

湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年土地储备专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711007628 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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，
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
报告编码：湘25JE9P43H5



湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年土地储备专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2025】1711007628 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年土地储备专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

湘西土家族苗族自治州财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年土地储备专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年土地储备专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年土地储备专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。



在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券项目，预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（十六期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（十六期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

陈长春



中国注册会计师：

胡绪峰



二〇二五年七月一十六日



湖南省湘西土家族苗族自治州

2025 年土地储备专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础，结合周边各县市相同或类似项目的情况，编制本项目收益预测。

（二）项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（三）项目收益预测假设

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等无重大变化；
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目收益与融资测算过程

2025 年湘西高新区第一批土储债项目 001 号

（一）项目基本情况

项目名称：2025 年湘西高新区第一批土储债项目 001 号；

项目总投资：36,633.66 万元；

项目建设期间：2025 年；

项目建设内容包括：湘西高新技术产业开发区土地储备中心拟收湘西医教康养健康城。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：



项目名称	项目总投资（万元）	2025 年 （万元）	2026 年 （万元）
2025 年湘西高新区第一批土 储债项目 001 号	36,633.66	36,633.66	

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期中请发行政府专 项债券金额（万元）	本次申请发行政 府专项债券期限
	资本金（万 元）	计划申请发行政府 专项债券金额（万 元）	其他融资 （万元）		
2025 年湘西高新区第 一批土储债项目 001 号	22,733.66	13,900.00		13,900.00	五年期

（三）项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的规划条件等资料，项目总的可供出售的土地情况如下：

项目可供出售土地情况

项目名称	宗地编号	不动产权证号/电子 监管号	宗地坐落	地块现状用 途	面积 （m ² ）
2025 年湘西高新区 第一批土储债项目 001 号	5-333-1-1	4331002021B01406-4	湘西高新区 鱼公山融城 大道旁	商住用地	69,780.18
	5-333-1-2	4331002021B01412-4	湘西高新区 鱼公山融城 大道	商住用地	68,662.80
	5-250-1-4-2	4331002021B01431-4	湘西高新区 鱼公山融城 大道旁	商住用地	59,851.61
	5-250-1-4-3	4331002021B01440-4	湘西高新区 鱼公山融城 大道旁	商住用地	51,576.50
	5-250-1-4-4	4331002021B01450-4	湘西高新区 鱼公山融城 大道旁	商住用地	40,740.86

根据项目运营计划，本项目土地全部用于出售，假定该土地于 2029 年全部出让
290,611.95 平方米。



单价预测：经查询近几年该县市土地交易案例，具备可比性的土地成交案例如下，故采用市场比较法进行价格预测。

本项目土地历史成交情况如下：

可比地块编号	成交单位	区位	占地面积 (平方米)	中标总价 (万元)	平均单价 (元/平方米)	公示日期	用途
5-250-1-4-3	湖南吉凤置业有限公司	湘西高新区鱼公山融城大道旁地块	51,578.00	5,053.00	709.74	2021-11-22	城镇住宅-普通商品住房用地
吉土网挂 (2023)05-3	吉首市腾达物流开发有限公司	湘西高新区双河路旁地块	46,671.00	7,062.00	1,513.15	2023/11/14	其他商服用地, 普通商品住房
5-437-1-5	湘西牯牛置业有限公司	湘西高新区牯牛城	3,481.00	423.00	1,215.17	2023-10-08	普通商品住房, 零售商业用地

根据上述案例，采用最低出让价格做为基准，即 709.74 元/m²，根据谨慎性原则，未来价格不考虑增长率。

综上，2025 年湘西高新区第一批土储债项目 001 号收益=出让面积×出让单价；则计算
出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2028 年	2029 年	合计
5-333-1-1		6,836.22	6,836.22
5-333-1-2		6,726.76	6,726.76
5-250-1-4-2		5,863.54	5,863.54
5-250-1-4-3		5,052.85	5,052.85
5-250-1-4-4		3,991.30	3,991.30
合计		28,470.67	28,470.67

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 13,900.00 万元，本次拟融资 13,900.00 万



元。本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
本批次拟融资	13,900.00	2025 年 7 月	5 年期	1.84%	每年付息一次，到期一次还本
合计	13,900.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 6 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 5 年期的融资利率为 1.84%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
2025 年湘西高新区第一批土储债项目 001 号	2025	-	13,900.00	-	13,900.00	-	-
	2026	13,900.00	-	-	13,900.00	255.76	255.76
	2027	13,900.00	-	-	13,900.00	255.76	255.76
	2028	13,900.00	-	-	13,900.00	255.76	255.76
	2029	13,900.00	-	-	13,900.00	255.76	255.76
	2030	13,900.00	-	13,900.00	-	255.76	14,155.76
	小计		13,900.00	13,900.00		1,278.80	15,178.80

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
2025 年湘西高新区第一批土储债项目 001 号	28,470.67	13,900.00	15,178.80	1.88

并假定项目的实际项目收益比预期项目收益下降 5%，以及收益下降 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收益不变）	覆盖倍数（预期收益下降 5%）	覆盖倍数（预期收益下降 10%）
2025 年湘西高新区第一批土储债项目 001 号	1.88	1.78	1.69

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。



4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

序号	项目	合计	建设期	运营期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
1	现金流入	65,104.33	36,633.66	-	-	-	28,470.67	-	-
1.1	资本金	22,733.66	22,733.66	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	13,900.00	13,900.00	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	28,470.67	-	-	-	-	28,470.67	-	-
2	现金流出	51,812.46	36,633.66	255.76	255.76	255.76	255.76	14,155.76	-
2.1	建设投资	36,633.66	36,633.66	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	运营期利息	1,278.80	-	255.76	255.76	255.76	255.76	255.76	-
2.4	债券本金	13,900.00	-	-	-	-	-	13,900.00	-
3	净现金流量	13,291.87	-	-255.76	-255.76	-255.76	28,214.91	-14,155.76	-
4	累计净现金流量	-	-	-255.76	-511.52	-767.28	27,447.63	13,291.87	-



三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

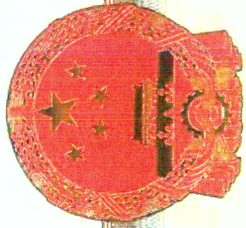
（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。





营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G



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	大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
类型	特殊普通合伙分支机构
负责人	陈长春

成立日期 2012年10月22日

营业期限
经营场所

长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
(御溪国际) 3栋1532-1536号

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事: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;基本建设财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、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)



登记机关

2021年3月29日



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: 5000972

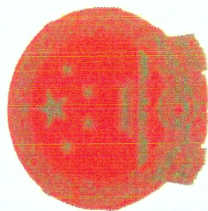
说明

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。
- 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》。

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

发证机关: 湖南省财政厅
二〇一二年五月二十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 长沙华昌会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所
负责人: 陈长春
经营场所: 长沙市雨花区湘湖路499号坤颐商务中心(御溪国际) 3栋1532-1536号

