-0904	供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	40	行业分类:	其他		
土地级别:	三级	成交价格(万元):	10190.000000		
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注	
土地使用权人：临武县发展投资集团有限公司					
约定容积率:	下限:	上限: 1.000	约定交地时间:	2025-12-13	
约定开工时间:	2026-12-12		约定竣工时间:	2028-12-11	
实际开工时间:			实际竣工时间:		
批准单位:	临武县人民政府	合同签订日期:	2024-12-13		

参考地块二：

您现在的位置： 首页 > 土地出让 > 结果公告 > 挂牌出让

丰源商业广场

发布时间：2024-12-12 10:12:28 | 行政区：临武县

【字号：大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到：

行政区：临武县					
项目名称：丰源商业广场					
项目位置：临武县武水镇昇福西路与福泉路交汇处西南面					
供应面积(公顷):	1.144400	存量面积(公顷):	0.000000		
土地用途:	V3-0904	供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	40	行业分类:	其他		
土地级别:	二级	成交价格(万元):	13885.000000		
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注	
土地使用权人：临武县发展投资集团有限公司					
约定容积率:	下限:	上限: 1.000	约定交地时间:	2025-12-12	
约定开工时间:	2026-12-11		约定竣工时间:	2028-12-10	
实际开工时间:			实际竣工时间:		
批准单位:	临武县人民政府	合同签订日期:	2024-12-12		

参考地块三：

临武县鹏和加油站

发布时间：2024-06-06 09:06:15 | 行政区：临武县

【字号：大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到：

行政区：临武县					
项目名称：临武县鹏和加油站					
项目位置：临武县武水镇环城南路					
供应面积(公顷):	0.263960	存量面积(公顷):			
土地用途:	其他商服用地	供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	40	行业分类:	零售业		
土地级别:	四级	成交价格(万元):	720.000000		
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注	
土地使用权人：临武鹏和石油有限公司					
约定容积率:	下限:	上限: 1.000	约定交地时间:	2024-06-06	
约定开工时间:	2024-12-05		约定竣工时间:	2025-12-04	
实际开工时间:			实际竣工时间:		
批准单位:	临武县人民政府	合同签订日期:	2024-06-06		

②国有土地使用权出让面积

根据土地不动产权证书，本次国有土地使用权可出让面积为 1.7595 公顷。

根据上述项目收入预测对本项目在本次债券存续期内的整体收入情况进行测算如下：

单位：万元

类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
临武县新越实有 有限公司房地产 开发 2018LWGP1674-1 土地出让收入			-	-	4,750.65	4,750.65
小计			-	-	4,750.65	4,750.65

4. 项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：

单位：万元

年份	经营现金流入	经营现金流出	项目可偿债收益
2026 年			
2027 年			
2028 年		-	-
2029 年		-	-
2030 年	4,750.65	-	4,750.65
合计	4,750.65	-	4,750.65

5. 还本付息的测算

(1) 拟发行地方政府专项债券情况

本项目申请发行政府专项债券资金 3,500.00 万元，本次申请发行专项债券 3,500.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

发行时间	发行金额	债券期限	发行利率
2025 年 7 月	3,500.00	5 年	1.84%

(2) 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：

单位：万元

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2025 年 7 月		3,500.00		3,500.00		
2026 年 7 月	3,500.00			3,500.00	64.40	64.40
2027 年 7 月	3,500.00			3,500.00	64.40	64.40
2028 年 7 月	3,500.00			3,500.00	64.40	64.40
2029 年 7 月	3,500.00			3,500.00	64.40	64.40
2030 年 7 月	3,500.00		3,500.00	-	64.40	3,564.40
合计		3,500.00	3,500.00		322.00	3,822.00

6. 本息覆盖倍数

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年临武县第一批土储债项目 002 号	4,750.65	3,500.00	3,822.00	1.24

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：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.24	1.37

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资平衡。



营业执照

统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H

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

鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)

