

2025 年龙山县第三批土储债项目 002 号

融资平衡

专项评价报告

谨审字[2025]第128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 128 号

2025 年龙山县第三批土储债项目 002 号融资平衡 专项评价报告

我们接受委托，对2025年龙山县第三批土储债项目002号的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2025年龙山县第三批土储债项目002号，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《2025年龙山县第三批土储债项目002号融资平衡
专项评价报告》之签署页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五九月十一日

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年龙山县第三批土储债项目002号收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

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

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

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

三、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

收储实施单位：龙山县土地储备中心。

统一社会信用代码：12433130748385027K；

地址：龙山县民安街道办事处民族路；



法定代表人：李锦胜；

注册资本：100.000万元。

（二）项目概况

龙山县土地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（含出让价款、税费等），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4,600.00万元。

参考依据如下：



(1) 原供应价格 (国有建设用地使用权出让合同)

合同编号: 2022-16

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让方: 龙山县自然资源局

通讯地址: 龙山县民族路

邮政编码: /

电话: 0743-622259

传真: /

开户银行: /

账号: /

受让人: 龙山县城市建设投资开发有限公司

通讯地址: 龙山县华塘街道城投大厦

邮政编码: /

电话: 0743-6222659

传真: /

开户银行: /

账号: /

湖南建城会计师事务所(普通合伙)
资料专用章

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规及土地供应政策规定, 双方本着平等、自愿、有偿、诚信的原则, 订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国, 出让方根据法律的授权出让国有建设用地使用权, 地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地, 在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利, 有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 2022-73, 宗地总面积大写 叁万肆仟肆佰叁拾肆点肆肆 平方米 (小写 36430.44 平方米), 其中出让宗地面积为大写 叁万肆仟肆佰叁拾肆点肆肆 平方米 (小写 36430.44 平方米)。

- 3 -

本合同项下的出让宗地坐落于 龙山县民安街道办事处
豪湾水库(地块二)。

本合同项下出让宗地的平面界址为 /
出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 /
为 / 为下界限,高差为 /
米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、
下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为
零售商业用地

第六条 出让人在 2022 年 8 月 5 日
将出让宗地交付给受让人,出让人在交付土地时该宗地区
达到本条第 (二) 项规定的土地条件:

(一) 场地平整达到 /

周围基础设施达到 /

(二) 现状土地条件 /

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为
40 年,按本合同第六条约定的交付土地之日起算;
原划拨(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的,出让年
期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价
款为人民币大写 陆仟陆佰万 元 (小写
66000000 元),每平方米人民币大写
壹仟捌佰壹拾壹点陆柒 元 (小写 1811.67 元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写
/ 元(小写 / 元),定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 (一) 项的规定
向出让人支付国有建设用地使用权出让价款:

(一) 本合同签订之日起 30 日内,一次性付清国
有建设用地使用权出让价款;

(二) 按以下时间和金额分 一 期向出让人支付国有建
设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 陆仟陆佰万元 (小写 66000000
元),付款时间: 2022 年 6 月 4 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的,受让人在支付



(2) 土地预评估价格

土地预评估结果一览表

估价机构：长沙永信行土地房地产评估规划咨询有限公司

委托估价方：龙山县土地储备中心 估价目的：收回 土地使用权性质：国有出让 估价期日：2025年5月6日

序号	受让人/估价期日的土地使用者	项目名称	电子监管号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	供应方式	估价期日的用途			容积率			估价期实际开发程度	估价期开发程度	宗地用途	宗地用途使用期限(年)	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/㎡)	总地价(万元)	备注
								证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定								
1	龙山县城市建设投资开发有限公司	2025年龙山县第三批土地储备项目002号	4331302022B00426	2025年龙山县第三批土地储备项目002号地一块一	湘(2022)龙山县不动产权第0008058号	龙山县民安街道办事处处海家沟水库(地块二)	出让	零售商业用地	/	商业	1.6	/	1.6	五通部分平整	五通部分平整		37.06	36430.44	1974	7191.37	
<p>注：①上表中土地开发程度“五通”是指：宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水； ②本次预评估地价依据龙山县土地储备中心运用地方财政专项资金收购存量闲置土地确定收购价格提供参考依据，不作其他用途； ③本次预评估地价依据龙山县土地储备中心运用地方财政专项资金收购存量闲置土地确定收购价格提供参考依据，不作其他用途； ④我们已对评估对象进行实地查勘，上述结果未考虑估价对象自身特殊因素对价值的影响； ⑤本次预评估总价取整至百位； ⑥本评估结果为预评估结果，最终以估价报告为准。</p>																					

