

2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号  
收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

大信沙咨字[2025]第 00183 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 FuRongMiddle Road,  
邮编 410000 Changsha, China, 410000

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

# 2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

大信沙咨字[2025]第 00183 号

我们接受委托，对 2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号（以下简称“本期债券”）的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》。相关土地储备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 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号，预期土地出让收入对应的政府性基金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



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 FuRongMiddle Road,  
邮编 410000 Changsha,China, 410000

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

(此页无正文)

大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年九月二十二日

附件：

# 项目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

- (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) 发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (五) 土地出让价格在正常范围内变动；
- (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。

## 二、项目的基本情况

### (一) 项目实施单位基本情况

1、怀化市土地储备中心

统一社会信用代码：124312007406356778

地址：湖南省怀化市锦溪北路

负责人：李云龙

开办资金：33 万元

宗旨和业务范围：为国家和人民生活建设提供土地储备保障。储备土地管理；土地储备规划和计划的编制及执行；土地储备资金的筹措；规划区内储备土地的前期开发（相关社会服务）。

### (二) 项目概况

#### 1、投资估算

本项目投资估算总额 11,148.23 万元，其中收储投资 10,357.19 万元，土地出让前利息等支出 791.04 万元，投资明细情况如下：

序号	项目名称	投资金额（万元）	收储投资（万元）	土地出让前利息等支出（万元）
1	2025 年怀化市本级第三批土 储债项目 002 号	11,148.23	10,357.19	791.04

#### 2、项目位置、内容与规模



本项目共计 1 宗土地，拟收储土地面积 69,642.23 平方米，具体情况如下表：

序号	地块名称	使用权人	位置	收储面积（m²）
1	西南中药材地块	怀化市城市建设投资有限公司	正清路延长线以南、屋场路以西、 卉景路以北、黄岩路以东	69,642.23

3、地块评估价值

本期债券 1 宗土地的评估价格 15,209.86 万元，已经湖南新融达房地产土地资产评估有限公司于 2025 年 5 月 13 日出具土地使用权价格预评估函。地块评估结果截图如下：

二、估价结果确定

经估价人员现场查勘和对所收集的资料进行整理分析，结合对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，测算出估价对象在估价期日 2025 年 5 月 12 日，满足全部地价定义条件下的国有出让建设用地使用权和新增建设用地征地成本价值的预估价格为：

土地面积合计：69642.23 平方米  
总 地 价：15209.86 万元  
大 写：壹亿伍仟贰佰零玖万捌仟陆佰万元整  
(币种：人民币)



权证号	土地座落	土地用途	使用权类型	土地面积(m²)	土地评估单价(元/m²)	土地评估总价(万元)
怀国用(2014)第出1165号	怀化市天星东路两侧	其他商服用地、城镇住宅用地	出让	69642.23	2184	15209.86

特此函告！

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司  
二〇二五年五月十三日

4、融资估算与资金筹措方式

(1) 融资估算

本项目总投资 11,148.23 万元，预计发行土地储备专项债券金额 10,300.00 万元，占总投资的 92.39%，项目资本金 848.23 万元，占总投资的 7.61%。本项目将于 2025 年 9 月 23 日发行专项债 7,500.00 万元（已通过发行审核），本期计划融资 2,800.00 万元，项目投资及融资额详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	发行土储债融资金额	2025 年 9 月 23 日融资金额	本期计划融资金额
2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号	11,148.23	848.23	10,300.00	7,500.00	2,800.00

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为项目资本金及发行湖南省怀化市土地储备专项债券资金。

三、 债券还本付息情况

(1) 2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号将于 2025 年 9 月 23 日发行专项债 7,500.00 万元（已通过发行审核），根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，土地出让前债券利息由项目资本金统筹安排，设定 5 年期债券利率 1.92%，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 9 月		7,500.00		7,500.00	1.92%		
2026 年	7,500.00			7,500.00	1.92%	144.00	144.00
2027 年	7,500.00			7,500.00	1.92%	144.00	144.00
2028 年	7,500.00			7,500.00	1.92%	144.00	144.00
2029 年	7,500.00			7,500.00	1.92%	144.00	144.00
2030 年	7,500.00		7,500.00		1.92%	144.00	7,644.00
合计		7,500.00	7,500.00			720.00	8,220.00