分所执业证书编号: 110101484307
批准执业文号: 湘财会函[2012] 16 号
批准执业日期: 2012年09月03日





此件仅用于业务报告专用，复印无效。



陈长春

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: 430100040025
No. of Certificate

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

发证日期: 2001 年 11 月 27 日
Date of issuance

2015.3.16 换发新证



2025 年凤凰县第一批土储债项目 001 号

预期收益与融资平衡

专项评价报告

谨审字[2025]第100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 100 号

2025 年凤凰县第一批土储债项目 001 号 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对2025年凤凰县第一批土储债项目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年凤凰县第一批土储债项目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年凤凰县第一批土储债项目001号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十五日

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年凤凰县第一批土储债项目001号收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：凤凰县国土资源收购储备中心。

单位住所：凤凰县沱江镇民俗园政务服务综合楼二楼；

单位性质：事业单位



法定代表人：罗新志；

注册资本：4650万元；

宗旨和业务范围：负责土地收购储备工作。贯彻执行土地管理法律法规制定土地储备中、长期规划和年度计划有效开发收购储备的土地搞好“三通一平”土地整理工作，负责旧城改造和城市扩容的土地供应工作，做好储备土地使用权招标采购的准备工作。

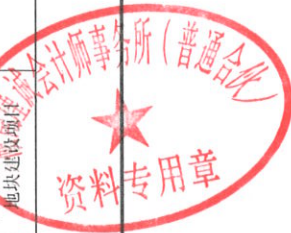
（二）项目概况

凤凰县国土资源收购储备中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估。通过比较评估价格与原供应价格，两者取其低再下调30%，确定本项目拟收购价格即本项目总投资为9,647.40万元。

项目地块名称、四至范围、地块用途、投资计划等信息见下表：

项目概况表

序号	地块名称	电子监管号	四至范围	地块现状用途	拟供应用途	概况					2025年投资计划(万元)		
						地块类型	地块面积(公顷)	建筑容积率	建筑密度	绿化率	其中:专项债券	其中:财政资金	合计
1	凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目地块	4331233022B00459	凤凰县笔架山党校原址	其它商服用地	商服用地其它商服用地	闲置回购用地	0.36	≤1.2	≤50%	≥30%	1,700.00	50.00	1,750.00
2	综合医院西侧储备地块建设项目	4331233021B01462	综合医院西侧	其它商服用地	商服用地其它商服用地	闲置回购用地	1.99	≤2.0	≤40%	≥30%	3,000.00	130.40	3,130.40
3	沱江镇大桥社区车棚建设储备地块建设项目	4331233021B01436	沱江镇大桥社区车棚建设储备地块	普通商品房住房	住宅用地城镇住宅用地普通商品房住房用地	闲置回购用地	5.99	≤1.8	≤45%	≥20%	4,600.00	167.00	4,767.00
4	合计						8.34				9,300.00	347.40	9,647.40



（三）项目的预测假设

1.政策法规

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

2.资金筹资方案

2025年凤凰县第一批土储债项目001号的资金来源主要为发行政府专项债券。项目总投资9,647.40万元，拟申请发行政府专项债券资金9,300.00万元。

本次拟申请发行专项债券9,300.00万元，未来拟发行专项债券0.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	项目名称	本期拟发行			
		金额	期限（年）	利率（%）	还本付息方式
1	2025年凤凰县第一批土储债项目001号	9,300.00	5	1.84	每年付息，到期一次还本

3.土地出让计划、土地出让价格

本项目的收入来源主要是土地出让收入。项目预期出让收入暂按土地市场价格进行计算。回购本项目所涉及的地块，并分别于2028年-2030年将地块按市场评估价进行出让。

项目出让土地信息汇总表

序号	地块名称	电子监管号	出让价格（万元）	出让时间
1	凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目地块	4331232022B00459	1,026.00	2028年6月
2	综合医院西侧储备地块建设项目	4331232021B01462	5,671.50	2029年6月
3	沱江镇土桥垅机动车检测站东侧储备地块建设项目	4331232021B01436	10,782.00	2030年6月

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本项目拟申请地方专项债券金额为9,300.00万元，本次拟发行专项债券9,300.00万元。发行债券期限5年。根据相同待偿期国债收益率算术平均值上浮



20%进行预测，预测利率为1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	凤凰县	2025年凤凰县第一批土储债项目001号	0	9,300.00	0	855.60	10,155.60

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计10,155.60万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年7月		9,300.00		9,300.00		
2026年7月	9,300.00			9,300.00	171.12	171.12
2027年7月	9,300.00			9,300.00	171.12	171.12
2028年7月	9,300.00			9,300.00	171.12	171.12
2029年7月	9,300.00			9,300.00	171.12	171.12
2030年7月	9,300.00		9,300.00		171.12	9,471.12
合计		9,300.00	9,300.00		855.60	10,155.60

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为10,155.60万元，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	凤凰县	2025年凤凰县第一批土储债项目001号	9,300.00	855.60	10,155.60

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

1.项目预期收入测算及依据



本项目的收入来源主要是土地出让收入。

(1) 商服用地

根据凤凰县土地储备项目周边商服用地土地挂牌交易信息,选取了近年来年距离项目区域内较近的3个地块出让单价作为预测参考依据,分别为410.63万元/亩、459.05万元/亩、218.24万元/亩。结合本项目实际情况,出于谨慎性考虑,本项目出让价格暂定为190万元/亩。

相关可比地块如下:

序号	地块名称	位置	成交日期	用地性质	地块面积 (亩)	成交总价 (万元)	土地出让单价 (万元/亩)
1	凤凰县自然资源局[2020]2-6号国有建设用地	凤凰县沱江镇虹桥路	2020/4/29	商业用地	5.82	2,390.00	410.63
2	凤凰县笔架山党校原址储备地块	凤凰县沱江镇	2022/5/19	商业用地	5.45	2,500.00	459.05
3	凤凰县沱江小学东侧储备地块	凤凰县沱江镇	2022/11/11	商业用地	4.33	945.00	218.24

【公示期结束】凤凰县自然资源局[2020]2-6号国有建设用地使用权中标公示

【信息来源:】 【作者:】 【信息时间: 2020-05-12 11:19 阅读次数: 706】 【字体: 大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

项目名称	凤凰县自然资源局[2020]2-6号国有建设用地使用权		
挂牌编号	凤土网挂字[2020]2-6号	挂牌起始时间	2020年04月20日 08:00
		保证金截止时间	2020年04月27日 16:00
		挂牌截止时间	2020年04月29日 12:30
土地位置	凤凰县沱江镇虹桥路		
使用权面积(平方米)	3880.28		
规划用途	商业用地		
出让年限(年)	40年	起始价(万元)	2390.0
竞买保证金(万元)	500.0	竞价增价幅度(万元)	10.0
竞得人名称	凤凰县华创实业有限责任公司	成交价(万元)	2390.0
成交时间	2020年04月29日		
其他交易条件	详见出让公告和竞买须知		

