

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
湖南省 2025 年岳阳市本级第一批土储债项目 001 号
项目收益与融资自求平衡专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02164 号



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于
湖南省 2025 年岳阳市本级第一批土储债项目 001 号
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2025)第 02164 号

我们接受委托，对湖南省土地储备专项债 2025 年岳阳市本级第一批土储债项目 001 号项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。相关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 年岳阳市本级第一批土储债项目 001 号，预期土地出让收入能够合理保障偿还资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

(1) 2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号项目拟融资 150,000.00 万元，已于 4 月发行 49,500.00 万元，本次计划发行 100,500.00 万元，计划发行 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金；假设本期债券以 2025 年 8 月份



5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.92%进行测算。已发行利率为 1.68%。本期土地储备项目对应的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	已发行 49,500.00 万 利息	本期发行 利息	当年偿还利 息合计	当年还本 付息合计
2025 年 4 月	-	49,500.00	-	49,500.00			-	-
2025 年 9 月	49,500.00	100,500.00	-	150,000.00			-	-
2026 年	150,000.00	-	-	150,000.00	831.60	1,929.60	2,761.20	2,761.20
2027 年	150,000.00	-	-	150,000.00	831.60	1,929.60	2,761.20	2,761.20
2028 年	150,000.00	-	-	150,000.00	831.60	1,929.60	2,761.20	2,761.20
2029 年	150,000.00	-	-	150,000.00	831.60	1,929.60	2,761.20	2,761.20
2030 年	150,000.00	-	150,000.00	0.00	831.60	1,929.60	2,761.20	152,761.20
合计	-	150,000.00	150,000.00	-	4,158.00	9,648.00	13,806.00	163,806.00

二、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号包含 1 个项目，地块现状用途为工业用地，拟供应用途为住宅用地、商业用地以及科研用地，可出让的住宅用地面积为 251,300.00 平方米、商业用地面积为 274,910.00 平方米、科研用地面积为 257,290.00 平方米。参考拟出让地块周边区域用途相同的土地挂牌出让地块的价格水平预测拟出让土地价格。

岳阳市 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为 5.40%、4.60%、4.87%，三年平均增速为 4.96%，最低增速为 4.60%。此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则，暂按 3.00%的增长率计算土地价格的增长。

（2）土地出让产生的净现金流入

假设 2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号，自融资开始日后第一年开始土地挂牌交易，每年出让 20%。通过对项目周边地块成交情况等的查询，不考虑成交价格的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表收



入合计数据计算土地挂牌交易收入，项目成本为项目成本为按土地出让收入的11.5%计提乡村振兴和业务经费提留，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	地块	土地出让收益
1	土地出让收入	266,916.58
2	土地出让成本	30,695.41
3	可用于资金平衡土地相关收益	236,221.17

三、预期土地出让收入对融资本息的覆盖情况

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，在项目收益预测及所依据的各项假设前提下，通过对项目周边地块成交情况等查询。本次评价的2025年岳阳市本级第一批土储债项目001号，债券发行期内经营性资金净收益236,221.17万元，债券融资本息合计163,806.00万元，本息保障倍数为1.44。

本息覆盖情况表：

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025年	-	-	-	
2026年	-	2,761.20	2,761.20	44,493.32
2027年	-	2,761.20	2,761.20	45,828.15
2028年	-	2,761.20	2,761.20	47,202.98
2029年	-	2,761.20	2,761.20	48,619.08
2030年	150,000.00	2,761.20	152,761.20	50,077.65
合计	150,000.00	13,806.00	163,806.00	236,221.17
本息覆盖倍数				1.44

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



附件：项目收益及现金流入预测说明

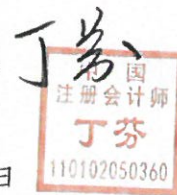
中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年9月11日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号预期土地出让收入为基础,结合项目的建设期、近三年来项目周边地块成交情况、近三年岳阳市 GDP 的最低增速等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制岳阳市本期土地储备项目土地出让收益预测表(分别以增长率(3.00%)的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅)。

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)对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。

三、项目的基本情况

(一)项目实施单位基本情况

单位名称:岳阳市土地储备中心

单位住所:岳阳市岳阳大道国土资源局

单位性质:事业单位

法人代表:杨忠

开办资金:33.3 万元

宗旨和业务范围:贯彻执行国家有关土地储备的法律法规,为城市建设服务。本市城区范围内的国有土地的使用权的收购储备;集体土地的征用储备;企业改制土地资产的收购储备;储备土地的前期开发。

(二)地块概况



2025年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号为省重点产业项目中国石化岳阳地区 100 万吨/年乙烯炼化一体化及炼油配套改造项目的配套项目,具体情况如下:

单位: 人民币万元

序号	地块名称	四至范围	地块位置	地块用途	投资计划	实施单位
1	己内酰胺地块片区开发(一期)	东抵江陵路, 西至沿湖大道, 南至望岳路, 北临杭瑞高速	岳阳市城区七里山的己内酰胺部、煤化工部、热电部(城区)等生产装置区	商业、住宅、科研	154,800.00	岳阳市土地储备中心
合计					154,800.00	

四、债券还本付息情况

2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号项目拟融资 150,000.00 万元, 已于 4 月发行 49,500.00 万元, 本次计划发行 100,500.00 万元, 计划发行 5 年, 每年年末支付利息, 第五年年末偿还本金; 假设本期债券以 2025 年 8 月份 5 年期国债收益率上浮 20%, 即 1.92%进行测算, 已发行利率为 1.68%, 具体如下:

单位: 人民币万元

序号	项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	2025 年 4 月	-	49,500.00	-	49,500.00	-	-
		2025 年 9 月	49,500.00	100,500.00	-	150,000.00	-	-
		2026 年	150,000.00	-	-	150,000.00	2,761.20	2,761.20
		2027 年	150,000.00	-	-	150,000.00	2,761.20	2,761.20
		2028 年	150,000.00	-	-	150,000.00	2,761.20	2,761.20
		2029 年	150,000.00	-	-	150,000.00	2,761.20	2,761.20
		2030 年	150,000.00	-	150,000.00	0.00	2,761.20	152,761.20
		合计	-	150,000.00	150,000.00	-	13,806.00	163,806.00

五、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

本期债券项目涉及的岳阳市土地出让价格的估算, 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。



土地出让价的估算过程如下：

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取同性质岳阳市几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

住宅用地土地出让情况表

可比地块编号	成交单位	区位	占地面积(m²)	中标总地价(万元)	单价(元/m²)	公示日期	用途
岳土网挂(2024)03号	岳阳市城发房产开发有限公司	城陵矶高速西侧，长康路以北，王家垄路以南	66,617.50	20,600.00	3,092.28	2024年7月19日	城镇住宅-普通商品住房用地
岳土网挂(2024)06号	岳阳天悦房地产开发有限公司	岳阳楼区洛王街道大桥湖社区和洛王社区	54,820.00	22,020.00	4,016.78	2024年9月25日	普通商品住房用地(二类)
岳土网挂(2023)46号	岳阳天赋置业有限公司	孔家垄路以东，何家路以南，湖滨大道以西，虎形山路以北	96,146.26	35,610.00	3,703.73	2024年10月21日	城镇住宅-普通商品住房用地

商业用地土地出让情况表

可比地块编号	成交单位	区位	占地面积(m²)	中标总地价(万元)	单价(元/m²)	公示日期	用途
岳土网挂(2024)33号	岳阳国盛贸易有限公司	青年东路以南	807.56	691.65	8,564.69	2024年12月24日	其他商业服务业用地
岳开土网挂(2024)01号	岳阳卓联农贸市场管理有限公司	庙山北路以东	10,760.78	5,000.00	4,646.50	2024年12月24日	其他商业服务业用地
岳土网挂(2024)21号	岳阳市城市运营投资集团有限公司	岳阳楼区东茅岭办事处土桥居委会路灯控制中心	4,000.20	3,652.64	9,131.14	2024年12月27日	商务金融用地

科研用地土地出让情况表

可比地块编号	成交单位	区位	占地面积(m²)	中标总地价(万元)	单价(元/m²)	公示日期	用途
岳土网挂(2024)09号	湖南亿恒环保工程有限公司	奇康路以南，岭中路以西	3,812.00	572.00	1,500.52	2024年10月31日	科研用地
岳土网挂(2021)88号	岳阳兴长石化股份有限公司	庆丰路以西，赶山路以北	8,643.00	1,318.00	1,524.93	2021年12月21日	科研用地

②项目土地出让单价预测



2025 年岳阳市本级第一批土储债项目 001 号分别以商业、住宅用地及科研用地参考上述 8 宗土地出让情况进行预测。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑，出让价格参考案例最低单价，住宅用地单价按 3,092.28 元/m²、商业用地按 4,646.50 元/m²、科研用地按 1,500.52 元/m²测算。

岳阳市 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为 5.40%、4.60%、4.87%，三年平均增速为 4.96%，最低增速为 4.60%。此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则，暂按 3.00%的增长率计算土地价格的增长。

现预测项目出让土地单价如下：

单位：元/m²

性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地	3,092.28	3,185.05	3,280.60	3,379.02	3,480.39	3,584.80
商业用地	4,646.50	4,785.90	4,929.48	5,077.36	5,229.68	5,386.57
科研用地	1,500.52	1,545.54	1,591.91	1,639.67	1,688.86	1,739.53