(2) 本期计划融资金额 2,800.00 万元，根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，土地出让前债券利息由项目资本金统筹安排，设定 5 年期债券利率 1.92%，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 9 月		2,800.00		2,800.00	1.92%		
2026 年	2,800.00			2,800.00	1.92%	53.76	53.76
2027 年	2,800.00			2,800.00	1.92%	53.76	53.76
2028 年	2,800.00			2,800.00	1.92%	53.76	53.76
2029 年	2,800.00			2,800.00	1.92%	53.76	53.76
2030 年	2,800.00		2,800.00		1.92%	53.76	2,853.76
合计		2,800.00	2,800.00			268.80	3,068.80

(3) 总融资需求及应付利息情况

2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号将于 2025 年 9 月 23 日发行专项债 7,500.00 万元（已通过发行审核），本期计划融资金额 2,800.00 万元，合计融资金额 10,300.00 万元，应付利息 988.80 万元，本息合计 11,288.80 万元，发行金额及利息情况详见下表：



单位：人民币万元

项目名称	发行时间	发债金额	利息金额	本息和
2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号	2025 年 9 月 23 日	7,500.00	720.00	8,220.00
	本期发行	2,800.00	268.80	3,068.80
合计		10,300.00	988.80	11,288.80

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 9 月		10,300.00		10,300.00	1.92%		
2026 年	10,300.00			10,300.00	1.92%	197.76	197.76
2027 年	10,300.00			10,300.00	1.92%	197.76	197.76
2028 年	10,300.00			10,300.00	1.92%	197.76	197.76
2029 年	10,300.00			10,300.00	1.92%	197.76	197.76
2030 年	10,300.00		10,300.00		1.92%	197.76	10,497.76
合计		10,300.00	10,300.00			988.80	11,288.80

四、项目收益及现金流预测

本次预测以2025年怀化市本级第三批土储债项目002号预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合2022年以来项目周边地块成交情况、土地价格预测增速、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的估计假设为前提，编制2025年怀化市本级第三批土储债项目002号土地出让收益预测表。

怀化市2022年-2024年全区生产总值（GDP）同比增速为3.80%、5.60%、5.30%，三年平均增速4.90%，根据2025年怀化市政府工作报告，2025年怀化市经济发展的主要预期目标是地区生产总值增长5.5%以上。综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下，此次土地出让收益增速保守按照2.5%预测。

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

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,过程如下:

(1) 土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息,选取 2022-2024 年怀化市项目周边地块土地出让情况(2022-2024 年无交易案例的选取最近几年),本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示:

地块 对应 序号	地块名 称	案 例	摘牌单位名称	挂牌编号 (电子监管号)	土地位置	总面积(m²)	成交总价 (万元)	成交单价 (元/m²)	容积率	成交日期	用地 类型	案例链接
1	西南中 药材地 块	1	怀化高铁新城 开发建设有限公司	4312002024B00 1772	怀化市鹤城区沅 水大道和杨村路 交汇处	20,862.16	5,332.37	2,556.00	2	2024-12-16	商住 用地	<a href="https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght3952cf37-3780-4e0e-a08b-a27ce2ee8422&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0">https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght3952cf37-3780-4e0e-a08b-a27ce2ee8422&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0</a>
		2	怀化高铁新城开 发建设有限公司	4312002024B00 0082	怀化市云集路 与精英路交汇处	59,638.80	18,040.74	3,025.00	2	2024-1-3	商住 用地	<a href="https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght0643cbea-c8f2-4652-825f-097a228e9514&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0">https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght0643cbea-c8f2-4652-825f-097a228e9514&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0</a>
		3	怀化高铁新城开 发建设有限公司	4312002024B00 1780	怀化市鹤城区杨 角冲路南侧和翹 楚南路东侧	30,955.21	9,063.69	2,928.00	3	2024-12-16	商住 用地	<a href="https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght03402830-3aa5-4389-b239-51421181d5b9&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0">https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght03402830-3aa5-4389-b239-51421181d5b9&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0</a>



