

2025 年岳阳市本级第三批土储债
项目 001 号

预期收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0255 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 001 号预期收益与 融资自求平衡专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0255 号

我们接受委托，对 2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 001 号的预期收益与融资自求平衡进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 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。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



二〇二五年七月十五日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 001 号收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目预期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 年岳阳市本级第三批土储债项目 001 号预期收益和融资的自求平衡评价说明。

二、项目收益预测假设

（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等无重大变化；

对发行人有影响的法律法规无重大变化；

发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

土地出让价格在正常范围内变动；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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

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

三、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

统一社会信用代码	12430600736789884W
名称	岳阳市土地储备中心
宗旨和业务范围	贯彻执行国家有关土地储备的法律法规，为城市建设服务。本市城区范围内的国有土地的使用权的收购储备；集体土地的征用储备；企业改制土地资产的收购储备；储备土地的前期开发。
住所	岳阳市岳阳大道国土资源局
负责人	杨忠
经费来源	财政补助
举办单位	岳阳市自然资源局
有效期	至 2028 年 02 月 07 日

本项目实施机构为县级(含)以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且被列入自然资源部颁布的《土地储备机构名录(2020 年版)》，具备实施本项目的主体资格。

(二) 地块概况

单位：万元

项目名称	地块名称	四至范围	地块面积 (平方米)	拟供应用 途	收储地价	出让前 利息费 用	总投资	实施单 位
2025 年 岳阳市 本级第 三批土 储债项 目 001 号	知青场 A 地块	岳阳楼区 琵琶王片 区巴陵东 路以北,瑶 塘坡路以 南,知青场 路以西	25224.8	商住用地	9,600.00	706.56	10,306.56	岳阳市 土地储 备中心

(三) 项目总投资及资金来源

本项目资金来源包括自有资金和发行政府专项债券。项目总投资合计 10,306.56 万元，其中自有资金 706.56 万元，申请专项债券 9,600.00 万元。本次拟申请专项债券 9,600.00 万元。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	本期拟发行 债券时间	本期拟 发行金额	债券期限（年）	利率
2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 001 号	2025 年 7 月	9,600.00	5	1.84%



四、项目还本付息情况

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 001 号, 本次拟发行专项债券 9,600.00 万元, 根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测, 预测利率为 1.84%, 债券偿付方式为每年付息一次, 到期一次性还本, 建设期债券利息由自有资金统筹安排。

在债券存续期内还本付息情况如下:

单位: 人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025.7		9,600.00		9,600.00		
2026	9,600.00			9,600.00	176.64	176.64
2027	9,600.00			9,600.00	176.64	176.64
2028	9,600.00			9,600.00	176.64	176.64
2029	9,600.00			9,600.00	176.64	176.64
2030.7	9,600.00		9,600.00		176.64	9,776.64
合计		9,600.00	9,600.00		883.20	10,483.20

五、项目收益及现金流预测

1. 现金流入

本次项目收入为土地出让收入。经查询岳阳市本级房地产市场行业相关信息, 选取近年来该项目周边土地出让案例情况, 案例情况如下:



挂牌编号	位置	面积(平方米)	规划用途	容积率	成交价(万元)	成交时间	竞得人	成交单价(元/平方米)
岳土网挂(2020)24号	岳阳楼区枫桥湖街道青年堤社区,东临湖东路,西靠得胜北路,南抵枫桥湖路,北至马壕污水处理厂	41408	城镇住宅用地、商服用地	≤ 3	35180	2021.1.7	岳阳天辰置业有限责任公司	8495.94
岳土网挂(2020)23号	岳阳楼区王家河街道范围,东临北港路、西靠琵琶王路、南抵青年东路、北至五里牌东路	118391.08	商业、住宅、公共服务设施用地	≤ 2.58	100200	2021.1.14	岳阳市洞庭新城投资建设有限公司	8463.48
岳土网挂(2021)13号	汴河园路以东,巴山巷路以北,九龙堤路以西	61338	商服、住宅用地	≤ 2.9	44200	2021.07.26	岳阳市文化旅游开发有限公司	7205.97
岳土网挂(2021)14号	汴河园路以东,巴山巷路以南,九龙堤路以西	85603	商服、住宅用地	≤ 2.84	60600	2021.7.26	岳阳市文化旅游开发有限公司	7079.19

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况,商住用地出让价格在7079.19~8495.94元/平方米。本项目所涉地块出让价格按6650元/平方米保守考虑,根据谨慎性原则,以后年度不考虑增长。

假设本项目第五年开始挂牌交易,预计可出让土地25224.8平方米,可获得收入16,774.49万元。

2.现金流出

本项目运营期无付现的运营成本。根据现行的税法规定:一级土地出让收入免增值税及附加税。

另根据《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法的通知》(湘政办发〔2015〕1号)文件规定:各级财政部门应按有关规定从土地出让收入或土地出让收益中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金等。目前实际执行的土地出让收入计提政策是4项:国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金。

(1) 国有土地收益基金

《湖南省财政厅 湖南省国土资源厅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》（湘财综〔2007〕65号）规定，按总成交价款的5%比例计提国有土地收益基金。

（2）农业土地开发资金

《湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建〔2004〕46号）规定，农业土地开发资金按各市州、县市区土地出让平均纯收益的15%确定。按照《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）规定的标准，岳阳市岳阳楼区土地出让平均纯收益征收等别为七，即平均纯收益为59元/平方米。

（3）教育资金

《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）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提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。

（4）农田水利建设资金

《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。

项目成本具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	成本分类	金额
2025年岳阳市本级第三批土储债项目001号	国有土地收益基金	838.72
	农业土地开发资金	22.32
	教育资金	715.22