资料专用章

【公示期结束】凤凰县笔架山党校原址储备地块国有建设用地使用权成交公示

【信息来源:】【作者:】【信息时间: 2022-05-19 11:23 阅读次数: 1782】【字体: 大 中 小】【我要打印】【关闭】

项目名称	凤凰县笔架山党校原址储备地块国有建设用地使用权		
挂牌编号	凤土网挂字[2022]5-1号	挂牌起始时间	2022年05月10日 08:00
		保证金截止时间	2022年05月17日 16:00
		挂牌截止时间	2022年05月19日 10:00
土地位置	凤凰县沱江镇		
使用权面积(平方米)	3630.74		
规划用途	商业用地		
出让年限(年)	40年	起始价(万元)	2500.0
竞买保证金(万元)	500.0	竞价增价幅度(万元)	5.0
竞得人名称	凤凰县通驿智慧停车服务有限责任公司	成交价(万元)	2500.0
成交时间	2022年05月19日		
其他交易条件	详见出让公告和竞买须知		

【公示期结束】凤凰县沱江小学东侧储备地块国有建设用地使用权成交公示

【信息来源:】【作者:】【信息时间: 2022-11-11 16:25 阅读次数: 1937】【字体: 大 中 小】【我要打印】【关闭】

项目名称	凤凰县沱江小学东侧储备地块国有建设用地使用权		
挂牌编号	凤土网挂字[2022]11-3号	挂牌起始时间	2022年11月02日 08:00
		保证金截止时间	2022年11月09日 16:00
		挂牌截止时间	2022年11月11日 12:00
土地位置	凤凰县沱江镇		
使用权面积(平方米)	2890		
规划用途	商业用地		
出让年限(年)	40年	起始价(万元)	945.0
竞买保证金(万元)	480.0	竞价增价幅度(万元)	2.0
竞得人名称	袁友权	成交价(万元)	945.0
成交时间	2022年11月11日		
其他交易条件	详见出让公告和竞买须知		

(2) 住宅用地

根据凤凰县土地储备项目周边住宅用地土地挂牌交易信息,选取了近年来年距离项目区域内较近的3个地块出让单价作为预测参考依据,分别为135.82万元/亩、130.06万元/亩、131.28万元/亩。结合本项目实际情况,出于谨慎性考虑,本项目出让价格暂定为120万元/亩。

相关可比地块如下:

序号	地块名称	位置	成交日期	用地性质	地块面积 (亩)	成交总价 (万元)	土地出让单价 (万元/亩)
1	凤凰县综合医院 西侧小宗地 A54	凤凰县廖家 桥镇	2024/5/8	住宅用地	0.8835	120.00	135.82
2	朱敏子个人住宅 用地	凤凰县廖家 桥镇综合医 院西侧	2024/8/29	住宅用地	0.9165	119.20	130.06
3	廖志成个人住宅 用地	凤凰县廖家 桥镇综合医 院西侧	2024/9/26	住宅用地	0.975	128.00	131.28

凤凰县廖家桥镇

行政区：湖南省湘西土家族苗族自治州凤凰县

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省湘西土家族苗族自治州凤凰县	电子监管号：	43312320248000214	
项目名称：	凤凰县综合医院西侧小宗地A54			
项目位置：	凤凰县廖家桥镇			
土地面积(m²)：	589.00			
土地用途：	城镇住宅-经济适用住房用地	供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70	行业分类：	其它	
土地级别：	十四等级	成交价格(万元)：	120	
分期付款约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-06-12	120	--
土地使用权人：	刘祝全			
约定容积率：	下限：1	上限：1.1	约定交地时间：	2024-05-13
约定开工时间：	2025-05-12		约定竣工时间：	2027-05-12
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--
批准单位：	凤凰县人民政府		合同签订日期：	2024-05-13

*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为准

*以上数据信息以原湖南省自然资源厅建设用地使用权出让合同或湖南省自然资源厅划拨决定书等为准

公告保存

公示预览

凤凰县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

挂2024-5号 2024年05月08日

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

一、地块的基本情况：

宗地编号：	小宗地A54	宗地总面积：	0.0589公顷	宗地用途：	凤凰县廖家桥镇
年限：	70年	土地用途：	经济适用住房	项目位置：	
成交价：	120万元	受让单位：	刘祝全		
备注：					

二、公示期：2024年05月08日至2024年05月12日

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

四、联系方式：

联系单位：凤凰县自然资源局
单位地址：凤凰县沱江镇民俗园政务中心二楼
邮政编码：416200
联系人：郭其云
联系电话：0743--3221895
电子邮件：

凤凰县自然资源局

公告保存

凤凰县廖家桥镇综合医院西侧

行政区：湖南省湘西土家族苗族自治州凤凰县 用地名称：城镇住宅、经济适用住房用地 房屋用途：其他服务业

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省湘西土家族苗族自治州凤凰县			电子监管号：	4331232024B000444	
项目名称：	朱敏子个人住宅用地					
项目位置：	凤凰县廖家桥镇综合医院西侧					
土地面积(m²)：	611.00					
土地用途：	城镇住宅-经济适用住房用地		供地方式：	协议出让		
土地使用年限：	70		行业分类：	其他服务业		
土地级别：	十四等级		成交价格(万元)：	119.2		
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		2024-10-03		119.2	--
土地使用权人：	朱敏子					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.1	约定交地时间：	2024-09-03
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：	凤凰县自然资源局			合同签订日期：	2024-09-03	

*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为准

公告保存

公示预览

凤凰县自然资源局国有土地使用权协议出让公示

出2022-66 2024年08月29日

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

一、地块的基本情况：

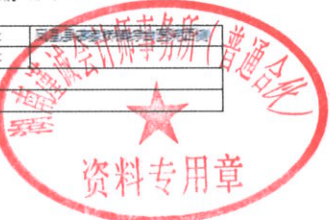
宗地编号：	朱敏子个人住宅用地	宗地总面积：	0.0611公顷	宗地坐落：	凤凰县廖家桥镇综合医院西侧
年限：	70年	土地用途：	经济适用住房	项目名称：	
成交价：	119.2万元	受让单位：	朱敏子		
备注：					

二、公示期：2024年08月29日至2024年09月02日

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

八、联系方式：

联系单位：凤凰县自然资源局
单位地址：凤凰县沱江镇民俗园
邮政编码：416200
联系人：郭其云
联系电话：0743-3221895
电子邮件：



凤凰县自然资源局

凤凰县廖家桥镇综合医院西侧

行政区划：湖南省湘西土家族苗族自治州凤凰县

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省湘西土家族苗族自治州凤凰县	电子监管号：	43312320248000492
项目名称：	廖志成个人住宅用地		
项目位置：	凤凰县廖家桥镇综合医院西侧		
土地面积(m²)：	650.00		
土地用途：	城镇住宅-经济适用住房用地	供地方式：	协议出让
土地使用年限：	70	行业分类：	其他服务业
土地级别：	十四等级	成交价格(万元)：	128
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额
土地使用权人：	廖志成		
约定容积率：	下限：1 上限：1.1	约定交地时间：	2024-10-08
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：	凤凰县自然资源局	合同签订日期：	2024-10-08

