

2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字[2025]第 00181 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 年湘江新区第一批土储债项目 002 号

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

大信沙咨字[2025]第 00181 号

我们接受委托，对 2025 年湘江新区第一批土储债项目 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，我们以为，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 年湘江新区第一批土储债项目 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、湖南湘江新区土地储备中心

统一社会信用代码：12430100MBOW16896Y

地址：长沙市岳麓区麓谷大道 662 号长沙软件园 D 栋 4 楼 A 区

法定代表人：王虹

开办资金：25.728 万

宗旨和业务范围：负责湖南湘江新区范围内农用地专用征收、储备融资、土地开发和土地供应的前期工作；负责新区范围内土地一级市场招标、拍卖和挂牌出让的具体事务性和技术性工作；负责新区土地交易管理及土地市场信息收集、发布工作；负责为实现新区耕地占补平衡而进行土地开发整理及储备工作。

#### （二）项目概况

##### 1、投资估算

本项目投资估算总额 94,139.40 万元，其中收储投资 88,789.00 万元，土地出让前利息等支出 5,350.40 万元，投资明细情况如下：



序号	地块名称	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	容大地块	94,139.40	88,789.00	5,350.40
	合计	94,139.40	88,789.00	5,350.40

2、项目位置、内容与规模

本项目共计 1 块土地，拟收储土地面积 50,723.67 平方米，可出让面积 50,723.67 平方米，具体情况如下表：

序号	地块名称	使用权人	规划用途	位置	储备面积（m <sup>2</sup> ）	可出让面积（m <sup>2</sup> ）
1	容大地块	长沙市麓锦房 地产有限公司	居住用地	岳麓区望岳街道，西临杜容路、南 临青容路、东至谷塘路	50,723.67	50,723.67
	合计				50,723.67	50,723.67

3、地块成本价值及评估价值

容大地块的成本金额 88,789.35 万元。评估价格 91,013.48 万元，评估价格已经湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司于 2025 年 3 月 9 日进行评估，(长沙)恒业腾之(2025)(估)字第 009 号土地估价报告。

序号	地块名称	成本金额 (万元)	评估情况			
			评估金额（万元）	评估报告号	评估公司	报告日期
1	容大地块	88,789.35	91,013.48	(长沙)恒业腾之(2025)(估) 字第 023 号	湖南恒业腾飞房地产土地 资产评估有限公司	2025-3-9
	合计	88,789.35	91,013.48			

地块评估结果截图如下：

附 表 1 土地估价结果一览表

估价机构：湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司  
估价报告编号：(长沙)恒业腾之(2025)(估)字第 023 号  
估价日期：2025 年 3 月 7 日  
估价目的：土地收储  
估价日期土地使用权性质：出让

估价日期 的土地使 用者	宗地 编号	宗地名称	土地用途证 编号	估价日期 的用途	容积率	估价日期 的土地开 发程度	估价日期 的土地开 发程度	剩余土地 使用权年 限	面积（m <sup>2</sup> ）	单位面积 地价（元/m <sup>2</sup> ）	总地价 （万元）	土地 级别	备注
长沙市麓 锦房地 产有限公 司	1	长沙市岳麓 区望岳街道 容大地块	湘(2025)长 沙市不动 产权第 0079250 号	城镇住 宅用地	1.0	3.0	3.0	68.74 年	50723.67	17943	91013.48	IV	市场 价格
合计									50723.67		91013.48		

注：六通是指：通路、通电、供水、排水、通讯、通气。

上述表格中为估价对象满足估价定义条件下的国有出让建设用地使用权市场价格，收储价格=估价对象国有出让建设用地使用权市场价格-优先受偿款-因挂牌附加条件未完成需核减的数额，优先受偿款及因挂牌附加条件未完成需核减的数额均以相关部门核算的数额为准，提请报告使用者关注该事项的影响。