## （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 <sup>2</sup> ）
1	西南中药材地块	2,100.00

## 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 2.5%，计算得出土地出让收入规模，预计项目实现土地出让收入 16,143.12 万元，明细情况如下：

单位：万元

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	预计土地出让收入小计
1	西南中药材地块					16,143.12	16,143.12

## 3、可用于资金平衡土地相关收益预测

按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，按土地出让收入扣减七项政策提留后的金额为土地出让收益预测，由于七项政策提留暂停计提，可用于资金平衡土地相关收益与土地出让收入相等，本项目用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 16,143.12 万元，现金流量表如下：

单位：人民币万元

年份	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流量
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年				10,357.19	11,148.23		791.04	791.04
2026 年						197.76	-197.76	593.28
2027 年						197.76	-197.76	395.52
2028 年						197.76	-197.76	197.76
2029 年	16,143.12					197.76	15,945.36	16,143.12
2030 年						10,497.76	-10,497.76	5,645.36
小计	16,143.12			10,357.19	11,148.23	11,288.80	5,645.36	

## 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 16,143.12 万元，债券及其他融资本息合计 11,288.80 万元，本息

保障倍数为 1.43 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，具体情况如下表：

项目平衡情况表

项目名称	规划收储面积 (m²)	资金总需求 (万元)	预计地块出让收入 (万元)	计划发行金额 (万元)	资本金 (万元)	预计融资成本 (万元)	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号	69,642.23	11,148.23	16,143.12	10,300.00	848.23	988.80	1.43

六、项目收益抗压能力测试

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

单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
经营性现金流入	16,143.12	14,528.81
本息合计	11,288.80	11,288.80
本息保障倍数	1.43	1.29

由上分析可见，本项目具有抗风险能力。

七、总体评价结论

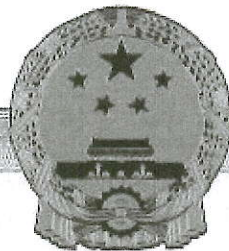
根据地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年怀化市本级第三批土储债项目 002 号债券发行期内经营性现金净流入 16,143.12 万元，债券融资本息合计 11,288.80 万元，本息保障倍数为 1.43 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

八、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



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。

统一社会信用代码

91430100079155346B

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

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2013年09月10日

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)

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

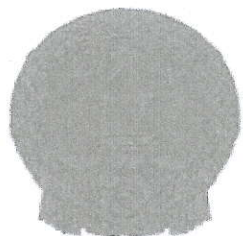


仅供报告使用

登记机关



2022 年 12 月 30 日



## 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

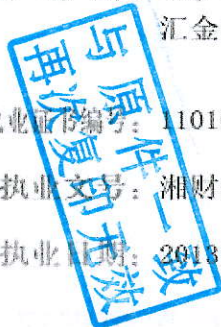
负 责 人：宋光荣

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

分所执业证书编号：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



## 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》。



发证机关：湖南省财政厅

2013 年 8 月 21 日

中华人民共和国财政部制







姓名 宋光荣  
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责任公司  
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

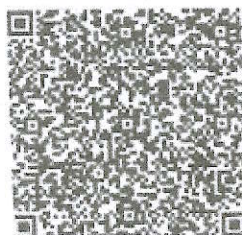
发证日期:  
Date of Issuance

1998 年 12 月 11 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

中磊会计师事务所有限公司  
湖南分所  
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙)  
长沙分所  
CPAs



转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2013 年 11 月 4 日



姓名: 杨爱林  
Full name: 杨爱林  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1975-08-15  
Date of birth: 1975-08-15  
工作单位: 立信会计师事务所(普通合伙)  
Working unit: 立信会计师事务所(普通合伙)  
身份证号码: 430100130036  
Identity card No: 430100130036

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

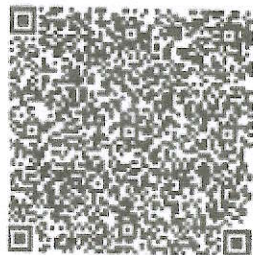
2005年11月1日  
2012年06月21日

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.