(3) 土地收储意向协议

土地收储意向协议

收购单位（以下简称甲方）：龙山县土地储备中心

法定代表人：李强胜

统一社会信用代码：12433130748385027K

住址：湖南省龙山县民族路88号

被收购单位（以下简称乙方）：龙山县城市建设投资开发集团

有限公司

法定代表人：田宏应

统一社会信用代码：914331307506474798

住址：龙山县华塘开发区

为盘活土地资产，规范土地市场行为，促进节约集约用地，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、规章的规定和有关政策文件精神，甲乙双方经平等协商，就收购乙方位于龙山县民族路（地籍号为：龙山县民族路88号）的一宗国有建设用地使用权及相关事宜达成如下意向协议：

一、项目概况

本宗土地位于龙山县民族路（地籍号为：龙山县民族路88号）的一宗国有建设用地使用权（土地证号为：龙山县不动产权第0008058号）。

0008058号，用途为零售商业用地，使用权性质为出让，土地使用面积 36430.44m²，土地使用期限自 2022 年 5 月 18 日起至 2062 年 5 月 18 日止。

二、收储价款

本宗土地的意向收储价格由 长沙永信行土地房地产评估规划咨询有限公司 出具《土地估价报告》，甲方同意按 4600 万元收储价格收储乙方 36430.44 m² 土地使用权（湘（2022）龙山县不动产权第 0008058 号）。双方对该《土地估价报告》及上述意向收储价款予以认可，待签订正式收储协议后甲方将收储资金 4600 万元一次性转账支付给乙方。

三、甲乙双方的权利义务

1. 甲方确保按照土地收购储备流程，依法依规完成本次收储工作；评估公司由甲方选定并由甲方方向评估公司支付评估费。

2. 乙方应在本意向协议签订后，应准备该宗地的土地权属证书及其他有关全部资料，乙方对其提供资料的真实性、合法性负责。

3. 乙方应确保该宗地不存在任何权利瑕疵、权利负担（包括用益物权和担保物权），不存在与第三方的款项纠纷，因收储前原因引起的一切费用、法律纠纷均由乙方负责，甲方不承担任何责任。

四、其他约定

本协议为意向协议，协议生效后，甲乙双方应当诚信履约。如有任何违反协议约定，应依法承担违约责任及赔偿责任。

违约行为给对方造成的损失。



甲方（公章）：龙山县土地储备中心
代表签字：



乙方（公章）：
代表签字：

2025年5月12日



资料专用章

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	拟供用途	概况				投资计划 (万元)	
						地块类型	地块面积 (平方米)	建筑容积率	建筑密度	绿化率	2025 年
1	2025 年龙山县第三批土储债项目 002 号地块一	4331302022B00426	龙山县民安街道办事处汤家沟水库 (地块二)	普通商品住房	城镇住宅用地、商业用地	闲置回购用地	36,430.44	≤ 1.5	≤ 10%	≥ 15%	4,600.00
合计							36,430.44	/	/	/	4,600.00
										小计	4,600.00



（三）项目的预测假设

1.政策法规

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

2.资金筹措方案

2025年龙山县第三批土储债项目002号的资金来源主要为发行政府专项债券。项目总投资4,600.00万元，拟申请发行政府专项债券资金4,200.00万元。

本次拟申请发行专项债券4,200.00万元，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年龙山县第三批土储债项目002号	4,200.00	5	1.92	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市场价格进行计算。

根据项目周边土地挂牌交易信息，选取了近年来距离项目区域较近的3个地块作为预测参考依据。其中：龙山县华塘街道办事处新二中南侧商业居住用地成交价格为143.75万元/亩，龙山县华塘街道办事处体育馆旁商业居住用地成交价格为203.45万元/亩，龙山县华塘街道体育馆南侧商业居住用地成交价格为284.63万元/亩。