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

公告保存

公示预览

凤凰县自然资源局国有土地使用权协议出让公示

出2024-46 2024年09月26日

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

一、地块的基本情况

宗地编号：	地字第433123202410046号	宗地总面积：	0.065公顷	宗地坐落：	凤凰县廖家桥镇综合医院西侧
年限：	70年	土地用途：	经济适用住房	项目名称：	
成交价：	128万元	受让单位：	廖志成		
备注：					

二、公示期：2024年09月26日至2024年09月30日

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

八、联系方式：

联系单位：凤凰县自然资源局
单位地址：凤凰县沱江镇民安路
邮政编码：416200
联系人：郭其云
联系电话：0743-3221895
电子邮件：

凤凰县自然资源局

公告保存

项目地块预估市场价格及计划出让时间如下表：

地块预估市场价格及计划出让时间信息表

序号	地块名称	电子监管号	出让价格(万元)	出让时间
1	凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目地块	4331232022B00459	1,026.00	2028年6月
2	综合医院西侧储备地块建设项目	4331232021B01462	5,671.50	2029年6月
3	沱江镇土桥垅机动车检测站东侧储备地块建设项目	4331232021B01436	10,782.00	2030年6月

2.项目预期成本测算及依据

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

(1) 土地销售业务费用

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

(2) 国有土地收益基金

《关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的5%计取。

(3) 保障性安居工程建设资金

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

(4) 农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。”《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定：“教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。”《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

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

(5) 被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提取10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的3个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

项目预期净收入测算明细如下表：

项目预期净收入测算表

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	土地出让净收入	15,381.95	0.00	0.00	0.00	902.88	4,990.91	9,488.16
2	预计土地出让收入（万元）	17,479.50	0.00	0.00	0.00	1,026.00	5,671.50	10,782.00
2.1	凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目地块					1,026.00		
	地块面积（亩）					5.40		
	出让价格（万元/亩）					190.00		
2.2	综合医院西侧储备地块建设项目						5,671.50	
	地块面积（亩）						29.85	
	出让价格（万元/亩）						190.00	
2.3	沱江镇土桥垅机动车检测站东侧储备地块建设项目							10,782.00
	地块面积（亩）							89.85
	出让价格（万元/亩）							120.00
3	计提土地收益基金等	2,097.55				123.12	680.59	1,293.84
3.1	凤凰县笔架山党校原址储备地块建设项目地块	123.12				123.12		
	土地销售业务费用（按土地出让收入的2%）	20.52				20.52		
	国有土地收益基金（按土地出让收入的5%）	51.30				51.30		
	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的5%）	51.30				51.30		
3.2	综合医院西侧储备地块建设项目	680.59					680.59	
	土地销售业务费用（按土地出让收入的2%）	113.43					113.43	
	国有土地收益基金（按土地出让收入的5%）	283.58					283.58	
	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的5%）	283.58					283.58	
3.3	沱江镇土桥垅机动车检测站东侧储备地块建设项目	1,293.84						1,293.84
	土地销售业务费用（按土地出让收入的2%）	215.64						215.64
	国有土地收益基金（按土地出让收入的5%）	539.10						539.10
	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的5%）	539.10						539.10

单位：万元

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为15,381.95万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

2025年凤凰县第一批土储债项目001号运营期内净现金流15,381.95万元，融资还款本息合计为10,155.60万元，本息保障倍数为1.51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	凤凰县	2025年凤凰县第一批土储债项目001号	15,381.95	10,155.60	1.51

（二）现金流模拟分析

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



项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	25,029.35	9,300.00	173.70	173.70	902.88	4,990.91	9,488.16
1.1	资本金	347.40		173.70	173.70			
1.2	债券资金流入	9,300.00	9,300.00					
1.3	运营收入	15,381.95	0.00	0.00	0.00	902.88	4,990.91	9,488.16
2	现金流出	19,455.60	9,300.00	171.12	171.12	171.12	171.12	9,471.12
2.1	建设投资	9,300.00	9,300.00					
2.2	债券本息	10,155.60	0.00	171.12	171.12	171.12	171.12	9,471.12
3	净现金流量	5,573.75	0.00	2.58	2.58	731.76	4,819.79	17.04
4	累计净现金流量		0.00	2.58	5.16	736.92	5,556.71	5,573.75

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。

资料专用章

（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.51	1.69

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1.34，能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N



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

名称 湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

出资额 贰佰万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2020年04月01日

执行事务合伙人 李本军

主要经营场所

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

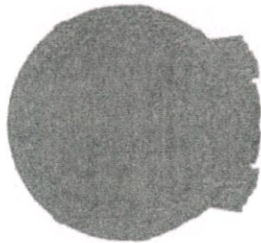
经营范围

许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程造价咨询业务；融资咨询服务；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



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

2022年10月24日



李本军 110001540564



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



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 /y 月 /m 日 /d



姓名 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



2025 年泸溪县第二批土储债项目 001 号
预期收益与融资平衡
专项评价报告
谨审字〔2025〕第 98 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 98 号

2025 年泸溪县第二批土储债项目 001 号 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对 2025 年泸溪县第二批土储债项目 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 年泸溪县第二批土储债项目 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 年泸溪县第二批土储债项目 001 号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页)

湖南谨诚会计师事务所 (普通合伙)

中国·长沙



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年七月十五日

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 年泸溪县第二批土储债项目 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、项目实施机构

①单位名称：泸溪县自然资源储备交易中心

②地址：泸溪县武溪镇建设路 388 号

③单位性质：事业单位

④法人代表：徐国强

⑤注册资本：1.6 万

⑥宗旨和业务范围：（一）根据城市总体规划、国家产业政策以及土地市场供求状，拟订土地储备计划，经批准后组织实施；（二）根据土地储备计划及市场需求，通过收回、收购、置换、征收等方式储备土地，代表政府垄断土地一级市场，适时储备、供应土地；（三）负责储备土地的前期开发整理工作，做好管理利用、招商引资和投入市场的前期储备工作。

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 7,798.50 万元，其中财政配套资金 598.50 万元，拟申请发行政府专项债券 7,200.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券

7,200.00 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	泸溪县国有建设用地(浦市) 2021-16 号地块 国有建设用地	东至溪沟、西至环城路、南至二中、北至游客中心	45667.36	地块为回购存量闲置土地，地块面积约4.57公顷，土地现状用途为居住用地，未来规划用途为商业服务业用地。	7,798.50	2029年6月前	泸溪县自然资源储备交易中心
合计			45667.36		7,798.50		

(二) 项目总投资

泸溪县自然资源储备交易中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟回收收购地块开展土地市场价格评估，评估价格为 8,210.99 万元。通过比较评估价格与原供应成本价格 8,099.00 万元，两者取其低值再下调一定幅度，确定本项目资金总需求为 7,798.50 万元。