(2) 土地出让收入预测

假设 2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号，可出让面积为 783,500.00 平方米，其中：住宅用地面积为 251,300.00 平方米、商业用地面积为 274,910.00 平方米、科研用地面积为 257,290.00 平方米，自融资开始日后第一年开始土地挂牌交易，每年出让 20%。结合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	地块性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
2025 年度岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	住宅用地		16,008.06	16,488.30	16,982.95	17,492.44	18,017.20	84,988.95
	商业用地		26,313.84	27,103.27	27,916.34	28,753.83	29,616.44	139,703.72
	科研用地		7,953.04	8,191.65	8,437.41	8,690.54	8,951.27	42,223.91
合计			50,274.94	51,783.22	53,336.70	54,936.81	56,584.91	266,916.58

(3) 本期土地储备项目土地出让成本预测



项目成本为参考岳阳市实际情况，按土地出让收入的 11.5%计提乡村振兴和业务经费提留。具体明细如下：

序号	项目	土地出让成本
1	土地出让收入	266,916.58
2	土地出让成本=1*11.5%	30,695.41

(4) 本期土地储备项目土地出让收益预测

按自融资开始日后第一年开始土地挂牌交易，每年出让 20%，根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 236,221.17 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性预测

根据上述各项目收入预测以及融资成本预测，项目平衡表情况如下：

单位：人民币万元

序号	地块名称	规划收储面积 (m2)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	预计土地出让成本	土地出让收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	己内酰胺地块片区开发(一期)	2,646,062.57	商业、住宅、科研	154,800.00	266,916.58	30,695.41	236,221.17	150,000.00	163,806.00	1.44
合计	-	2,646,062.57	-	154,800.00	266,916.58	30,695.41	236,221.17	150,000.00	163,806.00	1.44

本次评价的 2025 年岳阳市本级第一批土储债项目 001 号，债券发行期内经营性资金净流 266,916.58 万元，债券融资本息合计 163,806.00 万元，本息保障倍数为 1.44。项目整体本息覆盖倍数计算表如下：

单位：人民币万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计	项目预计	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
		融资本金	融资本息	
2025 年岳阳市本级第一批土储债项目 001 号	236,221.17	150,000.00	163,806.00	1.44

七、压力测试

按照保守性原则，考虑到收入因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，按增长率 3.00%的 90%和 80%进行测算，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：



1、按增长率 3.00%的 90%测算

(1) 土地出让收入

单位：人民币万元

项目	地块性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
2025 年度 岳阳市本 级第一批 土储债项 目 001 号	住宅用地		15,961.43	16,392.39	16,834.98	17,289.52	17,756.34	84,234.66
	商业用地		26,237.18	26,945.58	27,673.11	28,420.28	29,187.63	138,463.78
	科研用地		7,929.88	8,143.99	8,363.87	8,589.70	8,821.62	41,849.06
合计			50,128.49	51,481.96	52,871.96	54,299.50	55,765.59	264,547.50

(2) 土地出让成本

单位：人民币万元

序号	项目	土地出让成本
1	土地出让收入	264,547.50
2	土地出让成本=1*11.5%	30,422.96

(3) 项目平衡表情况

单位：人民币万元

序号	地块名称	规划收储面积 (m ²)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	预计土地出让成本	土地出让收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	己内酰胺 地块片区 开发(一期)	2,646,062.57	商业、住宅、科研	154,800.00	264,547.50	30,422.96	234,124.54	150,000.00	163,806.00	1.43
合计	-	2,646,062.57	-	154,800.00	264,547.50	30,422.96	234,124.54	150,000.00	163,806.00	1.43

2、按增长率 3.00%的 80%测算

(1) 土地出让收入

单位：人民币万元

项目	地块性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
----	------	--------	-----	-----	-----	-----	-----	------



项目	地块性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
2025 年度 岳阳市本 级第一批 土储债项 目 001 号	住宅用地		15,914.81	16,296.77	16,687.89	17,088.40	17,498.52	83,486.39
	商业用地		26,160.54	26,788.39	27,431.31	28,089.66	28,763.81	137,233.71
	科研用地		7,906.71	8,096.47	8,290.79	8,489.77	8,693.52	41,477.25
合计			49,982.06	51,181.63	52,409.99	53,667.83	54,955.85	262,197.35

(2) 土地出让成本

单位：人民币万元

序号	项目	土地出让成本
1	土地出让收入	262,197.35
2	土地出让成本=1*11.5%	30,152.70

(3) 项目平衡表情况

单位：人民币万元

序号	地块名称	规划收储面积 (m2)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	预计土地出让成本	土地出让收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	己内酰胺地块片区开发(一期)	2,646,062.57	商业、住宅、科研	154,800.00	262,197.35	30,152.70	232,044.66	150,000.00	163,806.00	1.42
合计	-	2,646,062.57	-	154,800.00	262,197.35	30,152.70	232,044.66	150,000.00	163,806.00	1.42

