

2025年株洲市第二批土储债项目
004号收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘建会咨字（2025）02024号

湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年九月十日



目 录

- 一、专项评价报告
- 二、项目收益与融资自求平衡专项评价说明
- 三、报告附件
 - 1、事务所营业执照复印件
 - 2、事务所执业证书复印件
 - 3、签字注册会计师证书复印件

2025年株洲市第二批土储债项目004号

收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对2025年株洲市第二批土储债项目004号收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号--预测性财务信息的审核》。相关单位对该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，在相关单位对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年株洲市第二批土储债项目004号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。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（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；

- 4.发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 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) 特殊假设

- 1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
- 2.项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

2025年株洲市第二批土储债项目004号实施单位为株洲市土地储备中心，株洲市土地储备中心系由株洲市自然资源和规划局举办，由株洲市事业单位登记管理局进行登记的单位，单位住所位于株洲市天元区长江北路369号，法人代表陈颖，开办资金157000万元，宗旨和业务范围系为土地储备提供服务、收购收回征用置换储备土地。

(二) 地块概况

本次债券2025年株洲市第二批土储债项目004号包含一个地块，地块名称桐梓坪商品房二期二号地块，地块面积为46261.11平方米，地块位于荷塘区东至喜盈门、南临莲株高速、西至规划道路，北至规划道路，为存量闲置用地。项目总投资16,675.00万元，其中用于项目支出的自有资金2,175.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金14,500.00万元。

三、债券应付本息情况

2025年株洲市第二批土储债项目004号本次拟发行专项债券14,500.00万元，假设利率为1.92%，期限5年，在债券存续期每年付一次利息，到期一次性还本，债券存续期应还本付息情况如下：

表1：本次拟发行专项债券还本付息情况

单位：万元

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
桐梓坪商品房	2025年9月	-	14,500.00	-	14,500.00	-	-
	2026年	14,500.00			14,500.00	278.40	278.40

地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
二期二号地块	2027年	14,500.00			14,500.00	278.40	278.40
	2028年	14,500.00			14,500.00	278.40	278.40
	2029年	14,500.00			14,500.00	278.40	278.40
	2030年8月	14,500.00		14,500.00	-	278.40	14778.40
	合计		14,500.00	14,500.00		1,392.00	15,892.00

四、项目收益成本预测

根据对本项目收入成本预测的审核，项目收入为22,344.00万元，项目成本2,681.28万元，项目可用于资金平衡的收益为19,662.72万元。

表2：预期收入测算表

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
桐梓坪商品房二期二号地块	22,344.00	2,681.28	19,662.72
合计	22,344.00	2,681.28	19,662.72

测算结果详见后附“项目收益与融资自求平衡专项评价说明”。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025年株洲市第二批土储债项目004号预计用于资金平衡的相关收益19,662.72万元，债券融资本息总额15,892.00万元，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。

表3：株洲市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积（平方米）	土地规划性质 居住用地	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	桐梓坪商品房二期二号地块	46261.11		16,675.00	19,662.72	14,500.00	15,892.00	1.24
2	合计	46261.11		16,675.00	19,662.72	14,500.00	15,892.00	1.24

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年株洲市第二批土储债项目004号，债券发行期内经营性资金净流入19,662.72万元，债券融资本息合计15,892.00万元，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。

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：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

本页无正文！

湖南建业会计师事务所(特殊普通合伙)



地址：湖南·长沙

中国注册会计师：

刘玉田

中国注册会计师：

文玲

二〇二五年九月十日



项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概况

1.项目名称：2025年株洲市第二批土储债项目004号

2.实施单位：株洲市土地储备中心

3.项目地址：荷塘区东至喜盈门、南临莲株高速、西至规划道路，北至规划道路

4.项目内容及规模：本次债券2025年株洲市第二批土储债项目004号包含一个地块，总规划用地面积46261.11平方米，项目总投资16,675.00万元，其中用于项目支出的自有资金2,175.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金14,500.00万元，地块计划于2030年出让。

项目概况如下：

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025年株洲市第二批土储债项目004号	桐梓坪商品房二期二号地块	荷塘区东至喜盈门、南临莲株高速、西至规划道路，北至规划道路	项目面积46261.11平方米已办理不动产权证：湘（2022）株洲市不动产权第0043215号。土地性质为居住用地，目前被列入闲置土地。	16,675.00	株洲市土地储备中心
	合计				16,675.00	

二、财务评价假设

（一）一般假设

- 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.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 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。

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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

(二) 特殊假设

- 1.项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
- 2.项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措

(一) 投资估算依据

1.存量土地收费费用估算依据：根据《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）要求，由土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格，土地收购价格在收地基础价格上下浮21.48%。