1、原始供应成本价格

本项目涉及 1 宗土地，其原供应成本价格为 8,099.00 万元（注：因浦市 2021-16 号地块与浦市 2021-17 号地块一起挂牌出让，故土地出让金与印花税、契税是一起缴纳，其中 16 号地块的土地出让金与印花税、契税金额为 8,099.00 万元），具体情况如下：



原始供应成本价格组成表

单位：万元

原始成本费用	价格	相关依据
土地出让金	14998.00 万元	 <p>湖南省非税收入一般缴款书 No.3140016535 征收大厅编码: 02 执收单位编码: 20301 执收单位名称: 泸溪县自然资源局 付款人: 泸溪县城市建设开发投资有限公司 收款人: 泸溪县自然资源局 收款项目: 土地出让金 金额(大写): 壹亿肆仟玖佰玖拾捌万元整 金额(小写): 149,980,000.00 校验码: C127 开票人: fsj02 本缴款书付款期为10天(节假日顺延), 过期无效</p>
印花税、契税	约 603.67 万元	 <p>中华人民共和国税收完税证明 No. 34331521200040582 填发日期: 2021年12月23日 税务机关: 国家税务总局泸溪县税务局纳税服务股 纳税人识别号: 91433122750629318M 纳税人名称: 泸溪县城市建设开发投资有限公司 原凭证号: 343316211200043802 税种: 印花税 品目名称: 产权转移书据 税款所属时期: 2021-12-01至2021-12-31 入(退)库日期: 2021-12-23 实缴(退)金额: 37,495.00 原凭证号: 343316211200043802 税种: 契税 品目名称: 土地使用权出让 税款所属时期: 2021-12-23至2021-12-23 入(退)库日期: 2021-12-23 实缴(退)金额: 5,999,200.00 金额合计 (大写): 人民币陆佰零叁万陆仟陆佰玖拾伍元整 金额合计 (小写): 6,036,695.00 备注: 正常申报一般申报正税自行申报主管税务所(科、分局); 国家税务总局泸溪县税务局或税务所; 土地税源编号: T43312220210008692; 不动产证编号: 土地坐落地址: 泸溪县蒲溪镇乡村; 土地面积: 45667.36 平方米; 合同日期: 2021-12-23; 土地税源编号: T43312220210009999; 不动产证编号: 土地坐落地址: 土地面积: 42280.78 平方米; 合同日期: 2021-12-23 第2次打印 安泰保管</p>
合计		<p>注：因浦市 2021-16 号地块与浦市 2021-17 号地块一起挂牌出让，故土地出让金与印花税、契税是一起缴纳，其中 16 号地块的土地出让金与印花税、契税金额为 8,099.00 万元。</p>

2、评估价格

本项目涉及 1 宗土地，评估价格 8,210.99 万元。

土地估价结果一览表

估价机构：湖南圆通房地产土地资产评估有限公司

估价报告编号：湘圆通[2025]湘土（估）字第 04-***号

估价日期：2025 年 04 月 03 日

估价目的：土地收储

估价期日的土地使用权性质：国有出让土地

估价期日的土地使用者	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			估价期日实际土地程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限（年）	土地面积（m ² ）	单位面积地价（元/m ² ）	总地价（万元）	备注
				证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定							
泸溪县城市建设开发有限公司	1	泸溪县南溪镇城关村	湘（2022）泸溪县不动产权第 0000381 号	城镇住宅用地、商服用地	商服、住宅用地	≤	—	—	3.0	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	商服住宅 66.84	45667.37	1798	8210.99	

注 1：“五通”是指通水、通路、通电、通讯，通下水；

注 2：此价格为国有出让土地使用权价格。

湖南圆通房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月五日

（三）资金筹资方案

2025 年泸溪县第二批土储债项目 001 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 7,798.50 万元，其中财政配套资金 598.50 万元，拟申请发行政府专项债券 7,200.00 万元。本次拟申请发行专项债券 7,200.00 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：

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	湘西州泸溪县	2025 年泸溪县第二批土储债项目 001 号	7,200.00	5	1.84%

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本次拟发债金额为 7,200.00 万元，为方便测算，假设申



请发行政府专项债券资金 7,200.00 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	湘西州泸溪县	2025 年泸溪县第二批土储债项目 001 号	0.00	7,200.00	0.00	662.40	7,862.40

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

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	7,200.00	0.00	7,200.00	0.00	0.00
2026 年	7,200.00		0.00	7,200.00	132.48	132.48
2027 年	7,200.00		0.00	7,200.00	132.48	132.48
2028 年	7,200.00		0.00	7,200.00	132.48	132.48
2029 年	7,200.00		0.00	7,200.00	132.48	132.48
2030 年	7,200.00		7,200.00	0.00	132.48	7,332.48
合计	-	-	7,200.00	-	662.40	7,862.40

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为 7,862.40 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	湘西州 泸溪县	2025年泸溪县第二批土储 债项目 001 号	7,200.00	662.40	7,862.40

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

参考项目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

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，泸溪县国有建设用地（浦市）2021-16号地块未来规划用途的为商业服务业用地，未来出让时拟按出让价格 160 万/亩计取。

参考案例情况表

序号	土地用途	宗地位置	面积 (平方米)	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	出让年度
案例 1	普通商品住房用地 (二类)	浦市镇游客中心对 面	100.00	38.00	253.33	2024 年
案例 2	城镇住宅-普通商 品住房用地	武溪镇白沙片区建 设路旁	108.66	347.77	213.33	2024 年
案例 3	城镇住宅-普通商 品住房用地	泸溪县武溪镇六车 道安置区	231.00	204.00	588.74	2023 年

序号	土地用途	宗地位置	面积 (平方米)	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	出让年度
案例 4	零售商业用地	泸溪县 2022-1 号 储备地块国有建设 用地	2370.30	1008.00	283.51	2022 年

案例 1：浦市镇游客中心对面

供地结果信息

行政区：	湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县			电子监管号：	4331222024B000079
项目名称：	泸溪县浦市镇2024-2号地块国有建设用地				
项目位置：	浦市镇游客中心对面				
土地面积(m²)：	100.00				
土地用途：	普通商品住房用地(二类)		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业	
土地级别：	十四等级		成交价格(万元)：	38	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2024-11-15	38	--	
土地使用权人：	陈子明、罗海珍				
约定容积率：	下限：1	上限：3	约定交地时间：	2025-04-16	
约定开工时间：	2025-10-16		约定竣工时间：	2028-10-15	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	泸溪县人民政府		合同签订日期：	2024-10-16	
*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					

*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

案例 2：武溪镇白沙片区建设路旁



供地结果信息

行政区:	湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县			电子监管号:	4331222024B000022		
项目名称:	泸溪县武溪镇白沙片区建设路2022-5号地块建设用地项目						
项目位置:	武溪镇白沙片区建设路旁						
土地面积(m²):	106.66						
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地			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:	十四等级			成交价格(万元):	34.7712		
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
土地使用权人:	戴三、宋璇						
约定容积率:	下限:	1	上限:	约定交地时间:	2024-08-17		
约定开工时间:	2025-02-18			约定竣工时间:	2028-02-17		
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--		
批准单位:	泸溪县人民政府			合同签订日期:	2024-02-18		