年 月 日  
月 日 日

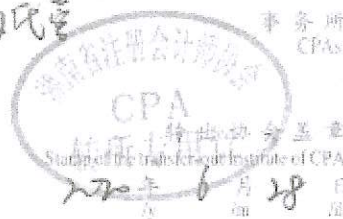
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

湖南立信会计师事务所

事务所  
CPAs



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

事务所  
CPAs



2025 年怀化国际陆港经济开发区

第三批土储债项目 001 号

收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

大信沙咨字[2025]第 00184 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 FuRongMiddle Road,  
邮编 410000 Changsha, China, 410000

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

## 2025 年怀化国际陆港经济开发区 第三批土储债项目 001 号 收益与融资自求平衡 专项评价报告

大信沙咨字[2025]第 00184 号

我们接受委托，对 2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号（以下简称“本期债券”）的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》。相关土地储备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 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号，预期土地出让收入对应的政府性基金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





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 FuRongMiddle Road,  
邮编 410000 Changsha,China, 410000

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

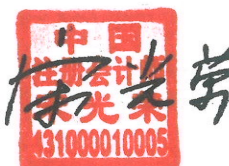
(此页无正文)

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所



中国 长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月二十二日



附件：

## 项目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

(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) 发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(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。

### 二、项目的基本情况

#### (一) 项目实施单位基本情况

1、湖南怀化经济开发区土地储备中心

统一社会信用代码：12431200MB0N915806

地址：怀化经济开发区管委会大院

负责人：周怡萍

开办资金：4 万元

宗旨和业务范围：负责湖南怀化经济开发区用地规划范围内土地储备、经营和管理，将纳入土地储备的国有存量土地和新增建设用地实施供地的前期开发准备，土地收购和开发成本核算，土地储备资金筹措管理等相关具体工作。

#### (二) 项目概况

##### 1、投资估算

本项目投资估算总额 22,038.13 万元，其中收储投资 21,231.73 万元，土地出让前利息等支出 806.40 万元，投资明细情况如下：

序号	项目名称	投资金额（万元）	收储投资（万元）	土地出让前利息等支出（万元）
1	2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号	22,038.13	21,231.73	806.40

##### 2、项目位置、内容与规模

本项目共计 1 宗土地，拟收储土地面积 67,833.00 平方米，具体情况如下表：

序号	地块名称	使用权人	位置	供应用途	收储面积 (m <sup>2</sup> )
1	怀化国际陆港 2022-03 号地块	湖南怀化国际陆港发展有限公司	怀化市经开区河西大道西侧， 万通路东侧，昌平路北侧	商业服务业 用地	67,833.00

3、地块评估价值

本期债券 1 宗土地的评估价格 21,231.73 万元，已经湖南新发房地产土地资产评估有限公司于 2025 年 3 月 10 日出具土地预评估报告。地块评估结果截图如下：

湖南新发房地产土地资产评估有限公司



表 1-1 土地估价结果一览表

估价机构：湖南新发房地产土地资产评估有限公司  
估价报告编号：湘新发（2025）评字第 0000 号

估价日期：2025 年 3 月 8 日  
估价期日的土地使用权性质：国有出让建设用地，设定为国有出让

估价目的：收储

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			估价期日实际开发程度	估价期日设定开发程度	剩余土地使用权年限（年）	面积（m²）	单位面积地价（元/m²）	楼面地价（元/m²）	总地价（万元）	备注	
湖南怀化国际陆港发展有限公司	宗地一	怀化市经开区河西大道西侧，万通路东侧，昌平路北侧一宗其它商服用地	湘（2023）怀化市不动产权第 0004199 号	其它商服用地	/	商服用地	≤3.5	/	3.5	宗地红线外“五通”（即通路、供水、排水、通电、通讯）及红线内平整	五通一平	37.81	67833.00	3130	894	21231.73	-
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	67833.00	/	/	21231.73	/

注：①“五通一平”即：宗地红线外通电、通讯、通路、供水、排水，红线内场地平整。  
②估价对象为其它商服用地，属于怀化市城区基准地价三级，东临河西大道，为城市主干道，路线价 3072 元/平方米，级别价 3048 元/平方米。  
一、上述土地估价结果的基础设施状况及有限制条件（见下表）：  
1、土地权利限制：根据委托估价方提供的《不动产权证书》[湘（2023）怀化市不动产权第 0004199 号]，于估价期日未发现估价对象有抵押权、担保权、地役权、租赁权等项权利登记，本次评估设定估价对象无抵押权、担保权、地役权、租赁权等项权利登记。  
2、基础设施条件

