

2025年株洲市第三批土储专项债项目
003号收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘建会咨字（2025）02086号

湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年九月二十二日



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专项债项目003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专项债项目003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专项债项目003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专项债项目003号实施单位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

2025年株洲市第三批土储专项债项目003号包含一个地块，地块名称为2021年太平桥社区储备地块一(A3地块)（电子监管号：4302002022B03659）。总地块规划用地面积57882.29平方米，本次可出让面积57545.60平方米。宗地位于湖南省株洲市石峰区学林街道太平桥社区，东至云龙大道，南至尚术路，西至厚信路，北至学林路，为存量闲置用地，地块供应原用途为居住用地，预计2030年完成出让，不改变原供地性质。项目资金总需求19,140.00万元，其中用于项目支出的自有资金1,740.00万元，项目拟申请发行政府专项债券资金17,400.00万元，其中本次拟发行政府专项债券资金800.00万元。

三、债券应付本息情况

2025年株洲市第三批土储专项债项目003号拟发行专项债券17,400.00万元，其中本次拟发行政府专项债券资金800.00万元，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
2021年太平桥	2026年9月	-	800.00	-	800.00	-	-
	2026年10月	800.00	16,600.00		17,400.00	-	
	2026年	17,400.00			17,400.00	334.08	334.08

社区 储备 地块 一 (A3 地块)	2027年	17,400.00			17,400.00	334.08	334.08
	2028年	17,400.00			17,400.00	334.08	334.08
	2029年	17,400.00			17,400.00	334.08	334.08
	2030年9月	17,400.00		800.00	16,600.00	15.36	815.36
	2030年10月	16,600.00		16,600.00	-	318.72	16,918.72
	合计		17,400.00	17,400.00		1,670.40	19,070.40

四、项目收益成本预测

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，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。

根据对本项目收入成本预测的审核，项目收入为24,802.15万元，项目未计提七项政府性基金和专项资金，可用于资金平衡的收益为24,802.15万元。

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）
2021年太平桥社区储备地块一(A3地块)	24,802.15		24,802.15
合计	24,802.15		24,802.15

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专项债项目003号预计用于资金平衡的相关收益24,802.15万元，债券融资本息总额19,070.40万元，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：项目平衡情况表

金额单位：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	2021年太平桥社区储备地块	57545.60	居住用地	19,140.00	24,802.15	17,400.00	19,070.40	1.30

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
	一(A3地块)							
2	合计	57545.60		19,140.00	24,802.15	17,400.00	19,070.40	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年株洲市第三批土储专项债项目003号，债券发行期内经营性资金净流入24,802.15万元，债券融资本息合计19,070.40万元，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）



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

二〇二五年九月二十二日

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专项债项目003号

2.实施单位：株洲市土地储备中心

3.项目地址：东至云龙大道，南至尚术路，西至厚信路，北至学林路

4.项目内容及规模：2025年株洲市第三批土储专项债项目003号包含一个地块，地块名称为2021年太平桥社区储备地块一(A3地块)（电子监管号：4302002022B03659）。总地块规划用地面积57882.29平方米，本次可出让面积57545.60平方米。宗地位于湖南省株洲市石峰区学林街道太平桥社区，东至云龙大道，南至尚术路，西至厚信路，北至学林路，为存量闲置用地，地块供应原用途为居住用地，预计2030年完成出让，不改变原供地性质。

项目概况如下：

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
1	2025年株洲市第三批土储专项债项目003号	东至云龙大道，南至尚术路，西至厚信路，北至学林路	项目拟收储面积57545.60平方米，已闲置一年以上，地块规划用途为居住用地。	19,140.00	株洲市土地储备中心
	合计			19,140.00	

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：

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19.90%。

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》、等相关规定，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。

根据湖南天正房地产土地资产评估有限责任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21,723.46万元，土地取得成本价为24,831.00万元，收地基础价格就低确定为21,723.46万元，土地收购价格在收地基础价格上下浮19.90%，因此项目土地收购费用为17,400.00万元。