湖南分公司

报告专用章

6010310131802

湖南省

长沙

芙蓉区

天心区

劳动西路289号嘉盛

商务广场29013

负责人

陈安国

类别

特殊普通合伙分支机构

成立日期

2018年12月24日

经营场所

湖南省长沙市天心区劳动西路289号嘉盛

商务广场29013

经营范围

许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定业务; 司法鉴定项目以相关部门批准后方可开展经营活动(依法须经批准的项目除外); 一般项目: 社会风险评估; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 破产清算服务; 税务服务; 企业管理; 企业管理咨询; 财务咨询; 财政资产评估; 咨询策划服务; 企业管理; 企业管理咨询; 商务代理代办服务; 招投标代理服务; 政府采购代理服务。(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)

登记机关

2024年9月27日



执业证书



名 称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：陈安国

经 营 场 所：湖南省长沙市天心区劳动西路289号嘉盛商务广场29013

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说 明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖南省财政厅

2024年10月12日



中华人民共和国财政部制

<p>事务所名称变更为 鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所</p> <p>2020.7.7</p> <p>注册会计师工作单位变更事项登记</p> <p>Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p> <p>同意调出</p> <p>Agree the holder to be transferred from</p> <p>事务所</p> <p>CPAs</p> <p>转出协会盖章</p> <p>Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 /y 月 /m 日 /d</p> <p>同意调入</p> <p>Agree the holder to be transferred to</p> <p>事务所</p> <p>CPAs</p> <p>转入协会盖章</p> <p>Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 /y 月 /m 日 /d</p> <p>12</p>	<p>注册会计师工作单位变更事项登记</p> <p>Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p> <p>同意调出</p> <p>Agree the holder to be transferred from</p> <p>事务所</p> <p>CPAs</p> <p>转出协会盖章</p> <p>Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 /y 月 /m 日 /d</p> <p>同意调入</p> <p>Agree the holder to be transferred to</p> <p>事务所</p> <p>CPAs</p> <p>转入协会盖章</p> <p>Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 /y 月 /m 日 /d</p> <p>13</p>
--	--





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 月 日

6

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

湖南恒业会计师事务所 CPAs

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

2022年12月29日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

鹏盛会计师事务所 CPAs

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

2022年12月24日
/y /m /d

12

郴州市临武县 2025 年专项债券
2025 年临武县第三批土储债项目 005 号
预期收益与融资平衡
专项评价报告

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

二零二五年七月十五日



郴州市临武县 2025 年专项债券
2025 年临武县第三批土储债项目 005 号
预期收益与融资平衡
专项评价报告

鹏盛湘审咨字【2025】第 040 号

郴州市临武县财政局：

我们接受委托，对 2025 年临武县第三批土储债项目 005 号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》。专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到我们认为是合理的。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 年临武县第三批土储债项目 005 号预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

本次拟发行的 2025 年临武县第三批土储债项目 005 号总投资估算详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	项目总投资
1	临武县	2025 年临武县第三批土储债项目 005 号	3,601.14
合计			3,601.14

二、项目融资情况

本次拟发行的 2025 年临武县第三批土储债项目 005 号融资情况详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	发行地方政府专项债券金额	其他融资		
1	2025 年临武县第三批土储债项目 005 号	2,501.14	1,100.00	-	1,100.00	5 年
合计		2,501.14	1,100.00	-	1,100.00	-

三、项目可偿债收益及本息覆盖情况

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，本次拟发行的 5 年期专项债券的测算利率为 4.84%。

本次拟发行的 2025 年临武县第三批土储债项目 005 号专项债券的可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
------	---------------	----------	----------	-------------------------

2025 年临武县第三批土储 债项目 005 号	1,505.50	1,100.00	1,201.20	1.25
-----------------------------	----------	----------	----------	------

四、专项债券发行计划

本次评价的 2025 年临武县第三批土储债项目 005 号本次共计拟发行地方政府专项债券融资 1,100.00 万元，其中：5 年期债券发行 1,100.00 万元，预测利率为 1.84%，还款方式为一年付息一次，到期一次还本。