	农田水利建设资金	715.22
	合计	2,291.48

3.项目净现金流

债券存续期内，项目预期总收入 16,774.49 万元，预期总成本 2,291.48 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 14,483.01 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 14,483.01 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍。

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 001 号	14,483.01	9,600.00	10,483.20	1.38

（二）收益抗压能力测试

考虑到收益、融资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%
收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.38	1.52
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.38	1.26

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、总体评价结论

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 年岳阳市本级第三批土储债项目 001 号，债券发行期内经营性资金净流入 14,483.01 万元，债券融资本息合计 10,483.20 万元，本息保障倍数为 1.38 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。

综上，我们认为，在各项假设条件成立的前提下，项目能够实现收益和融资的自求平衡，不能还本付息的风险较小。



八、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。





营业执照

统一社会信用代码
9143048179913958XW



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息。

(副本)
副本编号: 1-1



名称 湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

类型 普通合伙企业(自然人投资或控股)

法定代表人 曹瑞成

经营范围

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

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年01月06日

住所



湘中区长沙市芙蓉区...
标、日期及防伪码: 4024号/77



登记机关

2023 年 8 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：曹瑞成

经营场所：湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋、B栋及裙楼24层24024号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43050006

批准执业文号：湘财注协字[1999]83号

批准执业日期：2000年07月30日



证书序号：0002516

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可被撤销、应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再行复印无效



发证机关：湖南省财政厅
2001年2月16日

中华人民共和国财政部制



姓 名 曹瑞成

Full name

性 别 男

Sex

出生日期

1956-10-29

Date of birth

工作单位

未阳腾飞会计师事务所有限

Working unit

责任公司

身份证号码

430419561029057

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430500060002
No. of Certificate

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

发证日期: 1996 年 7 月 1 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2012 年 3 月 12 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名 谢泽义
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1965-04-18
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所有限公司湖南分所
Working unit
身份证号码 430103650418101
Identity card No.




年度检验登记
Annual Renewal Registration


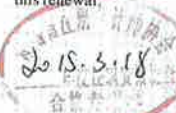


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 430100180030
No. of Certificate

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

发证日期: 二〇〇八 年 月 日
Date of Issuance

2008年6月6日换证

再次复印无效

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.

2019.3.28 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2016.3.18 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2010.4.21 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2009.4.28 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2022年度







2025 年岳阳市本级第三批土储债
项目 002 号

预期收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0256 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 002 号预期收益与 融资自求平衡专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0256 号

我们接受委托，对 2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 002 号的预期收益与融资自求平衡进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 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。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



二〇二五年七月十五日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 002 号收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目预期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 年岳阳市本级第三批土储债项目 002 号预期收益和融资的自求平衡评价说明。

二、项目收益预测假设

（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等无重大变化；

对发行人有影响的法律法规无重大变化；

发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

土地出让价格在正常范围内变动；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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

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

三、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

统一社会信用代码	12430600736789884W
名称	岳阳市土地储备中心
宗旨和业务范围	贯彻执行国家有关土地储备的法律法规，为城市建设服务。本市城区范围内的国有土地的使用权的收购储备；集体土地的征用储备；企业改制土地资产的收购储备；储备土地的前期开发。
住所	岳阳市岳阳大道国土资源局
负责人	杨忠
经费来源	财政补助
举办单位	岳阳市自然资源局
有效期	至 2028 年 02 月 07 日

本项目实施机构为县级(含)以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且被列入自然资源部颁布的《土地储备机构名录(2020 年版)》，具备实施本项目的主体资格。

（二）地块概况

单位：万元

项目名称	地块名称	四至范围	地块面积 (平方米)	拟供应用 途	收储地价	出让前 利息费 用	总投资	实施单 位
2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 002 号	知青场 B 地块	岳阳楼区琵琶王片区巴陵东路以北，瑶塘坡路以南，知青场路以东	15518.90	商住用地	7000.00	515.20	7,515.20	岳阳市土地储备中心

（三）项目总投资及资金来源

本项目资金来源包括自有资金和发行政府专项债券。项目总投资合计 7,515.20 万元，其中自有资金 515.20 万元，申请专项债券 7,000.00 万元。本次拟申请专项债券 7,000.00 万元。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	本期拟发行 债券时间	本期拟 发行金额	债券期限（年）	利率
2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 002 号	2025 年 7 月	7,000.00	5	1.84%



四、项目还本付息情况

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 002 号, 本次拟发行专项债券 7,000.00 万元, 根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测, 预测利率为 1.84%, 债券偿付方式为每年付息一次, 到期一次性还本, 建设期债券利息由自有资金统筹安排。

在债券存续期内还本付息情况如下:

单位: 人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025.7		7,000.00		7,000.00		
2026	7,000.00			7,000.00	128.80	128.80
2027	7,000.00			7,000.00	128.80	128.80
2028	7,000.00			7,000.00	128.80	128.80
2029	7,000.00			7,000.00	128.80	128.80
2030.7	7,000.00		7,000.00		128.80	7,128.80
合计		7,000.00	7,000.00		644.00	7,644.00

五、项目收益及现金流预测

1. 现金流入

本次项目收入为土地出让收入。经查询岳阳市本级房地产市场行业相关信息, 选取近年来该项目周边土地出让案例情况, 案例情况如下:

挂牌 编号	位置	面积（平 方米）	规划用 途	容积 率	成交价 （万元）	成交时 间	竞得人	成交单价 （元/平方 米）
岳土 网挂 （202 0）24 号	岳阳楼区枫桥 湖街道青年堤 社区，东临湖东 路，西靠得胜北 路，南抵枫桥湖 路，北至马壕污 水处理厂	41408	城镇住 宅用 地、商 服用地	≤3	35180	2021.1.7	岳阳天辰置 业有限责任 公司	8495.94
岳土 网挂 （202 0）23 号	岳阳楼区王家 河街道范围，东 临北港路、西靠 琵琶王路、南抵 青年东路、北至 五里牌东路	118391.08	商业、 住宅、 公共服 务设施 用地	≤2.58	100200	2021.1.1 4	岳阳市洞庭 新城投资建 设开发有限 公司	8463.48
岳土 网挂 （202 1）13 号	汴河园路以东， 巴山巷路以北， 九龙堤路以西	61338	商服、 住宅用 地	≤2.9	44200	2021.07. 26	岳阳市文化 旅游开发有 限公司	7205.97
岳土 网挂 （202 1）14 号	汴河园路以东， 巴山巷路以南， 九龙堤路以西	85603	商服、 住宅用 地	≤2.84	60600	2021.7.2 6	岳阳市文化 旅游开发有 限公司	7079.19

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况，商住用地出让价格在 7079.19~8495.94 元/平方米。本项目所涉地块出让价格按 6700 元/平方米保守考虑，根据谨慎性原则，以后年度不考虑增长。

假设本项目第五年开始挂牌交易，预计可出让土地 15518.90 平方米，可获得收入 10,397.66 万元。

2. 现金流出

本项目运营期无付现的运营成本。根据现行的税法规定：一级土地出让收入免增值税及附加税。

另根据《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法的通知》(湘政办发〔2015〕1号)文件规定：各级财政部门应按有关规定从土地出让收入或土地出让收益中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金等。目前实际执行的土地出让收入计提政策是 4 项：国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金。

（1）国有土地收益基金

《湖南省财政厅 湖南省国土资源厅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》（湘财综〔2007〕65号）规定，按总成交价款的5%比例计提国有土地收益基金。

（2）农业土地开发资金

《湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建〔2004〕46号）规定，农业土地开发资金按各市州、县市区土地出让平均纯收益的15%确定。按照《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）规定的标准，岳阳市岳阳楼区土地出让平均纯收益征收等别为七，即平均纯收益为59元/平方米。

（3）教育资金

《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）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提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。

（4）农田水利建设资金

《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。

项目成本具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	成本分类	金额
2025年岳阳市本级第三批土储债项目002号	国有土地收益基金	519.88
	农业土地开发资金	13.73
	教育资金	338.39

	农田水利建设资金	338.39
	合计	1,210.39

3.项目净现金流

债券存续期内，项目预期总收入 10,397.66 万元，预期总成本 1,210.39 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 9,187.27 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 9,187.27 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 002 号	9,187.27	7,000.00	7,644.00	1.20

（二）收益抗压能力测试

考虑到收益、融资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%
收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.08	1.20	1.32
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.20	1.09

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、总体评价结论

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 年岳阳市本级第三批土储债项目 002 号，债券发行期内经营性资金净流入 9,187.27 万元，债券融资本息合计 7,644.00 万元，本息保障倍数为 1.20 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。

综上，我们认为，在各项假设条件成立的前提下，项目能够实现收益和融资的自求平衡，不能还本付息的风险较小。



八、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。

· 10 ·



营业执照

统一社会信用代码
9143048179913958XW



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)
副本编号: 1-1

名称 湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 曹瑞成

经营范围

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

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年01月06日

住所

再次复印无效
湖南省长沙市天心区桂花坪街道桂花坪社区024号119号



登记机关

2023 年 8 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：曹瑞成

经营场所：湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋、B栋及裙楼24层24024号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43050006

批准执业文号：湘财注协字[1999]83号

批准执业日期：2000年07月30日



证书序号：0002516

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可被撤销、应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再行复印无效



发证机关：湖南省财政厅
二〇〇一年十二月十三日

中华人民共和国财政部制



姓 名 曹瑞成

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1956-10-29

Date of birth

工作单位 未阳腾飞会计师事务所有限

Working unit

身份证号码 430419561029057

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号： 430500060002
No. of Certificate

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

发证日期： 1996 年 7 月 1 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration



2022年度

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



2019 年 3 月 12 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名 谢泽义
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1965-04-18
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所有限公司湖南分所
Working unit
身份证号码 430103650418101
Identity card No.




年度检验登记
Annual Renewal Registration


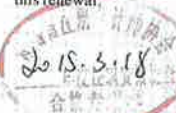


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate: 430100180030

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

发证日期: 二〇〇八 年 月 日
Date of Issuance: 九 月 二 日

2008年6月6日换证

年度检验登记
Annual Renewal Registration

再次复印无效

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

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

2019.3.28 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2016.3.18 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2010.4.21 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2009.4.28 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2022年度







2025年屈原管理区第三批土储债项目001号
预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0078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25NQ13TLH6



2025年屈原管理区第三批土储债项目001号

预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2025]第0078号

我们接受委托，对2025年屈原管理区第三批土储债项目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年屈原管理区第三批土储债项目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年屈原管理区第三批土储债项目001号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（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年屈原管理区第三批土储债项目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年屈原管理区第三批土储债项目001号

2、项目实施机构：岳阳市屈原管理区自然资源事务中心

3、建设地点：屈原管理区营田镇推山咀社区（西大堤东侧）



4、项目建设期：2025年7月—2029年12月

5、建设内容及规模：推山咀仓储物流建设项目地块，收储面积19271m²；推山咀码头物流建设项目地块，收储面积39329m²。

（二）项目总投资

经估算，2025年屈原管理区第三批土储债项目001号总投资金额1,747.20万元，详细情况如下表。

单位：万元

项目名称	储备面积（m ² ）	总投资	其中：收储费用	土地出让前利息
推山咀仓储物流建设项目	19271	1,747.20	500.00	147.20
推山咀码头物流建设项目	39329		1,100.00	