2.新增土地征收和拆迁费用依据：根据《中华人民共和国土地管理法》、相关规定，结合地块条件及其他实际情况按标准对征地报批费用及征拆安置补偿费用进行估算。

根据湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告进行地块的价值评估，经评估地块的土地总价为18,467.44万元，土地取得成本价为21,906.69万元，收地基础价格就低确定为18,467.44万元，土地收购价格在收地基础价格上下浮21.48%，因此项目土地收购费用为14,500.00万元。

项目土地收购费用估算来源

单位：万元

序号	地块名称	土地取得成本价	评估价格	基础价格（二者取低）	下调幅度	土地收购费用
1	桐梓坪商品房二期二号地块	21,906.69	18,467.44	18,467.44	21.48%	14,500.00
2	合计	21,906.69	18,467.44	18,467.44	21.48%	14,500.00

(二) 项目资金筹措方案

2025年株洲市第二批土储债项目004号总投资16,675.00万元，其中用于项目支出的自有资金2,175.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金14,500.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

地块名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券资金	本次发行专项债券资金	其中：用作资本金额	未来拟发行专项债券资金	其中：用作资本金额	其他融资	
桐梓坪商品房二期二号地块	16,675.00	2,175.00	0	14,500.00	0	0	0	0	5年

四、项目预期收益与融资平衡

项目预期收入22,344.00万元，测算项目成本2,681.28万元，项目净收入19,662.72万元。

（一）收入测算

通过选取与本次预测涉及项目3个周边地块市场土地交易价格作为标地。

序号	地块编号	成交时间	位置	用地性质	出让土地面积（m²）	中标总地价（万元）	出让土地价格（元/m²）	折合亩价（万元/亩）
1	株洲市国土（2024）002号成交公告	2024/07/26	荷塘区建宁港路与悦舍路交汇处东北角	住宅用地	41,558.11	2,1670.00	5,214.39	347.63
2	〔2023〕网挂第180号成交公告	2023/10/07	荷塘区北至商四路、南至荷园路、西至悦舍路、东至枫丹南路	商住用地	64,241.05	31,060.00	4,834.91	322.33
3	株洲市国土（2024）089号	2024/12/16	荷塘区桂花街道办事处新桂村	住宅用地	14,844.97	7,940.00	5,348.61	356.58

桐梓坪商品房二期二号地块预计可出让土地46,261.11平方米（合69.39亩），到2030年完成出让，结合湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告，根据谨慎原则，本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值作为出让价格，因此，桐梓坪商品房二期二号地块出让价格按322.00万元/亩。项目预计可获得总收入22,344.00万元。

预期收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
1	桐梓坪商品房二期二号地块						22,344.00	22,344.00
	合计						22,344.00	22,344.00

（二）成本测算

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，根据湖南省土储项目申报要求，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。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的12%计提。项目计提成本总费用2,681.28万元。成本测算如下表：

地块成本测算表

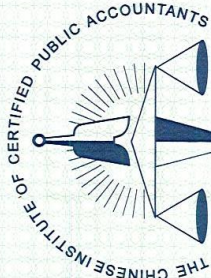
单位：万元

序号	项目	基数	费用比例	费用
1	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	22,344.00	2%	446.88
2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	22,344.00	5%	1,117.20
3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	22,344.00	5%	1,117.20
	合计			2,681.28

（三）项目融资平衡情况

本次融资项目收入为土地出让收益。通过测算，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为19,662.72万元；融资成本测算方面，总融资金额14,500.00万元，融资利息1,392.00万元，本息合计15,892.00万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.24。

预期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。



中国注册会计师

姓名 刘玉田

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-08-09

Date of birth

工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 430202197508096011

Identity card No.



刘玉田
430300010032

证书编号:
No. of Certificate

430300010032

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

发证日期: 2002 年 11 月 06 日
Date of Issuance /y /m /d

2009.5.13 换发新证

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





姓名 文玲
Full name 文玲
性别 女
Sex 女
出生日期 1983-02-19
Date of birth 1983-02-19
工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司
Working unit 湖南建业会计师事务所有限公司
株洲分所
身份证号码 430721198302194303
Identity card No. 430721198302194303



文玲
430300010141

证书编号: 430300010141
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: 2017 年 06 月 05 日
Date of Issuance /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.