宗地编号	设定地面平整状况	周围道路状况	通电状况	供水状况	排水状况	通讯条件
宗地一	场地平整	东临河西大道，为城市主干道	红线外接市政电网	红线外接市政供水管网	红线外接市政排水管网	红线外接市政通信网

3、规划限制条件：根据委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：4312022022B00045）登记，宗地总出让面积 67833.00 平方米，用途为其它商服用地，建筑总面积 135666 平方米，建筑容积率不高于 2.0，建筑密度不高于 50%，绿地率不低于 18%，建筑限高 80M；根据《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》（电子监管号：4312022022B00045-1）登记，该宗地根据《中共湖南怀化国际陆港经济开发区工委[2023]第 5 次会议纪要》同意双方依法依规签订补充合同，容积率 2.0 调整为 3.5，本次评估设定容积率为 3.5。  
4、影响土地价格的其他限定条件：无。  
二、其他特殊需要说明的事项：

Address: 湖南省怀化市河西舞水二桥桥头新外滩电力水岸 E 栋 1022

第 1 页

4、融资估算与资金筹措方式

(1) 融资估算

本项目总投资 22,038.13 万元，预计发行土地储备专项债券金额 10,500.00 万元，占总投资的 47.64%，项目资本金 11,538.13 万元，占总投资的 52.36%。本期计划融资 8,700.00 万元，未来计划融资 1,800.00 万元，项目投资及融资额详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	发行土储债融 资金额	本期计划融 资金额	未来计划融 资金额
2025 年怀化国际陆港经济开 发区第三批土储债项目 001 号	22,038.13	11,538.13	10,500.00	8,700.00	1,800.00

## (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为项目资本金及发行湖南省怀化市土地储备专项债券资金。

## 三、债券还本付息情况

(1) 2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号本期计划融资 8,700.00 万元, 预计于 2025 年 9 月发行, 根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测, 土地出让前债券利息由项目资本金统筹安排, 设定 5 年期债券利率 1.92%, 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 9 月		8,700.00		8,700.00	1.92%		
2026 年	8,700.00			8,700.00	1.92%	167.04	167.04
2027 年	8,700.00			8,700.00	1.92%	167.04	167.04
2028 年	8,700.00			8,700.00	1.92%	167.04	167.04
2029 年	8,700.00			8,700.00	1.92%	167.04	167.04
2030 年	8,700.00		8,700.00		1.92%	167.04	8,867.04
合计		8,700.00	8,700.00			835.20	9,535.20

(2) 2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号未来计划融资 1,800.00 万元, 预计于 2025 年发行, 根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测, 设定 5 年期债券利率 1.92%, 土地出让前债券利息由项目资本金统筹安排, 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		1,800.00		1,800.00	1.92%		
2026 年	1,800.00			1,800.00	1.92%	34.56	34.56
2027 年	1,800.00			1,800.00	1.92%	34.56	34.56
2028 年	1,800.00			1,800.00	1.92%	34.56	34.56
2029 年	1,800.00			1,800.00	1.92%	34.56	34.56
2030 年	1,800.00		1,800.00		1.92%	34.56	1,834.56
合计		1,800.00	1,800.00			172.80	1,972.80

## (3) 总融资需求及应付利息情况

2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号本期计划融资 8,700.00 万元,



未来计划融资 1,800.00 万元，合计融资金额 10,500.00 万元，应付利息 1,008.00 万元，本息合计 11,508.00 万元，发行金额及利息情况详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	发行时间	发债金额	利息金额	本息和
2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号	本期发行	8,700.00	835.20	9,535.20
	未来发行	1,800.00	172.80	1,972.80
合计		10,500.00	1,008.00	11,508.00

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		10,500.00		10,500.00	1.92%		
2026 年	10,500.00			10,500.00	1.92%	201.60	201.60
2027 年	10,500.00			10,500.00	1.92%	201.60	201.60
2028 年	10,500.00			10,500.00	1.92%	201.60	201.60
2029 年	10,500.00			10,500.00	1.92%	201.60	201.60
2030 年	10,500.00		10,500.00		1.92%	201.60	10,701.60
合计		10,500.00	10,500.00			1,008.00	11,508.00