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资1,747.20万元，其中：财政资金147.20万元，其中土地出让前利息147.20万元，拟申请发行政府专项债券资金1,600.00万元。本次拟申请发行1,600.00万元。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	屈原管理区	2025年屈原管理区第三批土储债项目001号	1,600.00	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1,600.00万元，本次拟申请发行1,600.00万元，发行期限为5年，本项目利率根据目前市场行情谨慎考虑，根据预测，5年期债券年利率1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，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	本期拟发债 金额	应付利息 金额	还本付息 金额
1	屈原管理区	2025 年屈原管理区第三批土 储债项目 001 号	1,600.00	147.20	1,747.20

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计1,747.20万元，具体情况如下：

金额单位：万元

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		1,600.00		1,600.00		
2026年	1,600.00			1,600.00	29.44	29.44
2027年	1,600.00			1,600.00	29.44	29.44
2028年	1,600.00			1,600.00	29.44	29.44
2029年	1,600.00			1,600.00	29.44	29.44
2030年	1,600.00		1,600.00		29.44	1,629.44
合计		1,600.00	1,600.00		147.20	1,747.20

（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1,747.20万元，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	屈原管理区	2025 年屈原管理区第三批土储债项目 001 号	1,600.00	147.20	1,747.20

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）出让产生的净现金流入

2025年屈原管理区第三批土储债项目001号收益主要来源于土地使用权出让收入。岳阳市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5.40%、4.60%和4.90%。考虑到本项目的土地自2030年开始出让，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，土地出让价格的预测考虑近三年GDP增速，依据谨慎性原则按3.00%计算土地价格的增长。本项目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参考依据，测算基础单价为359.19元/m²，2030年测算单价为416.41元/m²。

本次项目具体可比地块信息如下：



宗地编号	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	单位地价 (元/m²)	测算基础单价 (元/m²)
屈自资网挂(2023)03号	屈原管理区营田镇工业大道北侧	22837.8	工业用地	50	829.00	岳阳市时瑞来饲料有限公司	2023/1/4	362.99	359.19
屈自资网挂(2023)19号	屈原管理区营田镇工业大道北侧	39143.9	工业用地	50	1,406.00	岳阳市屈原管理区城市建设投资有限公司	2023/12/25	359.19	
屈自资网挂(2022)04号	屈原管理区营田镇余家坪社区正虹东路南侧	9076.14	工业用地	50	330.00	湖南省顺天香酒业有限公司	2022/8/18	363.59	



本项目预测收入为2,440.16万元，具体如下：

单位：万元

地块名称	收入类别	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	合计
推山咀仓储物流建设项目	土地使用权出让收入						802.46	802.46
推山咀码头物流建设项目	土地使用权出让收入						1,637.70	1,637.70

（2）现金流出

项目成本为参考汨罗市实际情况，按土地出让收入的11%计提乡村振兴和业务经费提留。

序号	项目	金额（万元）
1	土地出让收入	2,440.16
2	土地出让成本=1*11%	268.42

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

债券存续期内，2025年屈原管理区第三批土储债项目001号预计总收入2,440.16万元，预计总成本268.42万元，为计提乡村振兴费用8%与土地出让工作经费提留3%（不含专项债利息），项目净收益即可用于融资平衡的资金为2,440.16万元。

单位：万元

项目名称	收入类别	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
2025年屈原管理区第三批土储债项目001号	土地使用权出让收入						2,440.16	2,440.16	2,171.74

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2,171.74万元，融资还款本息合计1,747.20万元，本息保障倍数为1.24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	屈原管理区	2025 年屈原管理区第三批土储债项目 001 号	2,171.74	1,747.20	1.24

（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	4,187.36	1,600.00	29.44	29.44	29.44	29.44	2,469.60
1	资本金流入	147.20		29.44	29.44	29.44	29.44	29.44
2	融资资金流入	1,600.00	1,600.00					
3	运营期现金流入	2,440.16						2,440.16
二	现金流出	3,615.62	1,600.00	29.44	29.44	29.44	29.44	1,897.86
1	建设期资金流出	1,600.00	1,600.00					
2	运营期资金流出	268.42						268.42
3	融资还本付息	1,747.20		29.44	29.44	29.44	29.44	1,629.44
三	现金净流量	571.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	571.74
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	571.74

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

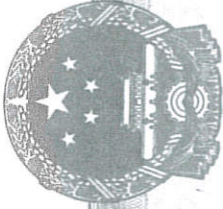
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	按增速3%的100%	按增速3%的90%	按增速3%的80%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.24	1.22	1.21

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，当整个项目的收入按增速3%下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.22，当整个项目的收入按增速3%下降20%的情况下，债券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



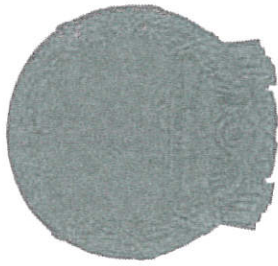
审批专用章

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：湖南和利会计师事务所（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 李卫国
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1975-10-22
Date of birth
工作单位 湖南永信有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 430104197510222512
Identity card No.

证书编号: 430100090011
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 2000 年 11 月 27 日
Date of Issuance

2009 年 5 月 21 日换发新证

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



李卫国 2022 年度年检



李卫国 430100090011

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

信永中和会计师事务所 事务所
(特殊普通合伙) 长沙分所 CPAs

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

2017 年 12 月 18 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所 事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所 CPAs

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

2017 年 12 月 18 日

同意转入: 大华会计师事务所 2017.6.3

- 同意转入: 湖南永和瑞会计师事务所 2017.6.3
1. 注册会计师执行业务, 需要时须向委托方出示本证书。
 2. 本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
 3. 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。
 4. 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.