会计师事务所 执业证书

名称：湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：尹军乔
主任会计师：
经营场所：长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：43030001
批准执业文号：湘财会[2020]14号
批准执业日期：2020年8月20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。
- 《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。
- 《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

2024年1月26日



中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

91430111MA4RK84EX6

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。



营业执照

名称 湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 尹军乔

经营范围 企业会计报表审计；企业资本验证；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；会计咨询；司法会计鉴定；代理记账服务；涉税评估服务；税务咨询；税收策划；涉税鉴证；涉税司法鉴定；资产评估专业服务；房地产估价；土地评估；价格评估；旧机动车鉴定评估；房地产司法鉴定评估；工程造价专业咨询服务；编制工程概算、预算服务；工程结算服务；招、投标代理服务；工程建设项目招标投标代理服务；政府采购代理。（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）

资 额 壹仟万元整

日期 2020年08月06日

经营场所 长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号



登记机关

2024年11月23日



2025年株洲市第二批土储债项目
014号收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘建会咨字（2025）02067号

湖南建业会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年九月十日



目 录

- 一、专项评价报告
- 二、项目收益与融资自求平衡专项评价说明
- 三、报告附件
 - 1、事务所营业执照复印件
 - 2、事务所执业证书复印件
 - 3、签字注册会计师证书复印件

2025年株洲市第二批土储债项目014号 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对2025年株洲市第二批土储债项目014号收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号---预测性财务信息的审核》。相关单位对该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,在相关单位对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年株洲市第二批土储债项目014号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。

总体评价结果如下:

一、财务评价假设

(一) 一般假设

- 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.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 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）特殊假设

1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
2. 项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

2025年株洲市第二批土储债项目014号实施单位为株洲市土地储备中心，株洲市土地储备中心系由株洲市自然资源和规划局举办，由株洲市事业单位登记管理局进行登记的单位，单位住所位于株洲市天元区长江北路369号，法人代表陈颖，开办资金157000万元，宗旨和业务范围系为土地储备提供服务、收购收回征用置换储备土地。

（二）地块概况

本次债券2025年株洲市第二批土储债项目014号包含一个地块，地块名称2024年五星社区储备地块一，地块面积为64789.14平方米，地块位于石峰区云田镇五星社区华强路以东，六甲路以北，莲花路以西，为存量闲置用地。项目总投资12,100.00万元，其中用于项目支出的自有资金1,100.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金11,000.00万元。

三、债券应付本息情况

2025年株洲市第二批土储债项目014号本次拟发行专项债券11,000.00万元，假设利率为1.92%，期限5年，在债券存续期每年付一次利息，到期一次性还本，债券存续期应还本付息情况如下：

表1：本次拟发行专项债券还本付息情况

单位：万元							
项目	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
2024年五星社区储备地块一	2025年9月	-	11,000.00	-	11,000.00	-	-
	2026年	11,000.00			11,000.00	211.20	211.20
	2027年	11,000.00			11,000.00	211.20	211.20
	2028年	11,000.00			11,000.00	211.20	211.20

项目	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
	2029年	11,000.00			11,000.00	211.20	211.20
	2030年8月	11,000.00		11,000.00	-	211.20	11211.20
	合计		11,000.00	11,000.00		1,056.00	12,056.00

四、项目收益成本预测

根据对本项目收入成本预测的审核，项目收入为17,817.01万元，项目成本2,138.04万元，项目可用于资金平衡的收益为15,678.97万元。

表2：预期收入成本测算表

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
2024年五星社区储备地块一	17,817.01	2,138.04	15,678.97
合计	17,817.01	2,138.04	15,678.97

测算结果详见后附“项目收益与融资自求平衡专项评价说明”。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025年株洲市第二批土储债项目014号预计用于资金平衡的相关收益15,678.97万元，债券融资本息总额12,056.00万元，本息保障倍数为1.30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。

表3：株洲市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积（公顷）	土地规划性质	资金总需求	预计用于资金平衡的相关收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	2024年五星社区储备地块一	64789.14	商服用地	12,100.00	15,678.97	11,000.00	12,056.00	1.30
	合计	64789.14		12,100.00	15,678.97	11,000.00	12,056.00	1.30

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年株洲市第二批土储债项目014号，债券发行期内经营性资金净流入15,678.97万元，债券融资本息合计12,056.00万元，本息保障倍数为1.30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。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

本页无正文！

湖南建业会计师事务所(特殊普通合伙)



地址：湖南·长沙

中国注册会计师：

刘玉田



中国注册会计师：

文玲



二〇二五年九月十日

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概况

- 1.项目名称：2025年株洲市第二批土储债项目014号
- 2.实施单位：株洲市土地储备中心
- 3.项目地址：石峰区云田镇五星社区华强路以东，六甲路以北，莲花路以西
- 4.项目内容及规模：2025年株洲市第二批土储债项目014号包含一个地块，总规划用地面积64,789.14平方米，项目总投资12,100.00万元，其中用于项目支出的自有资金1,100.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金11,000.00万元，地块计划于2030年出让。

项目概况如下：

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025年株洲市第二批土储债项目014号	2024年五星社区储备地块一	石峰区云田镇五星社区华强路以东，六甲路以北，莲花路以西	项目面积64789.14平方米。土地性质为商业服务业用地，目前被列入闲置土地。	12,100.00	株洲市土地储备中心
	合计				12,100.00	