*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

案例 3: 泸溪县武溪镇六车道安置区

供地结果信息

行政区:	湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县		电子监管号:	4331222023B000057	
项目名称:	泸溪县武溪镇六车道安置区2022-1号地块				
项目位置:	泸溪县武溪镇六车道安置区2022-1号地块				
土地面积(㎡):	231.00				
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	拍卖出让	
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业	
土地级别:	十四等级		成交价格(万元):	204	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2023-03-08	204		
土地使用权人:	杨景国、杨家雨、李万荣				
约定容积率:	下限: 1 上限:		约定交地时间:	2023-02-07	
约定开工时间:	2024-02-06		约定竣工时间:	2027-02-05	
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--	
批准单位:	泸溪县		合同签订日期:	2023-02-06	

湖南湘信会计师事务所(普通合伙)

资料专用章

*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

案例 4：泸溪县 2022-1 号储备地块国有建设用地

供地结果信息

行政区：	湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县	电子监管号：	4331222022B00142
项目名称：	泸溪县2022-1号储备地块国有建设用地使用权		
项目位置：	泸溪县武溪镇319国道污水处理厂		
土地面积(m ²):	2370.30		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40	行业分类：	零售业
土地级别：	十四等级	成交价格(万元):	1008
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额
	1	2022-04-30	1008
土地使用权人：	中国石化销售有限公司湖南湘西石油分公司		
约定容积率：	下限： 上段： 1	约定交地时间：	2022-09-16
约定开工时间：	2023-03-15	约定竣工时间：	2026-03-14
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	泸溪县	合同签订日期：	2022-03-31

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

公告保存

2、项目收入预测

假设 2025 年泸溪县第二批土储债项目 001 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 10,960.11 万元，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

单位：万元

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
2029 年	10,960.11	10,960.11

年度	土地出让收入	合计
2030 年	0.00	0.00
合计	10,960.11	10,960.11

3、现金流出

本次项目实施主体为泸溪县自然资源储备交易中心，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	10,960.11	0.00	10,960.11
2030 年	0.00	0.00	0.00

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
合计	10,960.11	0.00	10,960.11

(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 10,960.11 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	湘西州 泸溪县	2025 年泸溪县第二批土 储债项目 001 号	10,960.11	0.00	10,960.11

六、项目收益与融资自求平衡性评价

(一) 项目平衡性预测

2025 年泸溪县第二批土储债项目 001 号运营期内经营性净现金流 10,960.11 万元，融资还款本息合计为 7,862.40 万元，本息覆盖倍数为 1.39 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	湘西州 泸溪县	2025 年泸溪县第二批土 储债项目 001 号	10,960.11	7,862.40	1.39

(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	18,758.61	7,268.58	132.48	132.48	132.48	11,092.59	0.00
1	资本金流入	598.50	68.58	132.48	132.48	132.48	132.48	
2	融投资金流入	7,200.00	7,200.00					
3	运营期现金流入	10,960.11	0.00	0.00	0.00	0.00	10,960.11	0.00
二	现金流出	15,130.98	7,268.58	132.48	132.48	132.48	132.48	7,332.48
1	建设期资金流出	7,268.58	7,268.58					
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	7,862.40	0.00	132.48	132.48	132.48	132.48	7,332.48
三	现金净流量	3,627.63	0.00	0.00	0.00	0.00	10,960.11	-7,332.48
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	0.00	0.00	10,960.11	3,627.63

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

(三) 压力测试

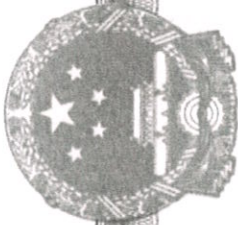
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.39	1.53

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.25，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)

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）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李本军

经营范围

许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程造价咨询业务；融资咨询服务；财政咨询项目预算绩效评价服务；工程管理服务；科技中介服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；节能管理服务；资产评估；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；破产清算服务；价格鉴证评估；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等取得许可的培训）；招投标代理服务；政府采购代理服务；税务服务；财务咨询；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出资额 贰佰万元整

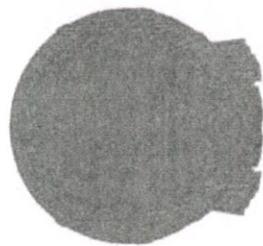
成立日期 2020年04月01日

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

登记机关



2025年2月28日



会计师事务所 执业证书

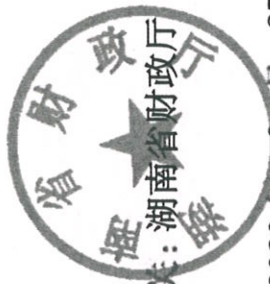
名称：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：李本军
主任会计师：
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

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



说明

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



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



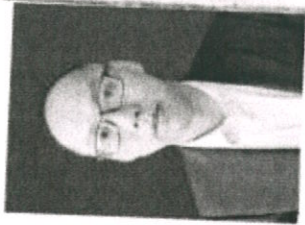
事务所
CPAs

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

2019年10月17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



姓名	李本军
性别	男
出生日期	1981-07-27
工作单位	利安达会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	431024198107270050



事务所
CPAs

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

2019年10月24日



李本军 110001540564

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 月 /m 日 /d

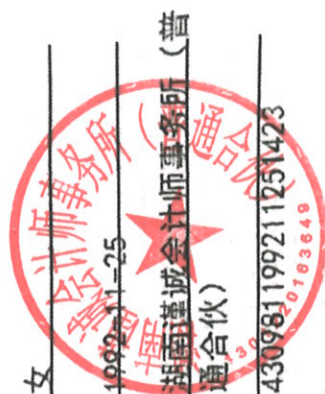
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y 月 /m 日 /d



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



2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 号
预期收益与融资平衡
专项评价报告

谨审字〔2025〕第 99 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 99 号

2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 号 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对 2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 号的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 号，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明



(本页无正文，为《2025年泸溪县第二批土储债项目 002号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页)

湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)



中国·长沙

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年七月十五日

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 年泸溪县第二批土储债项目 002 号收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到



任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目实施机构

①单位名称：泸溪县自然资源储备交易中心

②地址：泸溪县武溪镇建设路 388 号


③单位性质：事业单位

④法人代表：徐国强

⑤注册资本：1.6 万

⑥宗旨和业务范围：（一）根据城市总体规划、国家产业政策以及土地市场供求状，拟订土地储备计划，经批准后组织实施；（二）根据土地储备计划及市场需求，通过收回、收购、置换、征收等方式储备土地，代表政府垄断土地一级市场，适时储备、供应土地；（三）负责储备土地的前期开发整理工作，做好管理利用、招商引资和投入市场的前期储备工作。