湖南中智诚联合会计师事务所

湘中智诚所〔2025〕-084号



关于2025年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目001号收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托,对2025年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目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 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 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：项目融资自求平衡专项评价说明

湖南中智诚联合会计师事务所
(普通合伙)

中国·湖南



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、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无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；
4. 本期债券筹集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
5. 实施方案提出的发展目标按照要求持续推进实施；
6. 相关收费价格在正常范围内变动；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

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）项目实施单位基本情况

实施单位：湖南城陵矶临港产业新区土地储备开发中心；

统一社会信用代码：124306005530404083；

住所：岳阳城陵矶临港；

单位性质：全额拨款事业单位；

法定代表人：刘宇；

开办资金：8 万元；

举办单位：湖南城陵矶新港区自然资源局；

宗旨和业务范围：负责编制湖南城陵矶新港区规划范围内中长期土地储备规划和年度计划；负责辖区内土地收购、报批、储备和土地出让的前期工作；负责储备土地的管护、临时利用和前期开发；负责土地储备资金管理等工作。



（二）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 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 001 号资金来源主要为发行政府专项债券和自筹资金（财政预算安排）。项目总投资 14,100.00 万元，其中自筹资金（财政预算安排）800.00 万元、拟发行政府专项债券 13,300.00 万元，本次拟申请发行政府专项债 13,300.00 万元。项目投资及融资额详见下表：



项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	地块名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额	未来申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		自筹资金	计划申请发行政府专项债券金额				
2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 001 号	合计	800.00	13,300.00	13,300.00	0		
	岳港土网挂（2021）22 号地块	420.00	7,000.00	7,000.00	0		5 年
	岳港土网挂（2023）21 号地块	380.00	6,300.00	6,300.00	0		

（三）地块概况

2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 001 号包含 2 个地块，其中：

岳港土网挂（2021）22 号地块，目前的使用权人是岳阳湖畔开发建设有限责任公司，地块位于岳阳楼区城陵矶办事处，天河路以西，原规划用途为住宅、商服用地，建筑容积率 ≤ 2 ，宗地面积为 30,825.00 m²，电子监管号

4306002021B00768。计划收储面积 30,825.00 m²，企业拿地成本（含取得价款、利息和直接投入）10,573.63 万元，市场评估地价 7,888.12 万元，预计土地收储成本 7,000.00 万元。地块计划 2029 年 4 季度完成出让，拟出让规划调整为商服用地、建筑容积率≤3。

岳港土网挂（2023）21 号地块，目前的使用权人是湖南港铭建设工程有限公司，地块位于岳阳楼区城陵矶办事处，吉家路以东、金叶路以南、江陵路以西，原规划用途为仓储用地，宗地面积为 91,334.00 m²，电子监管号 4306002023B000484。计划收储面积 91,334.00 m²，企业拿地成本（含取得价款、利息和直接投入）9,411.56 万元，市场评估地价 7,117.11 万元，预计土地收储成本 6,300.00 万元。项目计划 2028 年第 4 季度完成出让，拟出让规划不调整，出让的土地用途仓储用地。

本项目已经通过湖南南琴（岳阳）律师事务所合法性审查。详细情况如下表：

项目基本情况表

序号	项目名称	项目位置	规划用途	储备面积 (m ²)	评估地价 (万元)	实施机构
1	岳港土网挂 (2021) 22 号地块项目	岳阳楼区城 陵矶办事处， 天河路以西	商服用地	30,825.00	7,888.12	湖南城陵矶 临港产业新 区土地储备 开发中心
2	岳港土网挂 (2023) 21 号地块项目	岳阳楼区城 陵矶办事处， 吉家路以东、	仓储用地	91,334.00	7,117.11	

	金叶路以南、 江陵路以西				
合计			122,159.00	15,005.23	

三、债券还本付息情况

2025年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目001号拟申请发行政府专项债券13,300.00万元，本次拟申请发行政府专项债券金额13,300.00万元，发行期限为5年。本项目根据目前市场行情谨慎考虑，本次拟申请的政府专项债券年利率根据财政部公布的财政部-中国国债收益率曲线中，2025年6月相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮20%(四舍五入计算到0.01%)进行预测，本项目5年期债券年利率为1.84%。为方便测算，假设本项目申请的政府专项债券按一年付息（付息日一般为债券发行日的周年对应日，若付息日为节假日，则顺延至下一个工作日），本金到期时一次性偿还，债券存续期内本息共计14,523.60万元。

综合考虑项目融资情况，本项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年湖南城陵矶新港区第	岳港土网挂(2021)22号地块	2025年5月		7,000.00		7,000.00		
		2026年5月	7,000.00			7,000.00	128.80	128.80
		2027年5月	7,000.00			7,000.00	128.80	128.80
		2028年5月	7,000.00			7,000.00	128.80	128.80
		2029年5月	7,000.00			7,000.00	128.80	128.80

项目名称	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
二批土储债项目 001 号		2030 年 5 月	7,000.00		7,000.00	7,000.00	128.80	7128.80
		小计		7,000.00	7,000.00		644.00	7,644.00
	岳港土网挂 (2023) 21 号地块	2025 年 5 月		6,300.00		6,300.00		
		2026 年 5 月	6,300.00			6,300.00	115.92	115.92
		2027 年 5 月	6,300.00			6,300.00	115.92	115.92
		2028 年 5 月	6,300.00			6,300.00	115.92	115.92
		2029 年 5 月	6,300.00			6,300.00	115.92	115.92
		2030 年 5 月	6,300.00		6,300.00	6,300.00	115.92	6415.92
		小计		6,300.00	6,300.00		579.60	6,879.60
	合计			13,300.00	13,300.00		1,223.60	14,523.60