附件：项目收益及现金流入评价说明



(此页无正文)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·长沙

二零二五年七月十五日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的 2025 年临武县第三批土储债项目 005 号的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关产品（服务）的数量、收费标准等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、价格在正常范围内变动；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流量编制说明

（一）2025 年临武县第三批土储债项目 005 号收益及现金流量编制说明

1. 投资估算

项目投资估算详见下表：

单位：万元

项目名称	总投资
2025 年临武县第三批土储债项目 005 号	3,601.14

2. 项目融资情况

项目融资情况详见下表：

单位：万元

项目名称	资金来源		本次申请发行政府 专项债券金额
	资本金	拟发行政府专项债 券金额	
2025 年临武县第三批土储债 项目 005 号	2,501.14	1,100.00	1,100.00

3. 项目经营性收入预测说明

本项目收益主要来源于国有土地使用权出让收入。

根据不动产权证，本次国有土地使用权可出让面积为 4.494018 公顷。本项目收储地块后拟供应用途为工业用地。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，标地地价在 359.63 万元/公顷~439.31 万元/公顷之间，基于谨慎性原则，本土地储备项目的地价以 335.00 万元/公顷计算。

土地坐落	土地面积 (公顷)	土地用途	出让 年限(年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地 价(万元 /公顷)
临武县万水乡 门头村	3.368900	工业用地	50	1,480.0000	2022/6/14	439.31
临武县武水镇 慕冲村	1.323600	工业用地	28.97	476.0000	2024/12/2	359.63
临武县工业大 道与临武大道 交汇处	1.992871	工业用地	50	746.0000	2022/11/22	374.33

参考地块一：

临自资挂告字[2022]第 003 号 交易详情			
地块名称	LW2021024	宗地面积	33689 m²
土地位置	临武县万水乡门头村		
竞得单位	临武县南方矿业有限责任公司		
起始价	1480 万	建筑限高	24 米
成交价	1480 万	溢价率	0%
土地亩数	50.5	亩单价	29 万
用地性质	工业用地	出让年限	50 年
建筑密度	≥30%	绿地率	≤20%
容积率	≥1.0		
来源编号	临自资挂告字[2022]第003号	公告编号	临自资挂告字【2022】第003号
报名开始时间	2022年06月01日 00时00分	报名截止时间	2022年06月10日 16时00分
挂牌开始时间	2022年06月01日 00时00分	挂牌截止时间	2022年06月14日 10时00分
保证金到账截止时间	2022年06月13日 16时00分	所属行政区	临武县
地块名称	LW2021024 (1-9)		
来源位置	临武县万水乡门头村		
土地权属单位	临武县自然资源局	竞买保证金	1480万元
起始价	1480万元	竞价增价幅度	20万元
用地类型	工业用地	规划用途	工业用地
使用权面积 (以出让合同面积为准)	33689平方米	土地使用证有效期(年)	50
建筑面积		规划指标	容积率≥1.0, 建筑密度≥30%, 建筑限高为≤24米, 绿地率≤20%。
其他交易条件	挂牌附加条件: ①竞得人须在签订《成交确认书》之日起7个工作日内持《成交确认书》及相关资料与出让方签订《国有建设用地使用权出让合同》, 交地时间为合同签订时间。签订出让合同后10日内缴清土地价款及相关税费; ②改变合同约定的土地用途的, 由出让方有偿收回建设用地使用权; ③土地出让期限届满满地上建筑、构筑物及其附属设施由出让方无偿收回; ④地上建(构)筑物零资产处置, 由竞得人自行处置, 不再进行开、竣工约定。		
最高限价	1480万元	最高报价单位	临武县南方矿业有限责任公司
竞价结束时间	2022年06月14日 10时00分		

参考地块二:

您现在的位置: 首页 > 土地出让 > 结果公告 > 协议出让

报告专用章

43010310131802

临武县舜华鸭业发展有限责任公司冷冻及仓储区项目

发布时间: 2024-12-02 09:12:20 | 行政区: 临武县

【字号: 大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到:   

行政区: 临武县

项目名称: 临武县舜华鸭业发展有限责任公司冷冻及仓储区项目

项目位置: 临武县武水镇募冲村

供应面积(公顷): 1.323600

存量面积(公顷):

土地用途: V3-100102

供地方式: 协议出让

土地使用年限: 28.97

行业分类: 食品制造业

土地级别: 五级

成交价格(万元): 476.000000

分期支付约定

支付期号

约定支付日期

约定支付金额(万元)

备注

土地使用权人: 湖南临武舜华鸭业发展有限责任公司

约定容积率: 下限: 1.000 上限:

约定交地时间: 2024-12-02

约定开工时间:

约定竣工时间:

实际竣工时间:

实际开工时间:

实际竣工时间:

合同签订日期: 2024-12-02

批准单位: 临武县人民政府

参考地块三:

临武县工业大道与临武大道交汇处

行政区：湖南省 > 郴州市 > 临武县

结果详情 地块信息

供地结果信息											
行政区：		湖南省郴州市临武县			电子监管号：		4310252022B00441-2				
项目名称：		临武县新型城镇化开发建设（一期）工程建设项目									
项目位置：		临武县工业大道与临武大道交汇处									
土地面积(m²)：		19928.71									
土地用途：		工业用地			供地方式：		挂牌出让				
土地使用年限：		50			行业分类：		水的生产和供应业				
土地级别：		五级			成交价格(万元)：		746				
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		2022-12-02		746		--			
土地使用权人：		临武县高鸿投资有限公司									
约定容积率：		下限：		1.5		上限：		约定交地时间：		2022-11-22	
约定开工时间：		2023-11-21				约定竣工时间：		2025-11-20			
实际开工时间：		2025-11-21				实际竣工时间：		2027-11-20			
批准单位：		临武县				合同签订日期：		2022-11-22			

*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

根据上述项目收入预测对本项目在本次债券存续期内的整体收入情况进行测算如下：

单位：万元

类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
临武县原正邦饲料厂用地土地出让收入					1,505.50	1,505.50
小计					1,505.50	1,505.50

4. 项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：

单位：万元

年份	经营现金流入	经营现金流出	项目可偿债收益
2026 年	-	-	-

2027 年	-	-	-
2028 年	-	-	-
2029 年	-	-	-
2030 年	1,505.50	-	1,505.50
合计	1,505.50	-	1,505.50

5. 还本付息的测算

(1) 拟发行地方政府专项债券情况

本项目申请发行政府专项债券资金 1,100.00 万元，本次申请发行专项债券 1,100.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

发行时间	发行金额	债券期限	发行利率
2025 年 7 月	1,100.00	5 年	1.84%

(2) 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：

单位：万元

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2025 年 7 月		1,100.00		1,100.00		
2026 年 7 月	1,100.00			1,100.00	20.24	20.24
2027 年 7 月	1,100.00			1,100.00	20.24	20.24
2028 年 7 月	1,100.00			1,100.00	20.24	20.24
2029 年 7 月	1,100.00			1,100.00	20.24	20.24
2030 年 7 月	1,100.00		1,100.00		20.24	1,120.24
合计		1,100.00	1,100.00		101.20	1,201.20

6. 本息覆盖倍数

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年临武县第三批土储债项目 005 号	1,505.50	1,100.00	1,201.20	1.25

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	1.13	1.25	1.38

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资平衡。





营业执照

统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H

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

鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)