二、财务评价假设

（一）一般假设

- 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.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 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。

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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）特殊假设

- 1.项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
- 2.项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算依据

1.存量土地收费费用估算依据：根据《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）要求，由土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格，土地收购价格在收地基础价格上下浮15.62%。

2.新增土地征收和拆迁费用依据：根据《中华人民共和国土地管理法》、相关规定，结合地块条件及其他实际情况按标准对征地报批费用及征拆安置补偿费用进行估算。

根据湖南新星房地产土地评估咨询有限公司出具的评估报告进行地块的价值评估，经评估地块的土地总价为13,035.57万元，土地取得成本价为16,132.00万元，收地基础价格就低确定为13,035.57万元，土地收购价格在收地基础价格上下浮15.62%，因此项目土地收购费用为11,000.00万元。

项目土地收购费用估算来源

单位：万元

序号	地块名称	土地取得成本价	评估价格	基础价格（二者取低）	下调幅度	土地收购费用
1	2024年五星社区储备地块一	16,132.00	13,035.57	13,035.57	15.62%	11,000.00
2	合计	16,132.00	13,035.57	13,035.57	15.62%	11,000.00

（二）项目资金筹措方案

2025年株洲市第二批土储债项目014号总投资12,100.00万元，其中用于项目支出的自有资金1,100.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金11,000.00万元，本次债券拟发行期限5年。

项目资金筹措表

单位：万元

地块名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券资金	本次发行专项债券资金	其中：用作资本金额	未来拟发行专项债券资金	其中：用作资本金额	其他融资	
2024年五星社区储备地块一	12,100.00	1,100.00	0	11,000.00	0	0	0	0	5年

四、项目预期收益与融资平衡

项目预期收入17,817.01万元，测算项目成本2,138.04万元，项目净收入15,678.97万元。

（一）收入测算

通过选取与本次预测涉及项目3个周边地块市场土地交易价格作为标地。

序号	地块编号	成交时间	位置	用地性质	出让土地面积（m²）	中标总地价（万元）	出让土地价格（元/m²）	折合亩价（万元/亩）
1	（2023）网挂第298号	2023/1/29	石峰区学林街道办事处太平桥社区湖南化工学院以南，智慧路以北	商业用地	1,078.81	324.00	3,003.31	200.22
2	株洲市国土（2024）063号成交公告	2024/1/13	石峰区学林街道响塘社区桤木路以东，茶籽坡路以南	商业用地	1,0842.9	5,445.00	5,021.72	334.78

序号	地块编号	成交时间	位置	用地性质	出让土地面积（m ² ）	中标总地价（万元）	出让土地价格（元/m ² ）	折合亩价（万元/亩）
3	株洲市国土（2024）061号成交公告	2024/1/13	石峰区龙头铺街道兴隆山社区，四兴路以北，枫树路以东，峡山塘路以南	商住用地	77,960.97	37,559.00	4,817.67	321.18

2024年五星社区储备地块一预计可出让土地64,789.14平方米（97.18亩），到2030年完成出让，结合近期周边同类型案例，按照审慎性原则，出让价格按2,750.00元/平方米。项目预计可获得总收入17,817.01万元。

预期收入测算表

单位：万元

序号	地块名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
1	2024年五星社区储备地块一						17,817.01	17,817.01
	合计						17,817.01	17,817.01

（二）成本测算

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，根据湖南省土储项目申报要求，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。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的12%计提。项目计提成本总费用2,138.04万元。成本测算如下表：

表 2：地块成本测算表

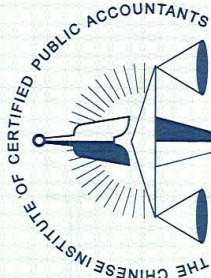
单位：万元

序号	项目	基数	费用比例	费用
1	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	17,817.01	2%	356.34
2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	17,817.01	5%	890.85
3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	17,817.01	5%	890.85
	合计			2138.04

（三）项目融资平衡情况

本次融资项目收入为土地出让收益。通过测算，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为15,678.97万元；融资成本测算方面，总融资金额11,000.00万元，融资利息1,056.00万元，本息合计12,056.00万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.30。

预期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。



中国注册会计师

姓名 刘玉田

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-08-09

Date of birth

工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 430202197508096011

Identity card No.



刘玉田
430300010032

证书编号:
No. of Certificate

430300010032

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

发证日期: 2002 年 11 月 06 日
Date of Issuance /y /m /d

2009.5.13 换发新证

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





姓名 文玲
Full name 文玲
性别 女
Sex 女
出生日期 1983-02-19
Date of birth 1983-02-19
工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司
Working unit 湖南建业会计师事务所有限公司
株洲分所
身份证号码 430721198302194303
Identity card No. 430721198302194303



文玲
430300010141

证书编号: 430300010141
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: 2017 年 06 月 05 日
Date of Issuance /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.