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 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 001 号收益主要来源于土地使用权出让收入。本次土地储备项目岳港土网挂 (2021) 22 号地块拟出让规划用途为商服用地, 岳港土网挂 (2023) 21 号地块拟出让规划用途为仓储用地。通过选取与本次项目周边用途相同的各 2-3 个地块近几年成交的可比宗地作为标的, 以标的宗地中地价最低单价计算本次土地储备项目的未来出让地价。

本次土地储备项目具体可比宗地信息如下:

(1) XG03 汽车城片区地块1 周边可比宗地信息如下:

项目名称	土地坐落	电子监管码	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)
岳港土网挂 (2024)10号	城陵矶路以东,北环线以北	430600202 4B000587	16918	零售商业用地	40	3580	岳阳宗保区 兴盛综合服务 有限公司	2024/12/13	1.5	1,411.00	
岳港土网挂 (2023)18号	华港路以北、白杨湖南岸,自贸区内	430600202 4B000091	5866	商业用地	40	990	岳阳振欣餐饮服务有限 公司	2024/1/2	1.7	993.00	993.00
岳港土网挂 (2021)17号	还管路以北,长江大道以西	430600202 1B00756	13266	商服用地	40	3200	湖南润航国际物流有限 公司	2021/7/4	2	1,206.00	
2029年出让地价预测		地块(商服用地)出让土地单价=最低楼面单价×宗地出让时容积率×(1+年增长率) =993×3×(1+2.68%)4=3,311.00元/m²									

距出让时的年数



(2) XG03 汽车城片区地块2周边可比宗地信息如下:

项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	容积率	地面单价 (元/m ²)	最低地面单价 (元/m ²)
岳港土网挂告 (2023)16号	连蕉路以东, 兴港路以南	4306002023 B000170	36816	物流仓储用地	50	2885	岳阳城陵矶危险品储运有限公司	2023/9/4	≥0.03	784.00	
岳港土网挂告 (2024)05号	吉家路以西, 仓储路以南	4306002024 B000290	14741	物流仓储用地	50	1490	岳阳自贸投资区投资有限公司	2024/6/14	≥1.0	1,011.00	784.00
岳港土网挂告 (2024)06号	许家垄路以北	4306002024 B000306	31348	物流仓储用地	50	3110	岳阳自贸投资区投资有限公司	2024/6/14	≥1.0	992.00	
2028年出让地价预测		地块(工业用途)出让土地单价=最低地面单价×(1+年增长率) =784.00×(1+2.68%)3=849.00元/m ²									



本项目的土地自 2028 年开始出让，2029 年完成出让。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；湖南城陵矶新港区 2022 年 GDP 为 322.51 亿元，2023 年 GDP 为 353.79 亿元，2024 年 GDP 约为 379.64 亿元，据此计算全区生产总值（GDP）年平均增速 8.5%；项目岳港土网挂（2021）22 号地块拟出让规划用途为商服用地，岳港土网挂（2023）21 号地块拟出让规划用途为仓储用地，据查询中国土地市场网供地结果如上述可比宗地信息所示，以项目地块周边出让地块相同用途最低地价为计算未来出让地价的基数。综合考虑上述信息后，在遵照谨慎性原则下确定本项目的土地价格的年增长率预测不高于 2.68%，得出本项目岳港土网挂（2021）22 号地块未来土地出让的土地单价为 3,311.00 元/m²；岳港土网挂（2023）21 号地块未来土地出让的土地单价为 849.00 元/m²。

按上述地价，本项目 2 宗地预测 2029 年第 4 季度完成出让，预测收入为 17,960.00 万元，具体如下：

单位：万元

项目名称	地块名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 001 号	收入合计	17,960.00			7,754.00	10,206.00
	岳港土网挂（2021）22 号地块	10,206.00				10,206.00
	岳港土网挂（2023）21 号地块	7,754.00			7,754.00	

（三）土地出让产生的净现金流

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，本项目现金流预测现金净流量 4,236.40 万元，具体见下表：

项目现金流预测表

审核专用章

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	32,060.00	13,300.00	270.00	265.00	8,019.00	10,206.00	-
1	财政预算安排	800.00		270.00	265.00	265.00		
2	融资资金流入	13,300.00	13,300.00					
3	运营期现金流入	17,960.00	-	-	-	7,754.00	10,206.00	-
二	现金流出	27,823.60	13,300.00	244.72	244.72	244.72	244.72	13,544.72
1	建设资金流出	13,300.00	13,300.00					
2	运营期资金流出	-						
3	融资还本付息	14,523.60		244.72	244.72	244.72	244.72	13,544.72
三	现金净流量	4,236.40	-	25.28	20.28	7,774.28	9,961.28	-13,544.72
四	期末累计现金结存		-	25.28	45.56	7,819.84	17,781.12	4,236.40

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额抵减财政预算安排资金 800.00 万元后现金额为 3,436.40 万元大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

(四) 可用于资金平衡土地相关收益预测

债券存续期内，2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 001 号预计总收入 17,960.00 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 17,960.00 万元。

单位：万元

项目名称	地块名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 001 号	岳港土网挂（2021）22 号地块				10,206.00
	岳港土网挂（2023）21 号地块			7,754.00	
	合计			7,754.00	10,206.00