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 7,382.58 万元，其中财政配套资金 582.58 万元， 专用拟申请发行政府专项债券 6,800.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券

6,800.00 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	泸溪县国有建设用地(浦市) 2021-17号地块国有建设用地使用权	东至溪沟、西至环城路、南至二中、北至游客中心	42,280.8	地块为回购存量闲置土地，地块面积约4.23公顷，土地现状用途为居住用地，未来规划用途为商业服务业用地。	7,382.58	2029年6月前	泸溪县自然资源储备交易中心
合计			42,280.8		7,382.58		

(二) 项目总投资

泸溪县自然资源储备交易中心委托经备案的土地价格评估机构，对拟回收收购地块开展土地市场价格评估，评估价格为 7,602.08 万元。通过比较评估价格与原供应成本价格 7,502.00 万元，两者取其低值再下调一定幅度，确定本项目资金总需求为 7,382.58 万元。

1、原始供应成本价格

本项目涉及 1 宗土地，其原供应成本价格为 7,502.00 万元（注：因浦市 2021-16 号地块与浦市 2021-17 号地块一起挂牌出让，故土地出让金与印花税、契税是一起缴纳，其中 17 号地块的土地出让金与印花税、契税金额为 7,502.00 万元），具体情况如下：

原始供应成本价格组成表

单位：万元

原始成本费用	价格	相关依据																		
土地出让金	14998.00 万元	<div><p>湖南省非税收入一般缴款书</p><p>湘财通字(2019)</p><p>征收大厅编码: 02</p><p>执收单位编码: 20301</p><p>执收单位名称: 泸溪县自然资源局</p><p>付款人: 泸溪县城市建设开发投资有限公司</p><p>收款人: 泸溪县自然资源局</p><p>收入项目: 土地出让金</p><p>金额: 149,980,000.00</p><p>金额(大写): 壹亿肆仟玖佰玖拾捌万元整</p><p>单位主管: 会计: 复核: 记账: 银行盖章: 出纳: 复核: 记账: 出纳:</p><p>校验码: CB27 开票人: fsj02 本缴款书付款期为10天(节假日顺延), 过期无效</p></div>																		
印花税、契税	约 603.67 万元	<div><p>中华人民共和国税收缴款书</p><p>填发日期: 2021年12月23日 税务机关: 国家税务总局泸溪县税务局</p><p>纳税人识别号: 91433122750629318A 纳税人名称: 泸溪县城市建设开发投资有限公司</p><table><thead><tr><th>原凭证号</th><th>税种</th><th>品目名称</th><th>税款所属时期</th><th>入(退)库日期</th><th>实缴(退)金额</th></tr></thead><tbody><tr><td>343316211200043802</td><td>印花税</td><td>产权转移书据</td><td>2021-12-01至2021-12-31</td><td>2021-12-23</td><td>37,495.00</td></tr><tr><td>343316211200043802</td><td>契税</td><td>土地使用权出让</td><td>2021-12-23至2021-12-23</td><td>2021-12-23</td><td>5,999,200.00</td></tr></tbody></table><p>金额合计 (大写) 人民币陆佰零叁万陆仟陆佰玖拾柒元整 66,036,695.00</p><p>填票人: 泸溪县税务局 填票日期: 2021-12-23</p><p>备注: 正票申报一般申报系统自行申报主管税务(科、分局); 国家税务总局泸溪县税务局或办税服务厅; 土地税源编号: T43312220210008692 不动产产权证号: 土地坐落地址: 泸溪县浦市镇乡村 土地面积: 45667.36 平方米 合同日期: 2021-12-23 土地税源编号: T43312220210009993 不动产产权证号: 土地坐落地址: 泸溪县浦市镇 土地面积: 42280.78 平方米 合同日期: 2021-12-23</p></div>	原凭证号	税种	品目名称	税款所属时期	入(退)库日期	实缴(退)金额	343316211200043802	印花税	产权转移书据	2021-12-01至2021-12-31	2021-12-23	37,495.00	343316211200043802	契税	土地使用权出让	2021-12-23至2021-12-23	2021-12-23	5,999,200.00
原凭证号	税种	品目名称	税款所属时期	入(退)库日期	实缴(退)金额															
343316211200043802	印花税	产权转移书据	2021-12-01至2021-12-31	2021-12-23	37,495.00															
343316211200043802	契税	土地使用权出让	2021-12-23至2021-12-23	2021-12-23	5,999,200.00															
合计		注: 因浦市 2021-16 号地块与浦市 2021-17 号地块一起挂牌出让, 故土地出让金与印花税、契税是一起缴纳, 其中 17 号地块的土地出让金与印花税、契税金额为 7,502.00 万元。																		

2、评估价格

本项目涉及 1 宗土地, 评估价格 7,602.08 万元。

土地估价结果一览表

估价机构：湖南圆通房地产土地资产评估有限公司

估价报告编号：湘圆通[2025]湘土(估)字第 04-***号

估价期日：2025 年 04 月 03 日

估价目的：土地收储

估价期日的土地使用权性质：国有出让土地

估价期日的土地使用者	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)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
				证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
泸溪县城市建设开发投资有限公司	1	泸溪县泸溪镇城乡村	湘(2022)泸溪县不动产权第0000380号	城镇住宅用地、商服用地	—	商服、住宅用地(3:7)	≤3.0	—	3.0	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	商服36.84,住宅66.84	42280.78	1798	7602.08	单价合119.86万元/亩

注1：“五通”是指通水、通路、通电、通讯、通下水；

注2：此价格为国有出让土地使用权价格。

湖南圆通房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月五日

(三) 资金筹资方案

2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 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 7,382.58 万元，其中财政配套资金 582.58 万元，拟申请发行政府专项债券 6,800.00 万元。本次拟申请发行专项债券 6,800.00 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：

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	湘西州泸溪县	2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 号	6,800.00	5	1.84%

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 6,800.00 万元，为方便测算，假设申请发行政府专项债券资金 6,800.00 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	湘西州泸溪县	2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 号	0.00	6,800.00	0.00	625.60	7,425.60

2、债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 7,425.60 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	6,800.00	0.00	6,800.00	0.00	0.00
2026 年	6,800.00		0.00	6,800.00	125.12	125.12
2027 年	6,800.00		0.00	6,800.00	125.12	125.12
2028 年	6,800.00		0.00	6,800.00	125.12	125.12
2029 年	6,800.00		0.00	6,800.00	125.12	125.12
2030 年	6,800.00		6,800.00	0.00	125.12	6,925.12
合计	-	-	6,800.00		625.60	7,425.60

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为 7,425.60 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	湘西州 泸溪县	2025 年泸溪县第二批土储 债项目 002 号	6,800.00	625.60	7,425.60