湖南分公司

报告专用章

6010310131802

湖南省长沙市天心区劳动西路289号嘉盛商务广场29013

负责人

陈安国

类别

特殊普通合伙企业分支机构

成立日期

2018年12月24日

经营场所

湖南省长沙市天心区劳动西路289号嘉盛商务广场29013

经营范围

许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定业务; 司法鉴定项目以相关部门批准后方可开展经营活动(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: 社会稳定性风险评估; 信息咨询(不含许可类信息咨询); 破产清算服务; 税务服务; 企业管理; 企业管理咨询; 物业服务; 资产评估; 咨询策划服务; 企业管理; 企业管理咨询; 财务咨询; 财政资产评估; 项目绩效评价服务; 社会经济咨询服务; 商务代理代办服务; 招投标代理服务; 政府采购代理服务。(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)

登记机关

2024年9月27日



执业证书



名 称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：陈安国

经 营 场 所：湖南省长沙市天心区劳动西路289号嘉盛商务广场29013

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说 明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖南省财政厅

2024年10月12日



中华人民共和国财政部制

<p>事务所名称变更为 鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所</p> <p>2020.7.7</p> <p>注册会计师工作单位变更事项登记</p> <p>Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p> <p>同意调出</p> <p>Agree the holder to be transferred from</p> <p>事务所</p> <p>CPAs</p> <p>转出协会盖章</p> <p>Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 /y 月 /m 日 /d</p> <p>同意调入</p> <p>Agree the holder to be transferred to</p> <p>事务所</p> <p>CPAs</p> <p>转入协会盖章</p> <p>Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 /y 月 /m 日 /d</p> <p>12</p>	<p>注册会计师工作单位变更事项登记</p> <p>Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p> <p>同意调出</p> <p>Agree the holder to be transferred from</p> <p>事务所</p> <p>CPAs</p> <p>转出协会盖章</p> <p>Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 /y 月 /m 日 /d</p> <p>同意调入</p> <p>Agree the holder to be transferred to</p> <p>事务所</p> <p>CPAs</p> <p>转入协会盖章</p> <p>Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 /y 月 /m 日 /d</p> <p>13</p>
--	--





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 月 日

6

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

湖南恒业会计师事务所 CPAs

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

2022年12月29日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

鹏盛会计师事务所 CPAs

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

2022年12月24日
/y /m /d

12

郴州市宜章县 2025 年专项债券
2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号
预期收益与融资平衡
专项评价报告

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

二零二五年七月十五日



郴州市宜章县 2025 年专项债券
2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号
预期收益与融资平衡
专项评价报告

鹏盛湘审咨字【2025】第 041 号

郴州市宜章县财政局：

我们接受委托，对 2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号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》。专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

经专项审核，我们认为，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的 2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

本次拟发行的 2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号总投资估算详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	项目总投资
1	宜章县	2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号	7,825.48
合计			7,825.48

二、项目融资情况

本次拟发行的 2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号融资情况详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	发行地方政府专项债券金额	其他融资		
1	2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号	2,225.48	5,600.00	-	5,600.00	5 年
合计		2,225.48	5,600.00	-	5,600.00	-

三、项目可偿债收益及本息覆盖情况

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，本次拟发行的 5 年期专项债券的测算利率为 1.84%。

本次拟发行的 2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号专项债券的可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
------	---------------	----------	----------	-------------------------

2025 年宜章县第三批土储 债项目 005 号	7,928.00	5,600.00	6,115.20	1.30
-----------------------------	----------	----------	----------	------

四、专项债券发行计划

本次评价的 2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号本次共计拟发行地方政府专项债券融资 5,600.00 万元，其中：5 年期债券发行 5,600.00 万元，预测利率为 1.84%，还款方式为一年付息一次，到期一次还本。

附件：项目收益及现金流入评价说明



(此页无正文)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·长沙

二零二五年七月十五日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的 2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关产品（服务）的数量、收费标准等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、价格在正常范围内变动；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流量编制说明

（一）2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号收益及现金流量编制说明

1. 投资估算

项目投资估算详见下表：

单位：万元

项目名称	地块名称	总投资
2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号	罗家山商住项目	7,825.48