一、上述土地估价结果的限制条件：

1、土地权利限制：①根据委托估价方提供的资料，估价对象与相邻地界分明，无相邻相关权利限制。  
②此次估价设定估价对象土地权属无纠纷，无抵押冻结、诉讼纠纷和其他第三方权利，无影响土地交付的其他遗留问题的国有建设用地使用权。

2、基础设施条件：详见下表：

宗地编号	宗地名称	宗地用途	供水状况	排水状况	供气状况	供暖状况
1	容大地块	临杜容路、青容路	接市政供水系统，供水保 率 90%-99%	接市政排水系统，排水 能力 90%-99%	接市政供气系统，供气保 率 90%-99%	接市政供暖系统，供暖保 率 90%-99%

3、规划限制条件：土地用途为城镇住宅用地，建筑容积率不高于 3.0 不低于 1.0，建筑密度不高于 22%，绿地率不低于 35%，建筑限高不高于 100 米。

4、影响土地价格的其它限定条件：/。

二、其它需要说明的事项：

1、本估价报告有效期自提交报告之日起 2025 年 3 月 9 日起壹年内有效；

2、本次评估为委托估价方因土地收储了解估价对象的国有出让建设用地使用权市场价格提供参考依据，不用于除原委托外的其他任何经济活动；

3、本估价报告中估价对象涉及的土地权属、土地用途、土地面积依据《土地评估委托书》、《不动产权证书》第(2025)长沙市不动产权第 0079250 号，2025 年 03 月 07 日登记；涉及的土地利用条件依据《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：湘新出 20250307 号，2025 年 3 月 7 日签订)；

4、本报告所示币种为人民币。

湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司

#### 4、融资估算与资金筹措方式

##### (1) 融资估算

本项目总投资 94,139.40 万元，预计发行土地储备专项债券金额 80,000.00 万元，占总投资的 84.98%，项目资本金 14,139.40 万元，占总投资的 15.02%，项目于 2025 年 6 月发行专项债券 62,000.00 万元，本次计划发行专项债 5,200.00 万元，未来计划发行专项债 12,800.00 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	已发行土储债金额	本期计划发行土储债金额	未来计划发行土储债金额
2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号	94,139.40	14,139.40	80,000.00	62,000.00	5,200.00	12,800.00

##### (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为项目资本金及发行土地储备专项债券资金。

### 三、还本付息测算

#### 1、应付本息情况

(1) 2025 年湘江新区第一批土储债项目 005 号已于 2025 年 6 月 30 日发行 62,000.00 万元，发行期限 5 年，利率 1.60%，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：

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		62,000.00		62,000.00	1.60%		
2026 年	62,000.00			62,000.00	1.60%	992.00	992.00
2027 年	62,000.00			62,000.00	1.60%	992.00	992.00
2028 年	62,000.00			62,000.00	1.60%	992.00	992.00
2029 年	62,000.00			62,000.00	1.60%	992.00	992.00
2030 年	62,000.00		62,000.00		1.60%	992.00	62,992.00
合计		62,000.00	62,000.00			4,960.00	66,960.00

(2) 2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号本期计划融资 5,200.00 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	利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		5,200.00		5,200.00	1.92%		-
2026 年	5,200.00			5,200.00	1.92%	99.84	99.84
2027 年	5,200.00			5,200.00	1.92%	99.84	99.84
2028 年	5,200.00			5,200.00	1.92%	99.84	99.84
2029 年	5,200.00			5,200.00	1.92%	99.84	99.84
2030 年	5,200.00		5,200.00	-	1.92%	99.84	5,299.84
合计		5,200.00	5,200.00			499.20	5,699.20

(3) 2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号未来计划融资 12,800.00 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	利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		12,800.00		12,800.00	1.92%		
2026 年	12,800.00			12,800.00	1.92%	245.76	245.76
2027 年	12,800.00			12,800.00	1.92%	245.76	245.76
2028 年	12,800.00			12,800.00	1.92%	245.76	245.76
2029 年	12,800.00			12,800.00	1.92%	245.76	245.76
2030 年	12,800.00		12,800.00	-	1.92%	245.76	13,045.76
合计		12,800.00	12,800.00			1,228.80	14,028.80