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

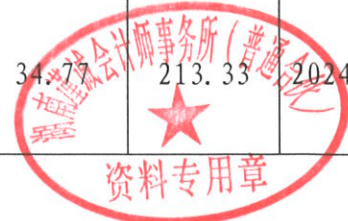
本项目的收入来源主要是土地出让收入。

（1）土地出让收入

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，泸溪县国有建设用地（浦市）2021-17 号地块未来规划用途的为商业服务业用地，未来出让时拟按出让价格 160 万/亩计取。

参考案例情况表

序号	土地用途	宗地位置	面积 (平方米)	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	出让年度
案例 1	普通商品住房用地 (二类)	浦市镇游客中心对面	100.00	38.00	253.33	2024 年
案例 2	城镇住宅-普通商品住房用地	武溪镇白沙片区建设路旁	108.66	34.77	213.33	2024 年



序号	土地用途	宗地位置	面积 (平方米)	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	出让年度
案例 3	城镇住宅-普通商 品住房用地	泸溪县武溪镇六车 道安置区	231.00	204.00	588.74	2023 年
案例 4	零售商业用地	泸溪县 2022-1 号 储备地块国有建设 用地使用权	2370.30	1008.00	283.51	2022 年



案例 1：浦市镇游客中心对面

供地结果信息

行政区：	湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县			电子监管号：	4331222024B000079		
项目名称：	泸溪县浦市镇2024-2号地块国有建设用地						
项目位置：	浦市镇游客中心对面						
土地面积(m²)：	100.00						
土地用途：	普通商品住房用地(二类)			供地方式：	挂牌出让		
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业		
土地级别：	十四等级			成交价格(万元)：	38		
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2024-11-15		38		--
土地使用权人：	陈子明、罗海珍						
约定容积率：	下限：	1	上限：	3	约定交地时间：	2025-04-16	
约定开工时间：	2025-10-16				约定竣工时间：	2028-10-15	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	泸溪县人民政府				合同签订日期：	2024-10-16	

*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

案例 2：武溪镇白沙片区建设路旁

供地结果信息

行政区：	湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县		电子监管号：	4331222024B000022	
项目名称：	泸溪县武溪镇白沙片区建设路2022-5号地块建设用地项目				
项目位置：	武溪镇白沙片区建设路旁				
土地面积(m²)：	108.66				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地		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：	十四等级		成交价格(万元)：	34.7712	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
土地使用权人：	戴三、宋璇				
约定容积率：	下限：1	上限：	约定交地时间：	2024-08-17	
约定开工时间：	2025-02-18		约定竣工时间：	2028-02-17	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	泸溪县人民政府		合同签订日期：	2024-02-18	

湖南湘城会计师事务所(普通合伙)

资料专用章

*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



案例 3：泸溪县武溪镇六车道安置区

供地结果信息

行政区：	湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县		电子监管号：	4331222023B00057	
项目名称：	泸溪县武溪镇六车道安置区2022-1号第块				
项目位置：	泸溪县武溪镇六车道安置区2022-1号地块				
土地面积(m²)：	231.00				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	70		行业分类：	房地产业	
土地级别：	十四等级		成交价格(万元)：	204	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2023-03-08	204	--	
土地使用权人：	杨景国、杨春雨、李万来				
约定容积率：	下限：1	上限：	约定交地时间：	2023-08-07	
约定开工时间：	2024-02-06		约定竣工时间：	2027-02-05	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	泸溪县		合同签订日期：	2023-02-06	

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

案例 4：泸溪县 2022-1 号储备地块国有建设用地使用权

供地结果信息

行政区:	湖南省湘西土家族苗族自治州泸溪县		电子监管号:	4331222022B00142	
项目名称:	泸溪县2022-1号储备地块国有建设用地使用权				
项目位置:	泸溪县武溪镇319国道污水处理厂				
土地面积(m²):	2370.30				
土地用途:	零售商业用地		供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	40		行业分类:	零售业	
土地级别:	十四等级		成交价格(万元):	1008	
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	2022-04-30	1008	--	
土地使用权人:	中国石化销售股份有限公司湖南湘西石油分公司				
约定容积率:	下限:	上限:	1	约定交地时间:	2023-09-16
约定开工时间:	2023-03-15			约定竣工时间:	2026-03-14
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--
批准单位:	泸溪县		合同签订日期:	2022-03-29	

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

公告编号

2、项目收入预测

假设 2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 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 10,147.39 万元，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

单位：万元

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
2029 年	10,147.39	10,147.39
2030 年	0.00	0.00
合计	10,147.39	10,147.39

3、现金流

本次项目实施主体为泸溪县自然资源储备交易中心，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	10,147.39	0.00	10,147.39
2030 年	0.00	0.00	0.00
合计	10,147.39	0.00	10,147.39

（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 10,147.39 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	湘西州 泸溪县	2025 年泸溪县第二批土 储债项目 002 号	10,147.39	0.00	10,147.39

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

2025 年泸溪县第二批土储债项目 002 号运营期内经营性净现金流 10,147.39 万元，融资还款本息合计为 7,425.60 万元，本息覆盖倍数为 1.37 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	湘西州 泸溪县	2025 年泸溪县第二批土 储债项目 002 号	10,147.39	7,425.60	1.37

（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。

资料专用章

项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	17,529.97	6,882.10	125.12	125.12	125.12	10,272.51	0.00
1	资本金流入	582.58	82.10	125.12	125.12	125.12	125.12	
2	融投资金流入	6,800.00	6,800.00					
3	运营期现金流入	10,147.39	0.00	0.00	0.00	0.00	10,147.39	0.00
二	现金流出	14,307.70	6,882.10	125.12	125.12	125.12	125.12	6,925.12
1	建设期资金流出	6,882.10	6,882.10					
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	7,425.60	0.00	125.12	125.12	125.12	125.12	6,925.12
三	现金净流量	3,222.27	0.00	0.00	0.00	0.00	10,147.39	-6,925.12
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	0.00	0.00	10,147.39	3,222.27

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

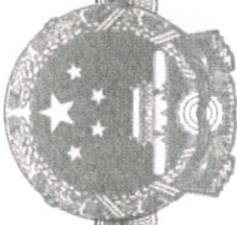
(三) 压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.37	1.50

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，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）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李本军

经营范围

许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程造价咨询业务；融资咨询服务；财政鉴证评估；资产评估；工程管理服务；科技中介服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；节能管理服务；资产管理；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；破产清算服务；价格鉴证评估；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；招投标代理服务；政府采购代理服务；税务服务；财务咨询；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出资额 贰佰万元整

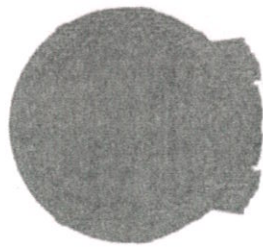
成立日期 2020年04月01日

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

登记机关



2025 年 2 月 28 日



会计师事务所
执业证书

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

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



说明

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

湖南省财政厅
发证机关：湖南省财政厅
2020年9月27日



中华人民共和国财政部制



李本至 110001540564



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



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

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

2012年10月17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南隆成会计师
CPAs

CPA

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

2012年10月24日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y 月 /m 日 /d



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