#### 四、项目收益及现金流预测

本次预测以 2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合 2022 年以来项目周边地块成交情况、土地价格预测增速、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号土地出让收益预测表。

怀化市 2022 年-2024 年全区生产总值（GDP）同比增速为 3.80%、5.60%、5.30%，三年平均增速 4.90%，根据 2025 年怀化市政府工作报告，2025 年怀化市经济发展的主要预期目标是地区生产总值增长 5.5% 以上。综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下，此次土地出让收益增速保守按照 2.5% 预测。

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

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,过程如下:

##### (1) 土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息,选取 2022-2024 年怀化市项目周边地块土地出让情况(2022-2024 年无交易案例的选取最近几年),本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示:



地块 对应 序号	地块名 称	案 例	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	总面积(m²)	成交总价 (万元)	成交单价 (元/m²)	容积 率	成交日期	用地 类型	案例链接
1-1	怀化国际陆港 2022-03 号地块 (按调 规后-医 疗卫生 用地部 分)	1	怀化经济开发区 舞水国有资产经 营管理有限责任 公司	怀公资挂告 字[2019]34 号	怀化市经开区肖家 湾路东侧、顺达路 西侧、青子坪水库 南侧	22,652.13	3,737.60	1,650.00	1.5	2019-9-24	医疗 卫生 用地	<a href="https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=cf019aa5-8733-4478-84c4-16d27c15a6c8&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0">https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=cf019aa5-8733-4478-84c4-16d27c15a6c8&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0</a>
		2	怀化市全城污水 处理有限公司	怀公资挂告 字[2022]14 号	怀化市鹤城区盈口 乡井坪村	30,598.66	3,583.10	1,171.00	0.5	2022-6-10	公用 设施 用地	<a href="https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=b573059c-7fb3-4184-9b15-41e14d26ddc6&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0">https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=b573059c-7fb3-4184-9b15-41e14d26ddc6&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0</a>
		3	怀化市交建投港 产城开发建设有 限公司	2024-协 0323	怀化市鹤城区辰州 路与富强路交汇处 东南侧	8,264.49	1,093.00	1,322.53	1.8	2024-12-9	图书 与展 览用 地	<a href="http://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=xycr4ae5331b-c0f5-4e32-adf1-8fc54749cfb5&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0">http://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=xycr4ae5331b-c0f5-4e32-adf1-8fc54749cfb5&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0</a>
1-2	怀化国际陆港 2022-03 号地块 (按调 规后-商 业服务 业用地 部分)	1	供销商贸物流 (怀化有限公 司)	怀公资挂告 字[2023]37 号	怀化国际陆港经开 区组团 G-2-01、 G-2-02、G-2-06 地 块	129,317.27	42,286.75	3,270.00	2	2023-12-19	其他 商服 用地	<a href="https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght677b0cfb-4b63-4baf-a4ec-259fe5099314&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0">https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght677b0cfb-4b63-4baf-a4ec-259fe5099314&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0</a>
		2	怀化经济开发区 开发建设投资有 限公司	怀公资挂告 字[2022]28 号	怀化市经开区河西 大道西侧、万通路 东侧、昌平路北侧	67,833.00	20,146.33	2,969.99	2	2022-8-12	其他 商服 用地	<a href="https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=d4c432b8-5c69-485a-b6e3-4b0d0d7989bc&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0">https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=d4c432b8-5c69-485a-b6e3-4b0d0d7989bc&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0</a>
		3	供销商贸物流 (怀化)有限公 司	经开区)国 土[2024]04 号	湖南省怀化市鹤城 区河西街道花背村 东南约 120 米	23,770.96	7,773.10	3,270.00	2	2024-7-5	其他 商服 用地	<a href="https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght07d764dd-b993-4f84-b5c7-dd9e29b18c09&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0">https://landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght07d764dd-b993-4f84-b5c7-dd9e29b18c09&amp;type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&amp;path=0</a>

## (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	是否调规	调规后用途	调规后面积 (m <sup>2</sup> )	预测单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	怀化国际陆港 2022-03 号地块	是	医疗卫生用地	33,488.62	1,000.00
			商业服务业用地	34,344.38	2,800.00
	合计			67,833.00	