本项目出让价格参考可比案例最低值暂定为143.75万元/亩。本项目地块面积约36,430.44平方米，合约54.65亩。

相关可比地块案例如下：

土地位置	成交价格 (万元/亩)	案例截图																																												
龙山县华塘街道办事处新二中南侧	143.75	<div>【公示期结束】龙山县华塘街道办事处新二中南侧国有建设用地使用权成交公示</div> <div>【项目编号】：【土地】：【挂牌时间】：2023年11月16日10:00【公告】：【公告】：【公告】：【公告】</div> <table><tr><td>项目名称</td><td colspan="3">龙山县华塘街道办事处新二中南侧国有建设用地使用权</td></tr><tr><td rowspan="3">挂牌编号</td><td rowspan="3">龙自然资网挂字[2023]8号</td><td>挂牌起始时间</td><td>2023年11月07日 08:00</td></tr><tr><td>保证金截止时间</td><td>2023年11月14日 16:00</td></tr><tr><td>挂牌截止时间</td><td>2023年11月16日 10:00</td></tr><tr><td>土地位置</td><td colspan="3">龙山县华塘街道办事处新二中南侧</td></tr><tr><td>使用权面积(平方米)</td><td colspan="3">32462.95</td></tr><tr><td>规划用途</td><td colspan="3">商业、住宅用地</td></tr><tr><td>出让年限(年)</td><td>商业40年,住宅70年</td><td>起始价(万元)</td><td>3000.0</td></tr><tr><td>竞买保证金(万元)</td><td>1500.0</td><td>竞价增价幅度(万元)</td><td>100.0</td></tr><tr><td>竞得人名称</td><td>龙山县一建房地产开发有限公司</td><td>成交价(万元)</td><td>7000.0</td></tr><tr><td>成交时间</td><td colspan="3">2023年11月16日</td></tr><tr><td>其他交易条件</td><td colspan="3">详见出让公告和竞买须知</td></tr></table> <div>http://app.ggzyjy.xxz.gov.cn/jyxx/005004/005004003/20231116/cd596c83-3250-45a6-bc64-5498fac22326.html</div>	项目名称	龙山县华塘街道办事处新二中南侧国有建设用地使用权			挂牌编号	龙自然资网挂字[2023]8号	挂牌起始时间	2023年11月07日 08:00	保证金截止时间	2023年11月14日 16:00	挂牌截止时间	2023年11月16日 10:00	土地位置	龙山县华塘街道办事处新二中南侧			使用权面积(平方米)	32462.95			规划用途	商业、住宅用地			出让年限(年)	商业40年,住宅70年	起始价(万元)	3000.0	竞买保证金(万元)	1500.0	竞价增价幅度(万元)	100.0	竞得人名称	龙山县一建房地产开发有限公司	成交价(万元)	7000.0	成交时间	2023年11月16日			其他交易条件	详见出让公告和竞买须知		
项目名称	龙山县华塘街道办事处新二中南侧国有建设用地使用权																																													
挂牌编号	龙自然资网挂字[2023]8号	挂牌起始时间	2023年11月07日 08:00																																											
		保证金截止时间	2023年11月14日 16:00																																											
		挂牌截止时间	2023年11月16日 10:00																																											
土地位置	龙山县华塘街道办事处新二中南侧																																													
使用权面积(平方米)	32462.95																																													
规划用途	商业、住宅用地																																													
出让年限(年)	商业40年,住宅70年	起始价(万元)	3000.0																																											
竞买保证金(万元)	1500.0	竞价增价幅度(万元)	100.0																																											
竞得人名称	龙山县一建房地产开发有限公司	成交价(万元)	7000.0																																											
成交时间	2023年11月16日																																													
其他交易条件	详见出让公告和竞买须知																																													
龙山县华塘街道办事处体育馆旁	203.45	<div>【公示期结束】龙山县华塘街道办事处体育馆旁国有建设用地使用权成交公示</div> <div>【项目编号】：【土地】：【挂牌时间】：2022年08月15日10:00【公告】：【公告】：【公告】：【公告】</div> <table><tr><td>项目名称</td><td colspan="3">龙山县华塘街道办事处体育馆旁国有建设用地使用权</td></tr><tr><td rowspan="3">挂牌编号</td><td rowspan="3">龙自然资网挂字[2022]12号</td><td>挂牌起始时间</td><td>2022年08月29日 08:00</td></tr><tr><td>保证金截止时间</td><td>2022年09月06日 16:00</td></tr><tr><td>挂牌截止时间</td><td>2022年09月07日 10:00</td></tr><tr><td>土地位置</td><td colspan="3">龙山县华塘街道办事处体育馆旁</td></tr><tr><td>使用权面积(平方米)</td><td colspan="3">56382.67</td></tr><tr><td>规划用途</td><td colspan="3">商业住宅用地</td></tr><tr><td>出让年限(年)</td><td>商业40年,住宅70年</td><td>起始价(万元)</td><td>11000.0</td></tr><tr><td>竞买保证金(万元)</td><td>2000.0</td><td>竞价增价幅度(万元)</td><td>100.0</td></tr><tr><td>竞得人名称</td><td>张敬峰</td><td>成交价(万元)</td><td>17200.0</td></tr><tr><td>成交时间</td><td colspan="3">2022年09月07日</td></tr><tr><td>其他交易条件</td><td colspan="3">详见出让公告和竞买须知</td></tr></table> <div>http://app.ggzyjy.xxz.gov.cn/jyxx/005004/005004003/20220907/eb203336-ae41-427e-994d-19b162b2a2a2.html</div>	项目名称	龙山县华塘街道办事处体育馆旁国有建设用地使用权			挂牌编号	龙自然资网挂字[2022]12号	挂牌起始时间	2022年08月29日 08:00	保证金截止时间	2022年09月06日 16:00	挂牌截止时间	2022年09月07日 10:00	土地位置	龙山县华塘街道办事处体育馆旁			使用权面积(平方米)	56382.67			规划用途	商业住宅用地			出让年限(年)	商业40年,住宅70年	起始价(万元)	11000.0	竞买保证金(万元)	2000.0	竞价增价幅度(万元)	100.0	竞得人名称	张敬峰	成交价(万元)	17200.0	成交时间	2022年09月07日			其他交易条件	详见出让公告和竞买须知		