会计师事务所 执业证书

名称：湖南建业会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：尹军乔
主任会计师：
经营场所：长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：43030001
批准执业文号：湘财会[2020]14号
批准执业日期：2020年8月20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

2024年1月26日



中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

91430111MA4RK84EX6

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。



营业执照

名称 湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 尹军乔

经营范围

企业会计报表审计；企业资本验证；办理企业合并、分立、清算等事务；会计咨询；会计代理记账服务；税务咨询；涉税鉴证；涉税服务；土地评估；价格评估；旧机动车鉴定评估；房地产司法鉴定；工程造价专业咨询服务；编制工程概算、预算服务；工程结算服务；招、投标代理服务；工程建设项目招标投标服务；政府采购代理。（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）

额 壹仟万元整

日期 2020年08月06日

住所 长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号



登记机关

2024年11月23日

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

2025年株洲市第三批土储债项目
002号收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘建会咨字（2025）02011号

湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年九月十一日



目 录

- 一、专项评价报告
- 二、项目收益与融资自求平衡专项评价说明
- 三、报告附件
 - 1、事务所营业执照复印件
 - 2、事务所执业证书复印件
 - 3、签字注册会计师证书复印件

2025年株洲市第三批土储债项目002号

收益与融资自求平衡

专项评价报告

我们接受委托，对2025年株洲市第三批土储债项目002号收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。相关单位对该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，在相关单位对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年株洲市第三批土储债项目002号预期收益能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

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. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 发行人预测的项目收入能够顺利实现；
5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

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）特殊假设

1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
2. 项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

2025年株洲市第三批土储债项目002号实施单位为株洲市土地储备中心，株洲市土地储备中心系株洲市自然资源和规划局举办，由株洲市事业单位登记管理局进行登记的单位，单位住所位于株洲市天元区长江北路369号，法人代表罗国平，开办资金157000万元，宗旨和业务范围系为土地储备提供服务、收购收回征用置换储备土地。

（二）地块概况

2025年株洲市第三批土储债项目002号包含三宗地块，包括：云龙08加油站储备地块、轨道科技城02加油站和龙头铺镇兴隆山社区储备地块，总规划用地面积27518.75平方米，项目总投资10,454.40万元，其中用于项目支出的自有资金854.40万元，项目拟申请发行政府专项债券资金9,600.00万元。具体情况如下：

1. 云龙08加油站储备地块位于株洲云龙示范区龙头铺街道办事处三搭桥社区，面积为3787.3平方米，规划用途为商业用地（加油站用地）， $0.1 < \text{容积率} \leq 0.3$ ，已办理不动产权证：湘（2018）株洲市不动产权第0068851号。

2. 轨道科技城02加油站位于株洲云龙示范区龙头铺街道办事处蛟龙社区，西至规划道路，北至兴龙路，面积为4797.44平方米，规划用途为商业用地（加油站用地）， $0.1 < \text{容积率} \leq 0.3$ ，已办理不动产权证：湘（2025）株洲市不动产权第 0029932号。

3. 龙头铺镇兴隆山社区储备地块位于株洲云龙示范区龙头铺街道办事处兴隆山社区，北邻新桥路，面积为18934.01平方米，规划用途为住宅用地（商业比例5%）， $1 \leq \text{容积率} \leq 2$ ，已办理不动产权证：湘（2020）株洲市不动产权第0125408号。

三、债券应付本息情况

2025年株洲市第三批土储债项目002号本次拟发行专项债券9,600.00万元，假设利率为1.92%，期限5年，在债券存续期每年付一次利息，到期一次性还本，债券存续期应还本付息情况如下：