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，按增长率 3.00% 的 90% 计算的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.43，能通过压力测试。按增长率 3.00% 的 80% 计算的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.42，仍然能通过压力测试。

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。

八、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、土地出让收入、土地收储成本、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。



单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	421,716.58	150,000.00	55,074.94	51,783.22	53,336.70	54,936.81	56,584.91
资本金	4,800.00		4,800.00	-	-		
债券资金流入	150,000.00	150,000.00	-	-			
土地出让收入	266,916.58		50,274.94	51,783.22	53,336.70	54,936.81	56,584.91
现金流出	344,501.41	150,000.00	8,542.82	8,716.27	8,894.92	9,078.93	159,268.46
土地收储成本	150,000.00	150,000.00			-	-	-
土地出让成本	30,695.41		5,781.62	5,955.07	6,133.72	6,317.73	6,507.26
运营期利息	13,806.00	-	2,761.20	2,761.20	2,761.20	2,761.20	2,761.20
债券本金	150,000.00						150,000.00
净现金流量	77,215.17	-	46,532.12	43,066.95	44,441.78	45,857.88	-102,683.55
累计净现金流量	77,215.17	-	46,532.12	89,599.07	134,040.85	179,898.73	77,215.17

九、相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以规划用地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知。2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内需向社会公示。



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙合伙企业分支机构

负责人 邹文华

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 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)。

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心
1、2、3 栋 2017 房

登记机关

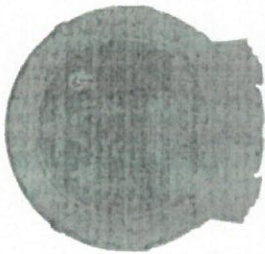


企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



证书序号:5003043

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》。

会计师事务所分所

执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

经营场所：湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日



发证机关：

二〇一四年五月十一日

中华人民共和国财政部制





姓名: 鄧文忠
Full name: 鄧文忠
Sex: 男
出生日期: 1970-01-14
Date of Birth: 1970-01-14
工作单位: 众成通业会计师事务所有限公司
Working unit: 众成通业会计师事务所有限公司
身份证号码: 430524197001144033
Identity card No.: 430524197001144033



年度检验登记

Annual Renewal Registration

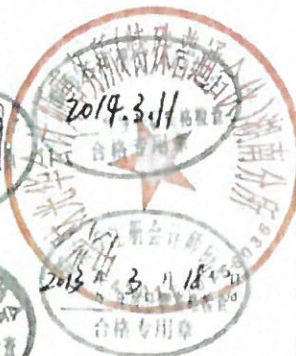
2018.3.27

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

证书编号: 430100120142
No. of Certificate: 430100120142

批准注册协会: 湖北注册会计师协会
Authorized Institute: CPA

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance: 2005 01 25



与原件一致



年度检验登记

Annual Renewal Registration

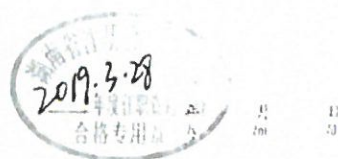
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日
y m d

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
y m d

与原件一致



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年1月18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

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月7日更名为众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分公司
协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年1月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年1月7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

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

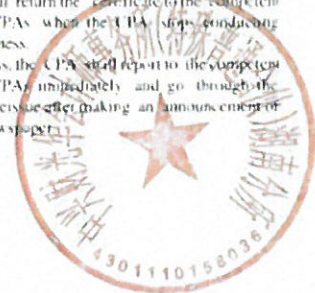
同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所。必要时须向委托方出
示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证
书缴还主管注册会计师协会。

本证书遗失，应立即向主管注册会计师协会
声明作废旧止，并予以补发。

同意调入
中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所
2015.12.29

- 1 When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- 2 This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- 3 The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- 4 In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.





姓名	丁芬
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1987-04-23
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)湖南分所
Working unit	
身份证号码	431221198704238339
Identity card No	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110102050360
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 09 月 07 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d



湖南中智诚联合会计师事务所

湘中智诚所〔2025〕-081号



关于2025年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目002号收益与融资自求平衡专项评价报告

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

湖南中智诚联合会计师事务所



中国·湖南

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月一十一日

附件

项目预期收益与融资自求平衡 专项评价说明

一、数据预测的前提假设及评价

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调 控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；
4. 本期债券筹集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
5. 实施方案提出的发展目标按照要求持续推进实施；
6. 相关收费价格在正常范围内变动；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