项目名称	龙山县华塘街道办事处体育馆旁国有建设用地使用权																																													
挂牌编号	龙自然资网挂字[2022]12号	挂牌起始时间	2022年08月29日 08:00																																											
		保证金截止时间	2022年09月06日 16:00																																											
		挂牌截止时间	2022年09月07日 10:00																																											
土地位置	龙山县华塘街道办事处体育馆旁																																													
使用权面积(平方米)	56382.67																																													
规划用途	商业住宅用地																																													
出让年限(年)	商业40年,住宅70年	起始价(万元)	11000.0																																											
竞买保证金(万元)	2000.0	竞价增价幅度(万元)	100.0																																											
竞得人名称	张敬峰	成交价(万元)	17200.0																																											
成交时间	2022年09月07日																																													
其他交易条件	详见出让公告和竞买须知																																													
龙山县华塘街道体育馆南侧	284.63	<div>【公示期结束】龙山县华塘街道体育馆南侧国有建设用地使用权成交公示</div> <div>【项目编号】：【土地】：【挂牌时间】：2023年11月22日10:00【公告】：【公告】：【公告】：【公告】</div> <table><tr><td>项目名称</td><td colspan="3">龙山县华塘街道体育馆南侧国有建设用地使用权</td></tr><tr><td rowspan="3">挂牌编号</td><td rowspan="3">龙自然资网挂字[2023]9号</td><td>挂牌起始时间</td><td>2023年11月13日 08:00</td></tr><tr><td>保证金截止时间</td><td>2023年11月20日 16:00</td></tr><tr><td>挂牌截止时间</td><td>2023年11月22日 10:00</td></tr><tr><td>土地位置</td><td colspan="3">龙山县华塘街道体育馆南侧</td></tr><tr><td>使用权面积(平方米)</td><td colspan="3">18738</td></tr><tr><td>规划用途</td><td colspan="3">商业、住宅用地</td></tr><tr><td>出让年限(年)</td><td>商业40年,住宅70年</td><td>起始价(万元)</td><td>4500.0</td></tr><tr><td>竞买保证金(万元)</td><td>4000.0</td><td>竞价增价幅度(万元)</td><td>100.0</td></tr><tr><td>竞得人名称</td><td>姚丹</td><td>成交价(万元)</td><td>4000.0</td></tr><tr><td>成交时间</td><td colspan="3">2023年11月22日</td></tr><tr><td>其他交易条件</td><td colspan="3">详见出让公告和竞买须知</td></tr></table> <div>http://app.ggzyjy.xxz.gov.cn/jyxx/005004/005004003/20231122/d627e20d-cb01-4347-80c3-98e3e0e96ade.html</div>	项目名称	龙山县华塘街道体育馆南侧国有建设用地使用权			挂牌编号	龙自然资网挂字[2023]9号	挂牌起始时间	2023年11月13日 08:00	保证金截止时间	2023年11月20日 16:00	挂牌截止时间	2023年11月22日 10:00	土地位置	龙山县华塘街道体育馆南侧			使用权面积(平方米)	18738			规划用途	商业、住宅用地			出让年限(年)	商业40年,住宅70年	起始价(万元)	4500.0	竞买保证金(万元)	4000.0	竞价增价幅度(万元)	100.0	竞得人名称	姚丹	成交价(万元)	4000.0	成交时间	2023年11月22日			其他交易条件	详见出让公告和竞买须知		
项目名称	龙山县华塘街道体育馆南侧国有建设用地使用权																																													
挂牌编号	龙自然资网挂字[2023]9号	挂牌起始时间	2023年11月13日 08:00																																											
		保证金截止时间	2023年11月20日 16:00																																											
		挂牌截止时间	2023年11月22日 10:00																																											
土地位置	龙山县华塘街道体育馆南侧																																													
使用权面积(平方米)	18738																																													
规划用途	商业、住宅用地																																													
出让年限(年)	商业40年,住宅70年	起始价(万元)	4500.0																																											
竞买保证金(万元)	4000.0	竞价增价幅度(万元)	100.0																																											
竞得人名称	姚丹	成交价(万元)	4000.0																																											
成交时间	2023年11月22日																																													
其他交易条件	详见出让公告和竞买须知																																													