五、项目收益与融资自求平衡性预测

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，经预测，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 17,960.00 万元，债券及其他融资本息合计 14,523.60 万元，本息保障倍数为 1.24。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	地块名称	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 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 001 号	合计	17,960.00	13,300.00	14,523.60	1.24
	岳港土网挂（2021）22 号地块	10,206.00	7,000.00	7,644.00	1.34
	岳港土网挂（2023）21 号地块	7,754.00	6,300.00	6,879.60	1.13

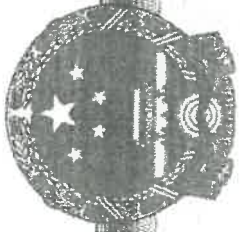
六、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 001 号债券发行期内经营性资金流入 17,960.00 万元，债券融资本息合计 14,523.60 万元，本息保障倍数为 1.24 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。





营业执照

统一社会信用代码

91430100732889183W



(副本)

副本编号: 1-1

名称 湖南中智诚联合会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈奉明

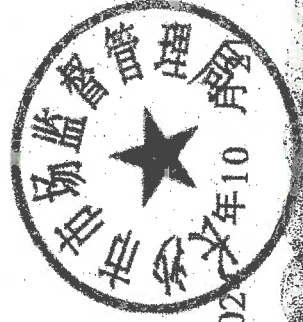
经营范围

许可项目: 司法鉴定服务; 注册会计师业务; (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, 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: 破产清算服务; 税务服务。(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)

出资额 伍佰壹拾柒万元整

成立日期 2001年12月20日

主要经营场所 长沙市雨花区万家丽南路二段688号中南总部基地1-B栋13001房



登记机关

2020年10月01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

证书序号 0002620

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》。

会计师事务所 执业证书

名称：湖南中智诚联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：陈奉明

主任会计师：

经营场所：长沙市雨花区万家丽南路二段688号中南总部基地1-B栋13001房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43070007

批准执业文号：湘财会函[2001]1092号

批准执业日期：2001年12月26日



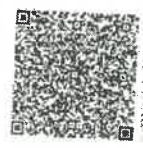
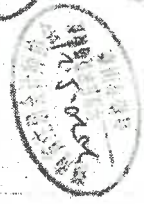
发证机关：湖南省财政厅

二〇一八年七月十三日

中华人民共和国财政部制

年度检验记录
Annual Renewal Record

此证书自颁发之日起有效
This certificate is valid from the date of issue

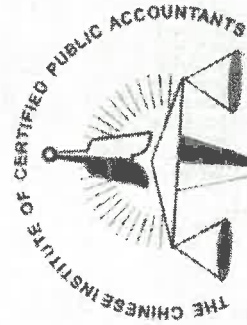


姓名: 周雪冰
Name: ZHOU XUEBING

注册编号: 430102200101
Registration No: 430102200101

工作单位: 湖南湘亚联合会计师事务所
Working Unit: HUNAN XIANGYIA UNITED ACCOUNTANTS

有效期至: 2015年6月
Valid Until: 2015-06



中国注册会计师

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南湘亚联合会计师

事务
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南湘亚联合会计师

事务
CPAs



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

姓名: 周雪冰
Name: ZHOU XUEBING

同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名: 周雪冰
Full name: ZHOU XUEBING

性别: 女
Sex: Female

出生日期: 1979-02-21
Date of birth: 1979-02-21

工作单位: 湖南湘亚联合会计师事务所
Working unit: HUNAN XIANGYIA UNITED ACCOUNTANTS

身份证号码: 430124197902214621
Identity card No: 430124197902214621



姓 名 _____
Full name _____
性 别 _____
Sex _____
出 生 日 期 _____
Date of birth _____
工 作 单 位 _____
Working unit _____
身 份 证 号 码 _____
Identity card No. _____



会 登 记
Annual Political Registration

本证书有效期为一年。
This certificate is valid for another year after
this year ends.

中 山 市 中 山 县 会 计 师 协 会
Zhongshan City Zhongshan County Accountants Association
地址：中山县...
电话：...

2025 年岳阳经济技术开发区第二
批土储债项目 001 号

预期收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0254 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 001 号预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0254 号

我们接受委托，对 2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 001 号的预期收益与融资自求平衡进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 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。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



二〇二五年七月十五日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 001 号收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目预期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 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 001 号预期收益和融资的自求平衡评价说明。

二、项目收益预测假设

（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等无重大变化；

对发行人有影响的法律法规无重大变化；

发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

土地出让价格在正常范围内变动；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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

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



三、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

统一社会信用代码	124306000944659751
名称	岳阳经济技术开发区土地储备中心
宗旨和业务范围	宗旨：加强土地资源优化配置，集约节约利用土地，规范经济技术开发区土地一级市场管理。业务范围：负责编制岳阳经济技术开发区范围内中长期土地收储规划和年度计划，在辖区内依法收购、储备土地；管理储备土地；负责储备土地的前期开发和招商工作；依法依规运作和管理土地储备资金。
住所	岳阳市岳阳大道开发区大楼
负责人	丁光辉
经费来源	财政补助
举办单位	岳阳经济技术开发区管理委员会
有效期	至 2029 年 02 月 27 日

本项目实施机构为县级(含)以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且被列入自然资源部颁布的《土地储备机构名录(2020 年版)》，具备实施本项目的主体资格。

(二) 地块概况

单位：万元

项目名称	地块名称	四至范围	地块面积 (平方米)	拟供应用途	收储地价	出让前 利息费用	总投资	实施单位
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 001 号	德智隆产业新城	岳阳经济技术开发区王家畈路以南	35924.60	商服、城镇住宅用地	12,136.32	750.72	12,887.04	岳阳经济技术开发区土地储备中心