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

二、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

实施单位：湖南城陵矶临港产业新区土地储备开发中心；

统一社会信用代码：124306005530404083；

住所：岳阳城陵矶临港；

单位性质：全额拨款事业单位；

法定代表人：刘宇；

开办资金：8 万元；

举办单位：湖南城陵矶新港区自然资源局；

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

（二）项目的预测假设

1.政策法规

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

2.资金筹资方案

2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号资金来源主要为发行政府专项债券和自筹资金（财政预算安排）。项目总投资 24,240.00 万元，其中自筹资金（财政预算安排）940.00 万元、拟发行政府专项债券 23,300.00 万元，本次拟申请发行政府专项债 23,300.00 万元。项目投资及融资额详见下表：

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	地块名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额	未来申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		自筹资金	计划申请发行政府专项债券金额				
2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号	合计	940.00	23,300.00	23,300.00	0	2025 年湖南省政府专项债券（三十一期）	5 年
	岳港土网挂（2023）11 号地块	300.00	7,500.00	7,500.00	0		
	岳港土网挂（2021）37 号地块	120.00	2,800.00	2,800.00	0		
	岳港土网挂（2023）12 号地块	520.00	13,000.00	13,000.00	0		

（三）地块概况

2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号包含 3 个地块，其中：

岳港土网挂（2023）11 号地块，目前的使用权人是湖南港驰建设工程有限公司，地块位于云溪区松杨湖办事处，环湖路以南、茅岭路以北，原规划用途为工业用地，建筑容积

率 ≥ 1.5 ，宗地面积为 $94,530.00 \text{ m}^2$ ，电子监管号 4306002023B000310。计划收储面积 $87,101.22 \text{ m}^2$ ，企业拿地成本（含取得价款、利息和直接投入）14,560.42 万元，市场评估地价 7,995.89 万元，预计土地收储成本 7,900.00 万元。地块计划 2027 年 4 季度完成出让，拟出让规划不调整，出让的土地用途为工业用地。

岳港土网挂（2021）37 号地块，目前的使用权人是湖南港盛建设有限公司，地块位于云溪区松杨湖办事处，格堤路以北、沿江路以西，原规划用途为港口码头用地，宗地面积为 $188,166.00 \text{ m}^2$ ，电子监管号 4306002023B000484。计划收储面积 $46,333.33 \text{ m}^2$ ，企业拿地成本（含取得价款、利息和直接投入）3,471.49 万元，市场评估地价 5,050.33 万元，预计土地收储成本 2,800.00 万元。项目计划 2028 年第 4 季度完成出让，拟出让规划不调整，出让的土地用途港口码头用地。

岳港土网挂（2023）12 号地块，目前的使用权人是湖南港茂建设工程有限公司，地块位于云溪区松杨湖办事处，松杨湖路以南、松海路以北，原规划用途为工业用地，宗地面积为 $158,441.00 \text{ m}^2$ ，电子监管号 4306002023B000344。计划收储面积 $158,441.00 \text{ m}^2$ ，企业拿地成本（含取得价款、利息

和直接投入) 26,221.57 万元, 市场评估地价 15,352.93 万元, 预计土地收储成本 15,000.00 万元。项目计划 2029 年第 4 季度完成出让, 拟出让规划不调整, 出让的土地用途工业用地。

本项目已经通过湖南南琴(岳阳)律师事务所合法性审查。详细情况如下表:



项目基本情况表

序号	项目名称	项目位置	规划用途	储备面积 (m^2)	评估地价 (万元)	实施机构
1	岳港土网挂(2023)11号地块项目	云溪区松杨湖办事处, 环湖路以南、茅岭路以北	工业用地	94,530.00	7,995.89	湖南城陵矶临港产业新区土地储备开发中心
2	岳港土网挂(2021)37号地块项目	云溪区松杨湖办事处, 格堤路以北、沿江路以西	港口码头用地	46,333.33	5,050.33	
3	岳港土网挂(2023)12号地块项目	云溪区松杨湖办事处, 松杨湖路以南、松海路以北	工业用地	158,441.00	15,352.93	
合计				299,304.33	28,399.15	

三、债券还本付息情况

2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号拟申请发行政府专项债券 23,300.00 万元, 本次拟申请发行政府专项债券金额 23,300.00 万元, 发行期限为 5 年。本项目根据目前市场行情谨慎考虑, 本次拟申请的政府专项债券年利率根据财政部公布的财政部-中国国债收益率曲线中, 2025 年 8 月相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%(四舍五入计算到 0.01%)进行预测, 本项目 5 年期债券年利率为 1.92%。为方便测算, 假设本项目申请的政府专项债券按一年付息