表1：本次拟发行专项债券还本付息情况

单位：万元

序号	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
1	云龙08加油站储备地块	2025年9月	0.00	2,300.00	0.00	2,300.00	14.72	14.72
		2026年	2,300.00	0.00	0.00	2,300.00	44.16	44.16
		2027年	2,300.00	0.00	0.00	2,300.00	44.16	44.16
		2028年	2,300.00	0.00	0.00	2,300.00	44.16	44.16
		2029年	2,300.00	0.00	0.00	2,300.00	44.16	44.16
		2030年9月	2,300.00	0.00	2,300.00	0.00	29.44	2,329.44
		合计		2,300.00	2,300.00		220.80	2,520.80
2	轨道科技城02加油站	2025年9月	0.00	2,900.00	0.00	2,900.00	18.56	18.56
		2026年	2,900.00	0.00	0.00	2,900.00	55.68	55.68
		2027年	2,900.00	0.00	0.00	2,900.00	55.68	55.68
		2028年	2,900.00	0.00	0.00	2,900.00	55.68	55.68
		2029年	2,900.00	0.00	0.00	2,900.00	55.68	55.68
		2030年9月	2,900.00	0.00	2,900.00	0.00	37.12	2,937.12
		合计		2,900.00	2,900.00		278.40	3,178.40
3	龙头铺镇兴隆山社区储备地块	2025年9月	0.00	4,400.00	0.00	4,400.00	28.16	28.16
		2026年	4,400.00	0.00	0.00	4,400.00	84.48	84.48
		2027年	4,400.00	0.00	0.00	4,400.00	84.48	84.48
		2028年	4,400.00	0.00	0.00	4,400.00	84.48	84.48
		2029年	4,400.00	0.00	0.00	4,400.00	84.48	84.48
		2030年9月	4,400.00	0.00	4,400.00	0.00	56.32	4,456.32
		合计		4,400.00	4,400.00		422.40	4,822.40
	汇总			9,600.00			921.60	10,521.60

四、项目收益预测

根据对本项目净收益预测的审核，以评估价和周边区域可比地块市场交易价较低者做为参考，预计在2029年土地出让时，云龙08加油站储备地块采用评估价格取整按9,011.00元/平方米进行计算，轨道科技城02加油站采用评估价格取整按9,006.00元/平方米进行计算，龙头铺镇兴隆山社区储备地块土地出让价格采用评估价格取整按3,393元/平方米进行计算，各项成本费用按出让价格的6.27%计提。

测算出项目收入为14,157.62万元，项目成本887.68万元，项目可用于资金平衡的收益为13,269.94万元。

测算结果详见后附“项目收益与融资自求平衡专项评价说明”。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025年株洲市第三批土储债项目002号预计用于资金平衡的相关收益13,269.94万元，债券融资本息总额10,521.60万元，本息保障倍数为1.26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。

表2：株洲市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积	土地规划性质	资金总需求	预计土地出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	云龙08加油站储备地块	3787.3平方米（约合5.68亩）	商业用地（加油站用地）	2,504.70	3,198.76	2,300.00	220.80	1.27
2	轨道科技城02加油站	4797.44平方米约合7.2亩	商业用地（加油站用地）	3,158.10	4,049.67	2,900.00	278.40	1.27
3	龙头铺镇兴隆山社区储备地块	18934.01平方米（约合28.4亩）	住宅用地（商业比例5%）	4,791.60	6,021.51	4,400.00	422.40	1.25
合计		27518.75平方米（约合41.28亩）		10,454.40	13,269.94	9,600.00	921.60	1.26

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年株洲市第三批土储债项目002号，债券发行期内经营性资金净流入13,269.94元，债券融资本息合计10,521.60万元，本息保障倍数为1.26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。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明



中国注册会计师：

刘玉田



中国注册会计师：

文玲



地址：湖南·长沙

二〇二五年九月十一日

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概况

1. 项目名称：2025年株洲市第三批土储债项目002号

2. 实施单位：株洲市土地储备中心

3. 项目地址：本次债券涉及的2025年株洲市第三批土储债项目002号包含三宗地块：云龙08加油站储备地块位于株洲云龙示范区龙头铺街道办事处三搭桥社区；轨道科技城02加油站位于株洲云龙示范区龙头铺街道办事处蛟龙社区，西至规划道路，北至兴龙路；龙头铺镇兴隆山社区储备地块位于株洲云龙示范区龙头铺街道办事处兴隆山社区，北邻新桥路。

4. 项目内容及规模：本项目拟收储土地面积27518.75 平方米，可出让面积27518.75 平方米，项目总投资10454.40万元，资金来源主要为自有资金和发行政府专项债券，其中项目自有资金854.40万元，拟申请发行政府专项债券资金9600.00万元。

项目概况表如下：

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	云龙08加油站储备地块	株洲云龙示范区龙头铺街道办事处三搭桥社区	项目用地面积3,787.3平方米，规划用途为商业用地（加油站用地），0.1<容积率≤0.3，已办理不动产权证：湘（2018）株洲市不动产权第 0068851号。	2,504.70	株洲市土地储备中心
2	轨道科技城02加油站	株洲云龙示范区龙头铺街道办事处蛟龙社区，西至规划道路，北至兴龙路	项目用地面积4,797.44平方米，规划用途为商业用地（加油站用地），0.1<容积率≤0.3，已办理不动产权证：湘（2025）株洲市不动产权第 0029932号。	3,158.10	株洲市土地储备中心
3	龙头铺镇兴隆山社区储备地块	株洲云龙示范区龙头铺街道办事处兴隆山社区，北邻新桥路	项目用地面积18,934.01平方米，规划用途为住宅用地（商业比例5%），1≤容积率≤2，已办理不动产权证：湘（2020）株洲市不动产权第 0125408号。	4,791.60	株洲市土地储备中心
合计			27518.75 平方米	10,454.40	