## 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 2.5%，计算得出土地出让收入规模，预计项目实现土地出让收入 14,311.25 万元，明细情况如下：

单位：万元

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	预计土地出让收入小计
1	怀化国际陆港 2022-03 号地块					14,311.25	14,311.25

## 3、可用于资金平衡土地相关收益预测

按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，按土地出让收入扣减七项政策提留后的金额为土地出让收益预测，由于七项政策提留暂停计提，可用于资金平衡土地相关收益与土地出让收入相等，本项目用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 14,311.25 万元，现金流量表如下：

单位：人民币万元

年份	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流量
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年				21,231.73	22,038.13		806.40	806.40
2026 年						201.60	-201.60	604.80
2027 年						201.60	-201.60	403.20
2028 年						201.60	-201.60	201.60
2029 年	14,311.25					201.60	14,109.65	14,311.25
2030 年						10,701.60	-10,701.60	3,609.65
小计	14,311.25			21,231.73	22,038.13	11,508.00	3,609.65	

## 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 14,311.25 万元，债券及其他融资本息合计 11,508.00 万元，本息保障倍数为 1.24 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，具体情况如下表：

项目平衡情况表

项目名称	规划收储面积 (m²)	资金总需求 (万元)	预计地块出让收入 (万元)	计划发行金额 (万元)	资本金 (万元)	预计融资成本 (万元)	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
2025 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号	67,833.00	22,038.13	14,311.25	10,500.00	11,538.13	1,008.00	1.24

## 六、项目收益抗压能力测试

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

单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
经营性现金流入	14,311.25	12,880.13
本息合计	11,508.00	11,508.00
本息保障倍数	1.24	1.12

由上分析可见，本项目具有抗风险能力。

## 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 年怀化国际陆港经济开发区第三批土储债项目 001 号债券发行期内经营性现金净流入 14,311.25 万元，债券融资本息合计 11,508.00 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。

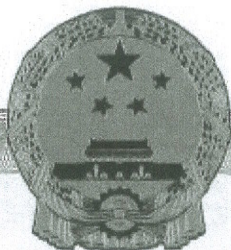
## 八、 使用限制

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。





统一社会信用代码

91430100079155346B

# 营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1



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

负责人 宋光荣

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2013年09月10日

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)

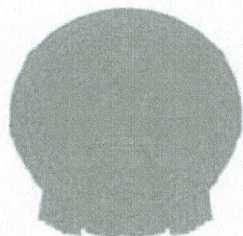
经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

仅供报告使用

登记机关

2022 年 12 月 30 日





## 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

分所执业证书编号：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

## 说明

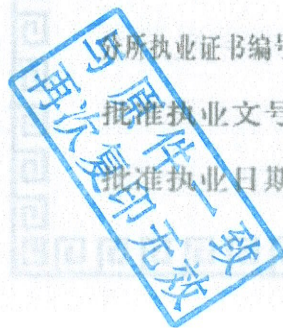
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：湖南省财政厅

2013年8月21日

中华人民共和国财政部制







姓名 宋光荣  
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责任公司湖南分所  
Working unit  
身份证号码 432401196406061012  
Identity card No.

证书编号: 431000010005

No. of Certificate

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

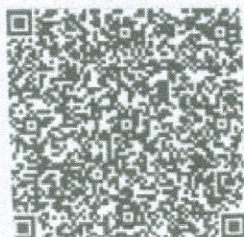
发证日期: 1998 年 12 月 1 日  
Date of Issuance

2011 年 5 月 3 日补发

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

中磊会计师事务所有限公司 湖南分所  
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) 长沙分所  
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日  
/y /m /d

与原件  
再次复印无效





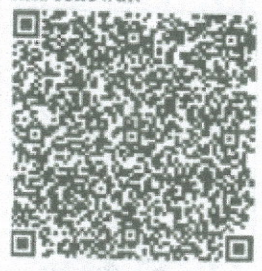
姓名 杨爱慧  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1975-08-15  
Date of birth  
工作单位 中磊会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 430122197508156228  
Identity card No.

证书编号: 430100130036  
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: 2005年11月1日  
Date of Issuance 2012年05月21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.



年 月 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

湖南省注册会计师协会  
CPAs



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) 长沙分所  
CPAs