(付息日一般为债券发行日的周年对应日，若付息日为节假日，则顺延至下一个工作日)，本金到期时一次性偿还，债券存续期内本息共计 25,536.80 万元。

综合考虑项目融资情况，本项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目002号	岳港土网挂(2023)11号地块	2025年5月		7,500.00		7,500.00		
		2026年5月	7,500.00			7,500.00	144.00	144.00
		2027年5月	7,500.00			7,500.00	144.00	144.00
		2028年5月	7,500.00			7,500.00	144.00	144.00
		2029年5月	7,500.00			7,500.00	144.00	144.00
		2030年5月	7,500.00		7,500.00	7,500.00	144.00	7644.00
		小计		7,500.00	7,500.00		720.00	8,220.00
	岳港土网挂(2021)37号地块	2025年5月		2,800.00		2,800.00		
		2026年5月	2,800.00			2,800.00	53.76	53.76
		2027年5月	2,800.00			2,800.00	53.76	53.76
		2028年5月	2,800.00			2,800.00	53.76	53.76
		2029年5月	2,800.00			2,800.00	53.76	53.76
		2030年5月	2,800.00		2,800.00	2,800.00	53.76	2853.76
		小计		2,800.00	2,800.00		268.80	3,068.80
	岳港土网挂(2023)12号地块	2025年5月		13,000.00		13,000.00		
		2026年5月	13,000.00			13,000.00	249.60	249.60
		2027年5月	13,000.00			13,000.00	249.60	249.60
		2028年5月	13,000.00			13,000.00	249.60	249.60
		2029年5月	13,000.00			13,000.00	249.60	249.60
		2030年5月	13,000.00		13,000.00	13,000.00	249.60	13249.60
		小计		13,000.00	13,000.00		1248.00	14,248.00
	合计			23,300.00	23,300.00		2,236.80	25,536.80

四、项目收益及现金流预测

（一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）收入预测

2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号收益主要来源于土地使用权出让收入。本次土地储备项目岳港土网挂（2023）11 号地块拟出让规划用途均为工业用地，岳港土网挂（2021）37 号地块拟出让规划用途均为港口码头用地，岳港土网挂（2023）12 号地块拟出让规划用途均为工业用地。通过选取与本次项目周边用途相同的各 2-3 个地块近几年成交的可比宗地作为标的，以标的宗地中地价最低单价计算本次土地储备项目的未来出让地价。

本次土地储备项目具体可比宗地信息如下：

(1) 岳港土网挂 (2023) 11 号地块周边可比宗地信息如下:

项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积 (m²)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	容积率	地面单价 (元/m²)	最低地面单价 (元/m²)
岳港土网挂 (2023) 23 号	松杨湖路北、茅岭路以南，白尾路以西	4306002023 B000501-2	72694	工业用地	50	7190	湖南港宇建设工程有限公司	2023/12/25	≥1.5	989.00	989.00
岳港土网挂 (2024) 03 号	江一路以北，松杨湖西岸	4306002024 B000312	36857	工业用地	50	3645	岳阳自贸区投资有限公司	2024/6/14	≥1.2	989.00	
岳港土网挂 (2024) 04 号	长江大道以东，杨树港渠东侧	4306002024 B000288	14121	工业用地	50	1430	岳阳自贸区投资有限公司	2024/6/14	≥1.2	1,013.00	
2027 年出让地价预测		地块出让土地单价=989 × (1+2.68%) =1,043.00 元/m²									



(2) 岳港土网挂 (2021) 37 号地块周边可比宗地信息如下:

项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限(年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	容积率	地面单价 (元/m ²)	最低地面单价 (元/m ²)
岳港土网挂 (2022)23号	长江干堤以 东,云港路 以南	430603202 2B00605	125774	港口 码头 用地	50	15320	岳阳邦盛实业 有限公司	2022/9/8	≥0.5	1,218.00	1,209.00
岳港土网挂 (2022)18号	长江干堤以 东,沿江路 以西	430603202 2B00756	267042	港口 码头 用地	50	32280	岳阳自贸区投 资有限公司	2022/10/13	≥0.5	1,209.00	
岳港土网挂 (2022)24号	长江大道以 西,沿江路 以东,港南 路以北	430603202 3B00055	107107	仓储 用地	50	13055	湖南新港口岸 物流园有限公 司	2022/12/19	≥0.8	1,219.00	
2028年出让地价预测		地块出让土地单价=1,209.00×(1+2.68%) ³ =1,309.00元/m ²									



(3) 岳港土网挂 (2023) 12 号地块周边可比宗地信息如下:

项目名称	土地坐落	电子监管码	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	容积率	地面单价 (元/m ²)	最低地面单价 (元/m ²)
岳港土网挂 (2023) 23 号	松杨湖路北、茅岭路以南，白尾路以西	4306002023 B000501-2	72694	工业用地	50	7190	湖南港宇建设工程有限公司	2023/12/25	≥1.5	989.00	989.00
岳港土网挂 (2024) 03 号	江一路以北，松杨湖西岸	4306002024 B000312	36857	工业用地	50	3645	岳阳自贸区投资有限公司	2024/6/14	≥1.2	989.00	
岳港土网挂 (2024) 04 号	长江大道以东，杨树港渠东侧	4306002024 B000288	14121	工业用地	50	1430	岳阳自贸区投资有限公司	2024/6/14	≥1.2	1,013.00	
2029 年出让地价预测		地块出让土地单价=989 × (1+2.68%) ⁴ =1,099.00 元/m ²									