二、财务评价假设

（一）一般假设

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. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 发行人预测的项目收入能够顺利实现；
5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
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。

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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）特殊假设

1. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
2. 项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措

2025年株洲市第三批土储债项目002号总投资10,454.40万元，其中项目自有资金854.40万元，占投资总额的8.17%；拟申请发行政府专项债券资金9600.00万元，占投资总额的91.83%。

项目投资资金来源表

单位：万元

序号	地块名称	计划出让时间	总需求	资金来源			预计融资到期本息
				小计	自有资金	融资	
1	云龙08加油站储备地块	2029年	2,504.70	2,504.70	204.70	2,300.00	2,520.80
2	轨道科技城02加油站	2029年	3,158.10	3,158.10	258.10	2,900.00	3,178.40

3	龙头铺镇 兴隆山社 区储备地 块	2029年	4,791.60	4,791.60	391.60	4,400.00	4,822.40
	合计		10,454.40	10,454.40	854.40	9,600.00	10,521.60

项目年度投资计划表

单位：万元

序号	项目	地块名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年及以后
1	2025 年株洲市第三批土储债项目 002 号	云龙 08 加油站储备地块	2,504.70	0.00	2,504.70	0.00
2		轨道科技城 02 加油站	3,158.10	0.00	3,158.10	0.00
3		龙头铺镇兴隆山社区储备地块	4,791.60	0.00	4,791.60	0.00
4	合计		10,454.40	0.00	10,454.40	0.00

四、项目预期收益与融资平衡

（一）收入测算

根据对本项目净收益预测的审核，以评估价和周边区域可比地块市场交易价较低者做为参考，预计在2029年土地出让时，云龙08加油站储备地块采用评估价格取整按9,011.00元/平方米进行计算，轨道科技城02加油站采用评估价格取整按9,006.00元/平方米进行计算，龙头铺镇兴隆山社区储备地块土地出让价格采用评估价格取整按3,393元/平方米进行计算，

测算出项目总收入为14,157.62万元。

2022-2024 年株洲市项目周边土地出让情况表

资源编号	土地名称	地块位置	用地类型	土地面积（平方米）	容积率	成交价（万元）	地面单价（元/㎡）	楼面地价（元/㎡）	亩均单价（万元/亩）	成交时间
株洲市国土（2024）099号	市政工程维护中心建湘路地块	芦淞区建湘路，北侧为自来水公司，东侧为自来水生活区，南侧为湘安小区，西侧为环卫小区	商业用地	2770.14	R≤0.65	2645	9548.25	14689.62	636.55	2025年02月21日
（2023）网挂第185号	沿江南路加油站	芦淞区枫溪片区沿江南路以南	商服用地（加气加油站用地）	3186.46	R≤0.4	2905	9116.70	22791.75	607.78	2023年10月20日
（2023）网挂第184号	歌舞剧团加气站	东至商业地块，北至神农公园，西至神农公园，南至沿江路	商服用地（加气加油站用地）	1010.3	R≤0.4	1065	10541.42	26353.56	702.76	2023年10月20日
（2023）网挂第043号	江湾路加油站储备地块	芦淞区枫溪片区沿江南路东侧	商服（加气加油站）	2653.12	R≤0.4	2405	9064.80	22662.00	604.32	2023年06月12日

资源编号	土地名称	地块位置	用地类型	土地面积 (平方米)	容积率	成交价 (万元)	地面单价 (元/㎡)	楼面地价 (元/㎡)	亩均单价 (万元/亩)	成交时间
(2023)网挂第285号	2023年兴隆山社区储备地块一	株洲市石峰区龙头铺街道办事处兴隆山社区	住宅用地	64715.88	$1 < R \leq 2.5$	30335	4687.41	1874.96	312.49	2023年12月4日
(2023)网挂第281号	2023年响塘社区储备地块一	株洲市石峰区学林街道响塘社区	住宅用地	61536.51	$1 < R \leq 2$	22589	3670.83	1835.41	244.72	2023年11月27日
(2023)网挂第228号	先锋路地块	石峰区建设北路与先锋路交汇处	城镇住宅用地(住宅)	7827.12	$1.0 < R \leq 2.2$	4615	5896.17	2680.08	393.08	2023年11月27日