2. 项目融资情况

项目融资情况详见下表：

单位：万元

项目名称	资金来源		本次申请发行政府 专项债券金额
	资本金	拟发行政府专项债 券金额	
2025 年宜章县第三批土储债 项目 005 号	2,225.48	5,600.00	5,600.00

3. 项目经营性收入预测说明

本项目收益主要来源于国有土地使用权出让收入。

根据不动产权证，本次国有土地使用权可出让面积为 3.303336 公顷。本项目收储地块后拟供应用途为住宅用地|城镇住宅用地—普通商品住房用地。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，标地地价在 2,631.87 万元/公顷~2,914.81 万元/公顷之间，基于谨慎性原则，本土地储备项目的地价以 2,400.00 万元/公顷计算。

土地坐落	土地面积 (公顷)	土地用途	出让 年限 (年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地 价(万元 /公顷)
宜章大道以东、 玉溪镇污水处理 厂以西，民主 西路以北	4.317086	普通商品住房	70	11,361.99	2022.03.21	2,631.87
宜章县民主西 路兰家园 1 栋	0.102454	普通商品住房	70	298.6329	2023.10.31	2,914.80
宜章县民主西 路兰家园	0.127105	普通商品住房	70	370.4871	2023.10.31	2,914.81

参考地块一：

您现在的位置: 首页 > 土地出让 > 结果公告 > 挂牌出让

兴宜商住项目 (二)

发布时间: 2024-11-28 08:11:17 | 行政区: 宜章县

【字号: 大 中 小】 【打印】 【关闭】 分享到: 

行政区: 宜章县

项目名称: 兴宜商住项目 (二)

项目位置: 宜章大道以东、玉溪镇污水处理厂以西，民主西路以北

供应面积(公顷): 4.317086

土地用途: 普通商品住房

土地使用年限: 70

土地级别: 十三等级

分期支付约定

土地使用权人: 宜章县兴宜建设投资有限公司

约定容积率: 下限: 1.000 上限: 3.000

约定开工时间: 2023-03-21

实际开工时间:

批准单位: 宜章县

存量面积(公顷): 0.000000

供地方式: 挂牌出让

行业分类: 房地产业

成交价格(万元): 11361.990000

约定支付金额(万元)

备注

约定交地时间: 2022-03-25

约定竣工时间: 2025-03-21

实际竣工时间:

合同签订日期: 2022-03-21

参考地块二：

发布时间：2023-11-02 08:11:53 | 行政区：宜章县

【字号：大 中 小】【打印】【关闭】分享到：

行政区：	宜章县				
项目名称：	房改房上市				
项目位置：	宜章县民主西路兰家园1栋				
供应面积(公顷)：	0.102454	存量面积(公顷)：	0.102454		
土地用途：	普通商品住房	供地方式：	协议出让		
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业		
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	298.632900		
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注	
土地使用权人：	宜章县兴宜建设投资有限公司				
约定容积率：	下限: 2.920	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：	宜章县人民政府		合同签订日期：	2023-10-31	

参考地块三：

发布时间：2023-10-31 09:10:40 | 行政区：宜章县

【字号：大 中 小】【打印】【关闭】分享到：

行政区：	宜章县				
项目名称：	房改房上市				
项目位置：	宜章县民主西路兰家园				
供应面积(公顷)：	0.127105	存量面积(公顷)：	0.127105		
土地用途：	普通商品住房	供地方式：	协议出让		
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业		
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	370.487100		
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注	
土地使用权人：	宜章县兴宜建设投资有限公司				
约定容积率：	下限: 4.920	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：	宜章县人民政府		合同签订日期：	2023-10-31	

根据上述项目收入预测对本项目在本次债券存续期内的整体收入情况进行测算如下：

单位：万元

类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
2025 年宜章县第三批土储债项目 005 号土地出让收入				3,964.00	3,964.00	7,928.00
小计				3,964.00	3,964.00	7,928.00