本项目的土地自 2027 年开始出让，2029 年完成出让。届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟；湖南城陵矶新港区 2022 年 GDP 为 322.51 亿元，2023 年 GDP 为 353.79 亿元，2024 年 GDP 约为 379.64 亿元，据此计算全区生产总值（GDP）年平均增速 8.5%；项目岳港土网挂（2023）11 号地块拟出让规划用途为工业用地，岳港土网挂（2021）37 号地块拟出让规划用途为港口码头用地，岳港土网挂（2023）12 号地块拟出让规划用途为工业用地。据查询中国土地市场网供地结果如上述可比宗地信息所示，以项目地块周边出让地块相同用途最低地价为计算未来出让地价的基数。综合考虑上述信息后，在遵照谨慎性原则下确定本项目的土地价格的年增长率预测不高于 2.68%，得出本项目岳港土网挂（2023）11 号地块未来土地出让的土地单价为 1,043.00 元/m²；岳港土网挂（2021）37 号地块未来土地出让的土地单价为 1,309.00 元/m²；岳港土网挂（2023）12 号地块未来土地出让的土地单价为 1,099.00 元/m²。

按上述地价，本项目 3 宗地预测 2029 年第 4 季度完成出让，预测收入为 32,563.00 万元，具体如下：

单位：万元

项目名称	地块名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号	收入合计	32,563.00		9,085.00	6,065.00	17,413.00
	岳港土网挂（2023）11 号地块	9,085.00		9,085.00		
	岳港土网挂（2021）37 号地	6,065.00			6,065.00	

	块					
	岳港土网挂 (2023)12号地 块	17,413.00				17,413.00

(三) 土地出让产生的净现金流

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测现金净流量 7,966.20 万元，具体见下表：

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	56,803.00	23,300.00	470.00	9,555.00	6,065.00	17,413.00	—
1	财政预算安排	940.00		470.00	470.00			
2	融资资金流入	23,300.00	23,300.00					
3	运营期现金流入	32,563.00	—	—	9,085.00	6,065.00	17,413.00	—
二	现金流出	48,836.80	23,300.00	447.36	447.36	447.36	447.36	23,747.36
1	建设期资金流出	23,300.00	23,300.00					
2	运营期资金流出	—						
3	融资还本付息	25,536.80		447.36	447.36	447.36	447.36	23,747.36
三	现金净流量	7,966.20	—	22.64	9,107.64	5,617.64	16,965.64	—23,747.36
四	期末累计现金结存		—	22.64	9,130.28	14,747.92	31,713.56	7,966.20

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额抵减财政预算安排资金 940.00 万元后现金额为 7,026.20 万元大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

(四) 可用于资金平衡土地相关收益预测

债券存续期内，2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储

债项目 002 号预计总收入 32,563.00 万元，预计总成本 0 万元（不含专项债利息），项目净收益即可用于融资平衡的资金为 32,563.00 万元。

单位：万元

项目名称	地块名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号	岳港土网挂（2023）11 号地块		9,085.00		
	岳港土网挂（2021）37 号地块			6,065.00	
	岳港土网挂（2023）12 号地块				17,413.00
	合计		9,085.00	6,065.00	17,413.00

五、项目收益与融资自求平衡性预测

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，经预测，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 32,563.00 万元，债券及其他融资本息合计 25,536.80 万元，本息保障倍数为 1.28。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	地块名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号	合计	32,563.00	23,300.00	25,536.80	1.28
	岳港土网挂（2023）11 号地块	9,085.00	7,500.00	8,220.00	1.11
	岳港土网挂（2021）37 号地块	6,065.00	2,800.00	3,068.80	1.98
	岳港土网挂（2023）12 号地块	17,413.00	13,000.00	14,248.00	1.22

六、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年湖南城陵矶新港区第二批土储债项目 002 号债券发行期内经营性资金流入 32,563.00 万元，债券融资本息合计 25,536.80 万元，本息保障倍数为 1.28 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



2025 年岳阳经济技术开发区第二
批土储债项目 002 号

预期收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0310 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0310 号

我们接受委托，对 2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号的预期收益与融资自求平衡进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

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



本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



二〇二五年九月十日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目预期收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制 2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号预期收益和融资的自求平衡评价说明。

二、项目收益预测假设

（一）一般假设

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

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

对发行人有影响的法律法规无重大变化；

发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

土地出让价格在正常范围内变动；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

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

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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