(三) 项目总投资及资金来源

本项目资金来源包括自有资金和发行政府专项债券。项目总投资合计 12,887.04 万元，其中自有资金 2,687.04 万元，申请专项债券 10,200.00 万元。本次拟申请专项债券 10,200.00 万元。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	本期拟发行 债券时间	本期拟 发行金额	债券期限（年）	利率
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债 项目 001 号	2025 年 7 月	10,200.00	5	1.84%

四、项目还本付息情况

2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 001 号，本次拟发行专项债券 10,200.00 万元，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

在债券存续期内还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025.7		10,200.00		10,200.00		
2026	10,200.00			10,200.00	187.68	187.68
2027	10,200.00			10,200.00	187.68	187.68
2028	10,200.00			10,200.00	187.68	187.68
2029	10,200.00			10,200.00	187.68	187.68
2030.7	10,200.00		10,200.00		187.68	10,387.68
合计		10,200.00	10,200.00		938.40	11,138.40

五、项目收益及现金流预测

1. 现金流入

本次项目收入为土地出让收入。经查询岳阳经开区房地产市场行业相关信息，选取近年来该项目周边土地出让案例情况，案例情况如下：

宗地编号	受让方	土地坐落	出让面积(亩)	成交金额(万元)	容积率	规定用途	出让时间	亩均单价(万元/亩)
岳土网挂(2023)51号(顺延一次)	岳阳市岳阳楼区汇城发展集团有限公司	易家路以东,青年东路以南,北港路以西	87.91	36620	≤ 2.9	住宅、商业用地	2024.01.12	417
岳开土网挂[2023]01号	湖南轩达建设投资有限公司	京港澳连接线1公里南侧、四化大厦办公楼以西	73.96	25600	≤ 2.60	商服、城镇住宅用地	2023.6.26	346
岳开土网挂[2022]02号	岳阳经济开发区开发建设投资有限公司	王家畈路以南	53.90	19400	≤ 3.0	商服、城镇住宅用地	2022.6.17	360
岳开土网挂[2020]08号	湖南和辰房地产开发有限公司	岳阳大道与分水垄路交叉口东北角	84.99	24500	≤ 2.98	商服、城镇住宅用地	2021.1.21	288

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况,商住用地出让价格在288~417万元/亩。本项目所涉地块出让价格按275万元/亩保守考虑,根据谨慎性原则,以后年度不考虑增长。

假设本项目第五年开始挂牌交易,预计可出让土地35924.60平方米,可获得收入14,818.90万元。

2. 现金流出

本项目运营期无付现的运营成本。根据现行的税法规定:一级土地出让收入免增值税及附加税。

另根据《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法的通知》(湘政办发〔2015〕1号)文件规定:各级财政部门应按有关规定从土地出让收入或土地出让收益中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金等。目前实际执行的土地出让收入计提政策是4项:国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金。

(1) 国有土地收益基金

《湖南省财政厅 湖南省国土资源厅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》(湘财综〔2007〕65号)规定,按总成交价款的5%比例计提国有土地收益基金。

(2) 农业土地开发资金

《湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建〔2004〕46号）规定，农业土地开发资金按各市州、县市区土地出让平均纯收益的15%确定。按照《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）规定的标准，岳阳市岳阳楼区土地出让平均纯收益征收等别为七，即平均纯收益为59元/平方米。

（3）教育资金

《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）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提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。

（4）农田水利建设资金

《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。

项目成本具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	成本分类	金额
2025年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目001号	国有土地收益基金	740.95
	农业土地开发资金	31.79
	教育资金	265.08
	农田水利建设资金	265.08
	合计	1,302.90

3.项目净现金流

债券存续期内，项目预期总收入 14,818.90 万元，预期总成本 1,302.90 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 13,516.00 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 13,516.00 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 001 号	13,516.00	10,200.00	11,138.40	1.21

（二）收益抗压能力测试

考虑到收益、融资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%
收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.21	1.33
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.21	1.10

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、总体评价结论

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 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 001 号，债券发行期内经营性资金净流入 13,516.00 万元，债券融资本息合计 11,138.40 万元，本息保障倍数为 1.21 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。

综上，我们认为，在各项假设条件成立的前提下，项目能够实现收益和融资的自求平衡，不能还本付息的风险较小。

八、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。



(二) 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

(三) 本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。





营业执照

统一社会信用代码
9143048179913958XW



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息。

(副本)
副本编号: 1-1



名称 湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

类型 普通合伙企业(自然人投资或控股)

法定代表人 曹瑞成

经营范围

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

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年01月06日

住所



登记机关

2023 年 8 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：曹瑞成

经营场所：湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋、B栋及裙楼24层24024号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43050006

批准执业文号：湘财注协字[1999]83号

批准执业日期：2000年07月30日



说明

证书序号：0002516

- 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被撤销、应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



姓 名 曹瑞成

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1956-10-29

Date of birth

工作单位 未阳腾飞会计师事务所有限

Working unit

身份证号码 430419561029057

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号： 430500060002
No. of Certificate

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

发证日期： 1996 年 7 月 1 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration



2022年度

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



2019 年 3 月 12 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration



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



姓名 谢泽义
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1965-04-18
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所有限公司湖南分所
Working unit
身份证号码 430103650418101
Identity card No.




年度检验登记
Annual Renewal Registration


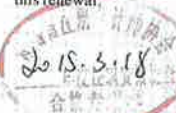


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate: 430100180030

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

发证日期:
Date of Issuance 二〇〇八 年 月 日
九 二〇〇八 年 月 日

2008年6月6日换证

再次复印无效

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.

2019.3.28 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2016.3.18 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2010.4.21 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2009.4.28 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2022年度