4. 项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益

详见下表：

单位：万元

年份	经营现金流入	经营现金流出	项目可偿债收益
2026 年	-	-	-
2027 年	-	-	-
2028 年	-	-	-
2029 年	3,964.00	-	3,964.00
2030 年	3,964.00	-	3,964.00
合计	7,928.00	-	7,928.00

5. 还本付息的测算

（1）拟发行地方政府专项债券情况

本项目申请发行政府专项债券资金 5,600.00 万元。本次申请发行专项债券 5,600.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

发行时间	发行金额	债券期限	发行利率
2025 年 7 月	5,600.00	5 年	1.84%

（2）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：

单位：万元

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2025 年 7 月		5,600.00		5,600.00		
2026 年 7 月	5,600.00			5,600.00	103.04	103.04
2027 年 7 月	5,600.00			5,600.00	103.04	103.04
2028 年 7 月	5,600.00			5,600.00	103.04	103.04
2029 年 7 月	5,600.00			5,600.00	103.04	103.04
2030 年 7 月	5,600.00		5,600.00		103.04	5,703.04
合计		5,600.00	5,600.00		515.20	6,115.20

6. 本息覆盖倍数

项目名称	预计用于融	项目预计	项目预计	预计用于融资平衡
------	-------	------	------	----------

	资平衡的相 关收益	融资本金	融资本息	的相关收益对融资 本息的覆盖倍数
2025 年宜章县第三批土储 债项目 005 号	7,928.00	5,600.00	6,115.20	1.30

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	1.17	1.30	1.43

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资平衡。





营业执照

统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H

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

(副本)

名称

鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)

湖南分公司

报告专用章

6010310131802

湖南省

长沙

芙蓉区

劳动西路

289号

嘉盛

商业广场

29013

负责人

陈安国

类别

特殊普通合伙分支机构

成立日期

2018年12月24日

经营场所

湖南省长沙市天心区劳动西路289号嘉盛

商业广场29013

经营范围

许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定业务; 司法鉴定项目以相关部门批准后方可开展经营活动(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: 社会稳定性风险评估; 信息咨询(不含许可类信息咨询); 破产清算服务; 税务服务; 企业管理咨询服务; 物业服务评估; 咨询策划服务; 企业管理咨询; 企业管理; 企业管理咨询; 财务咨询; 财政资产评估; 项目预决算绩效评价服务; 社会经济咨询服务; 商务代理代办服务; 招投标代理服务; 政府采购代理服务。(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)

登记机关

2024年9月27日



执业证书



名 称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：陈安国

经 营 场 所：湖南省长沙市天心区劳动西路289号嘉盛商务广场29013

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖南省财政厅

2024年10月12日

中华人民共和国财政部制



<p>事务所名称变更为 鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所</p> <p>2020.7.7</p> <p>注册会计师工作单位变更事项登记</p> <p>Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p> <p>同意调出</p> <p>Agree the holder to be transferred from</p> <p>事务所</p> <p>CPAs</p> <p>转出协会盖章</p> <p>Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 /y 月 /m 日 /d</p> <p>同意调入</p> <p>Agree the holder to be transferred to</p> <p>事务所</p> <p>CPAs</p> <p>转入协会盖章</p> <p>Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 /y 月 /m 日 /d</p> <p>12</p>	<p>注册会计师工作单位变更事项登记</p> <p>Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p> <p>同意调出</p> <p>Agree the holder to be transferred from</p> <p>事务所</p> <p>CPAs</p> <p>转出协会盖章</p> <p>Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 /y 月 /m 日 /d</p> <p>同意调入</p> <p>Agree the holder to be transferred to</p> <p>事务所</p> <p>CPAs</p> <p>转入协会盖章</p> <p>Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 /y 月 /m 日 /d</p> <p>13</p>
--	--





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/月/日

6

7

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

湖南恒业会计师事务所 CPAs

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

2022年12月29日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

鹏盛会计师事务所 CPAs

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

2022年12月24日
/y /m /d

12

13