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



三、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

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

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

(二) 地块概况

单位：万元

项目名称	地块名称	四至范围	地块面积 (平方米)	拟供应用途	收储地价	出让前 利息费用	总投资	实施单位
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	岳阳经济技术开发区国有资产经营有限公司(东山湖人才新城)	岳阳市经济技术开发区岳阳大道与长岭头交叉口东南角	59702.90	商服、城镇住宅用地	14,633.82	1,006.08	15,639.90	岳阳经济技术开发区土地储备中心

(三) 项目总投资及资金来源

本项目资金来源包括自有资金和发行政府专项债券。项目总投资合计 15,639.90 万元，其中自有资金 2,539.90 万元，申请专项债券 13,100.00 万元。本次拟申请专项债券 13,100.00 万元。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：



单位：人民币万元

项目名称	本期拟发行 债券时间	本期拟 发行金额	债券期限（年）	利率
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债 项目 002 号	2025 年 9 月	13,100.00	5	1.92%

四、项目还本付息情况

2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号，本次拟发行专项债券 13,100.00 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，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，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

在债券存续期内还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025.9		13,100.00		13,100.00		
2026	13,100.00			13,100.00	251.52	251.52
2027	13,100.00			13,100.00	251.52	251.52
2028	13,100.00			13,100.00	251.52	251.52
2029	13,100.00			13,100.00	251.52	251.52
2030.9	13,100.00		13,100.00		251.52	13,351.52
合计		13,100.00	13,100.00		1,257.60	14,357.60

五、项目收益及现金流预测

1. 现金流入

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



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

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况, 商住用地出让价格在 288~417 万元/亩。本项目所涉地块出让价格按 258 万元/亩保守考虑, 根据谨慎性原则, 以后年度不考虑增长。

假设本项目第五年开始挂牌交易, 预计可出让土地 59702.90 平方米, 可获得收入 23,105.02 万元。

2. 现金流出

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

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

(1) 国有土地收益基金

《湖南省财政厅 湖南省国土资源厅关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》(湘财综〔2007〕65号)规定, 按总成交价款的 5%比例计提国有土地收益基金。

(2) 农业土地开发资金



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

（3）教育资金

《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。

（4）农田水利建设资金

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

项目成本具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	成本分类	金额
2025年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目002号	国有土地收益基金	1,155.25
	农业土地开发资金	52.84
	教育资金	841.84
	农田水利建设资金	841.84
	合计	2,891.77

3.项目净现金流

债券存续期内，项目预期总收入 23,105.02 万元，预期总成本 2,891.77 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 20,213.25 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性平价

（一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 20,213.25 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.41 倍。

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	20,213.25	13,100.00	14,357.60	1.41

（二）收益抗压能力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.41	1.55
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.56	1.41	1.28

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、总体评价结论

根据地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号，债券发行期内经营性资金净流入 20,213.25 万元，债券融资本息合计 14,357.60 万元，本息保障倍数为 1.41 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

八、使用限制

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



(二) 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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



营业执照

统一社会信用代码
9143048179913958XW

(副本)

副本编号: 1-1



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多企业
信息, 信用, 监
管信息。

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2007年04月06日

住所 湖南长沙岳麓区麓谷街道麓谷大道388号A栋、B栋及附属设施

再次复印无效



名称 湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

法定代表人 曹瑞成

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

登记机关

2023 年 8 月 18 日

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。

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0002516

说明

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

遗失印章无效



发证机关: 湖南省财政厅
二〇〇一年十一月二十一日
中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书



名称: 湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司
首席合伙人:
主任会计师: 曹瑞成
经营场所: 湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋、B栋及裙楼24层24024号房

组织形式: 有限责任
执业证书编号: 430500006
批准执业文号: 湘财注协字[1999]83号
批准执业日期: 2000年07月30日



姓 名 曹瑞成

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1956-10-29

Date of birth

工作单位 襄阳腾飞会计师事务所有限

Working unit

身份证号码 430410561029057

Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号： 430505260002
No of Certificate

批准注册协会： 湖北恒通会计师事务所协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期： 1994 年 月 日
Date of Issuance



2006 年 4 月 28 日
ly lm ld

年度检验登记
Annual Renewal Registration



2022年度

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



2012 年 3 月 12 日
ly lm ld

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.



2010 年 3 月 18 日
ly lm ld



姓名 谢泽义
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1965-04-18
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 430103650418104
Identity card No.

天职国际会计师事务所有限公司
湖南分所
430103650418104



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430100180030
No. of Certificate

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

发证日期: 二〇〇九 年 月 日
Date of Issuance

2008年6月换证

年度检验登记
Annual Renewal Registration

年度检验登记
Annual Renewal Registration

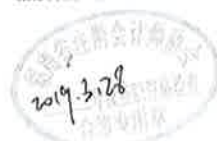
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

再次复印无效
This certificate is valid for another year after this renewal.



2022年度



七四生