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	市场价格 (万元)	出让时间
1	2025年龙山县第三批土储债项目002号地块一	4331302022B00426	7,855.31	2030年7月
2	合计			

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4,200.00万元，本次拟发行专项债券4,200.00万元。发行债券期限5年。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，预测利率为1.92%，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	龙山县	2025年龙山县第三批土储债项目002号	0	4,200.00	0	403.20	4,603.20

2. 债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计4,603.20万元，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		4,200.00		4,200.00		
2026年	4,200.00			4,200.00	80.64	80.64
2027年	4,200.00			4,200.00	80.64	80.64
2028年	4,200.00			4,200.00	80.64	80.64
2029年	4,200.00			4,200.00	80.64	80.64
2030年	4,200.00		4,200.00		80.64	4,280.64
合计			4,200.00		403.20	4,603.20

(二) 项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为4,603.20万元，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	龙山县	2025 年龙山县第三批土 储债项目 002 号	4,200.00	403.20	4,603.20

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）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。项目预期出让收入暂按市场价格进行计算。

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	市场价格 (万元)	出让时间
1	2025 年龙山县第三批土储债项目 002 号地块一	4331302020B02332	7,855.31	2030 年 7 月
2	合计			

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，根据龙山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。一般按招标采购、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的2%计取。

（2）国有土地收益基金

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

（3）保障性安居工程建设资金

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

（4）农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

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

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

（5）被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的3个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从

土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

项目预期净收入测算明细如下表：

项目预期净收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	土地出让净收入	6,912.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,912.66
2	预计土地出让收入(万元)	7,855.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,855.31
3	计提土地收益基金等	942.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	942.65
3.1	土地销售业务费用(按土地出让收入的2%)	157.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	157.11
3.2	国有土地收益基金(按土地出让收入的5%)	392.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	392.77
3.3	保障性安居工程建设资金(按土地出让收入的5%)	392.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,912.66

（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6,912.66万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

2025年龙山县第三批土储债项目002号运营期内净现金流6,912.66万元，融资还款本息合计为4,603.20万元，本息保障倍数为1.50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	龙山县	2025年龙山县第三批土储债项目002号	6,912.66	4,603.20	1.50

（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	11,512.66	4,277.44	80.64	80.64	80.64	80.64	6,912.66
1.1	资本金	400.00	77.44	80.64	80.64	80.64	80.64	
1.2	债券资金流入	4,200.00	4,200.00					
1.3	运营收入	6,912.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,912.66
2	现金流出	8,880.64	4,277.44	80.64	80.64	80.64	80.64	4,280.64
2.1	建设投资	4,277.44	4,277.44					
2.2	债券本息	4,603.20		80.64	80.64	80.64	80.64	4,280.64
3	净现金流量	2,632.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,632.02
4	累计现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,632.02

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。

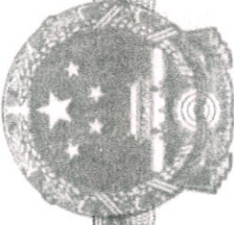


（三）压力测试

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	1.33	1.50	1.67

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1.33，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

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。

(副本)

副本编号: 1-1

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

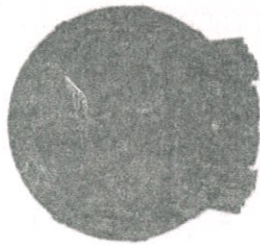
经营范围

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(不含代理记账服务); 企业管理咨询; 科技中介服务; 知识产权服务(不含专利代理服务); 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



李本军 110001540564

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

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

2022年10月17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

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



湖南立信会计师事务所
事务所
CPAs

CPA

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

2022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.