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	2021年太平桥社区储备地块一(A3地块)	24,831.00	21,723.46	21,723.46	19.90%	17,400.00
2	合计	24,831.00	21,723.46	21,723.46	19.90%	17,400.00

湖南天正房地产土地资产评估有限责任公司出具的评估报告，项目评估价格如下表：

项目估算明细表

单位：万元

项目名称	土地收购费用	自有资金	资金总需求
2025年株洲市第三批土储专项债项目003号	17,400.00	1,740.00	19,140.00

(二) 项目资金筹措方案

2025年株洲市第三批土储专项债项目003号资金总需求主要为自有资金和政府专项债资金。项目总投资19,140.00 万元，其中用于项目支出的自有资金1,740.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金17,400.00万元，其中本次拟发行政府专项债券资金800.00万元。

项目资金筹措表

单位：万元

地块名称	资金总需求	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	
2021 年太平桥社区储备地块一(A3 地块)	19,140.00	1,740.00	0	800.00	0	16,600.00	0	0	5 年

四、项目预期收益与融资平衡

项目预期收入24,802.15万元，未计提项目成本，项目净收入24,802.15万元。

(一) 收入测算

本项目收入来源为土地出让收益。通过选取与本次预测涉及项目的3个周边地块市场土地交易价格作为标地。具有可比案例如下表所示：

序号	地块编号	成交时间	位置	用地性质	出让面积（m²）	中标总地价（万元）	出让土地价格（元/m²）
1	株洲市国土（2024）103 号	2025/02/24	石峰区新民路与雁塘路交汇处西南角	居住用地兼容商服（3%~4%）	6,957.06	3,000.00	4,312.17

序号	地块编号	成交时间	位置	用地性质	出让面积 (m²)	中标总 地价 (万元)	出让土 地价格 (元/ m²)
2	(2023) 网挂第 282号成 交公告	2023/11/ 27	株洲市石峰 区龙头铺街 道办事处龙 头社区	居住用地兼 容商服 (30%)	7,750.55	3,478.00	4,487.42
3	株洲市国 土(2024)61号成 交公告	2024/11/ 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

本项目可出让土地57545.60平方米，预计到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4,310.00元/m²。不考虑价格上浮，项目预计可获得总收入24,802.15万元。

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
2021 年太平桥社区储备地块一(A3 地块)						24,802.15	24,802.15
合计						24,802.15	24,802.15

(二) 成本测算

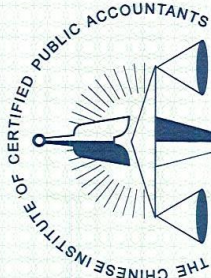
根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》国办函〔2016〕88号的相关精神，土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。

本次项目实施主体为株洲市土地储备中心，实施内容为土地收储与出让，相关经费由自有资金统筹，不单独计入本项目经营成本。按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，且全部于一年内转让完毕，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为24,802.15万元。

（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24,802.15万元；融资成本测算方面，总融资金额17,400.00万元，融资利息1,670.40万元，本息合计19,070.40万元。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

性 别 男

性 别

1975-08-09

出生日期

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

湖南建业会计师事务所有限公司

430202197508096011



刘玉田
430300010032

证书编号:
No. of Certificate

430300010032

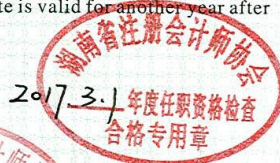
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

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） 出资额 壹仟万元整
类型 特殊普通合伙企业 成立日期 2020年08月06日

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、清算等审计业务；企业破产清算业务；企业重组、并购、分立、合并、收购、兼并、重组、改制、上市、融资、担保、抵押、质押、典当、租赁、承包、经营、管理、咨询、服务；税务咨询；税收策划；涉税鉴证；涉税评估；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）



登记机关

2024年11月23日