结合湖南万源土地房地产评估测绘有限公司出具的评估报告，根据谨慎原则，本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值作为出让价格。云龙 08 加油站储备地块采用评估价格 9,011 元/㎡、轨道科技城 02 加油站出让价格采用评估价格 9,006 元/㎡，龙头铺镇兴隆山社区储备地块出让价格采用评估价格 3,393 元/㎡。

土地出让价格明细表

序号	地块名称	总地价(万元)	土地面积(㎡)	单位面积地价(元/平方米)	亩均地价(万元/亩)
1	云龙 08 加油站储备地块	3,412.74	3,787.30	9,011.00	600.73
2	轨道科技城 02 加油站	4,320.57	4,797.44	9,006.00	600.40
3	龙头铺镇兴隆山社区储备地块	6,424.31	18,934.01	3,393.00	226.20
4	合计	14,157.62			

云龙08加油站储备地块预计可出让面积3,787.30平方米，2029年完成出让，出让价格按评估单价取整9,011.00元/平方米计算，预计可获得总收入 3,412.74 万元。

轨道科技城02加油站预计可出让土地4,797.44平方米，2029年完成出让，出让价格按评估单价取整9,006.00元/平方米计算，项目预计可获得总收入 4,320.57 万元。

龙头铺镇兴隆山社区储备地块预计可出让土地18934.01平方米，2029年完成出让，出让价格采用评估单价取整3,393.00元/平方米计算，项目预计可获得总收入 6,424.31 万元。

预期收入测算表

单位：万元

地块名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
云龙08加油站储备地块	-	-	-	-	3,412.74	-	3,412.74
轨道科技城02加油站	-	-	-	-	4,320.57	-	4,320.57
龙头铺镇兴隆山社区储备地块	-	-	-	-	6,424.31	-	6,424.31
合计	-	-	-	-	14,157.62	-	14,157.62

(二) 成本测算

结合株洲经开区现有土地出让返还政策，中央专项计提及省市提留按6.27%计取。因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的6.27%计提。项目计提成本总费用887.68万元。

(三) 项目收益

测算项目收益14,157.62万元，项目成本887.68万元，预计用于资金平衡的相关收益13,269.94万元。

预计用于资金平衡的相关收益测算表

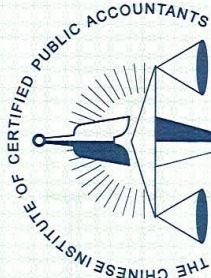
单位：万元

地块名称	土地出让收入	计提成本	预计用于资金平衡的相关收益
云龙 08 加油站储备地块	3,412.74	213.98	3,198.76
轨道科技城 02 加油站	4,320.57	270.90	4,049.67
龙头铺镇兴隆山社区储备地块	6,424.31	402.80	6,021.51
合计	14,157.62	887.68	13,269.94

(四) 项目融资平衡情况

本次融资项目收入为土地出让收益。通过测算，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为13,269.94万元；融资成本测算方面，总融资金额9,600.00万元，融资利息921.60万元，本息合计10,521.60万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.26。

预期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。



中国注册会计师

姓 名 刘玉田

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1975-08-09

Date of birth

工作单位

Working unit

湖南建业会计师事务所有限公司

身份证号码 430202197508096011

Identity card No.



刘玉田
430300010032

证书编号:
No. of Certificate

430300010032

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

发证日期: 2002 年 11 月 06 日
Date of Issuance /y /m /d

2009.5.13 换发新证

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





姓名 文玲
Full name 文玲
性别 女
Sex 女
出生日期 1983-02-19
Date of birth 1983-02-19
工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司
Working unit 湖南建业会计师事务所有限公司
株洲分所
身份证号码 430721198302194303
Identity card No. 430721198302194303



文玲
430300010141

证书编号: 430300010141
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: 2017 年 06 月 05 日
Date of Issuance /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.





会计师事务所 执业证书

名称：湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：尹军乔
主任会计师：
经营场所：长沙市雨花区时代阳光大道西388号
轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：43030001
批准执业文号：湘财会[2020]14号
批准执业日期：2020年8月20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

2024年1月26日

中华人民共和国财政部制





统一社会信用代码

91430111MA4RK84EX6

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。



营业执照

名称 湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 尹军乔

经营范围 企业会计报表审计；企业资本验证；办理企业合并、分立、事宜中的审计；会计咨询；司法会计鉴定；代理记账服务；涉税服务；税务咨询；税收策划；涉税鉴证；涉税司法鉴定；资产评估专业服务；房地产估价；土地评估；价格评估；旧机动车鉴定评估；房地产司法鉴定评估；工程造价专业咨询服务；编制工程概算、预算服务；工程结算服务；招、投标代理服务；工程建设项目招标代理服务；政府采购代理。（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）

资 额 壹仟万元整

工 日 期 2020年08月06日

主要经营场所 长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号



登记机关

2024 年 1 月 23 日