#### (4) 总融资需求及应付利息情况

2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号已于 2025 年 6 月发行土储债 62,000.00 万元，发行期限 5 年，发行利率 1.6%。本期计划融资 5,200.00 万元，未来计划融资 12,800.00 万元，合计融资金额 80,000.00 万元，应付利息 6,688.00 万元，本息合计 86,688.00 万元，发行金额、及利息情况详见下表：

单位：人民币万元

地区	项目名称	发行时间	发债金额	利息金额	本息和
湘江新区	2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号	2025 年 6 月	62,000.00	4,960.00	66,960.00
		2025 年 9 月	5,200.00	499.20	5,699.20
		2025 年	12,800.00	1,228.80	14,028.80
合计			80,000.00	6,688.00	86,688.00

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	应付利息	还本付息合计
2025 年		80,000.00		80,000.00		
2026 年	80,000.00			80,000.00	1,337.60	1,337.60
2027 年	80,000.00			80,000.00	1,337.60	1,337.60
2028 年	80,000.00			80,000.00	1,337.60	1,337.60
2029 年	80,000.00			80,000.00	1,337.60	1,337.60
2030 年	80,000.00		80,000.00		1,337.60	81,337.60
合计		80,000.00	80,000.00		6,688.00	86,688.00

#### 四、预测项目收益及现金流入

本次预测以 2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目 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 年湘江新区第一批土储债项目 002 号土地出让收益预测表。

长沙市 2022 年生产总值（GDP）增速为 4.8%，2023 年 GDP 增速为 5%，2024 年 GDP 增速为 5%，2025 年目标增速为 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 年湘江新区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：

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	楼面单价 (元/m²)	成交日期	用地类型
案例 1	湖南信融源安企业管理合伙企业 (有限合伙)、湖南福天桦郡置 业有限公司	[2023]长沙市 058号 限房价、 竞地价	岳麓区天顶街道麓云路与麓龙 路交汇处西北角	12,083.80	24,829.00	20,547.34	3.00	6,849.11	2023-11-23	居住用地
案例 2	湖南保利房地产开发有限公司	[2022]长沙市 080号	岳麓区梅溪湖国际新城二期，雪 松路与朝龙路交汇处东南角	59,855.86	134,678.00	22,500.39	3.36	6,696.54	2023-1-5	居住用地
案例 3	长沙兆禧房地产有限公司	[2024]长沙市 016号	岳麓区东至观沙路、南至佑母塘 路、西至郡兴路、北至望沙路	35,366.03	88,032.00	24,891.68	R2≤2.9、B1B2≤ 1.0	9,428.67	2024-5-31	居住用地、 商业商务用 地

案例来源：长沙市公共资源交易中心-长沙市国土资源网上交易系统 <https://gtjm.csggzy.cn/trade-engine/trade/index>



案例 1 [2023]长沙市 058 号 限房价、竞地价

<https://gtjm.csggzy.cn/trade-engine/trade/detail?id=90000153381018&category=TD&type=GP>

资源编号	[2023]长沙市058号 限房价、竞地价		
报名开始时间	2023年11月12日 09时00分	报名截止时间	2023年11月21日 17时00分
挂牌开始时间	2023年11月12日 09时00分	挂牌截止时间	2023年11月22日 09时00分
竞买保证金	12414万元	保证金到账截止时间	2023年11月21日 17时00分
所属行政区	湘江新区	挂牌申请单位	湖南湘江新区土地储备中心
起始价	24829万元	竞价增价幅度	250万元
资源位置	岳麓区天顶街道雷锋三路与雷锋路交汇处西北角		
用地类型	居住用地	出让年限	70年
出让面积	12083.8平方米	容积率	≤3.0
最高限价	28553万元	住宅(毛坯)最高销售均价(元/平方米)	按长沙市政府进行价格控制
现场摇号时间	摇号资格审查公示结束后三个工作日内	现场摇号地点	长沙公共资源交易中心(长沙市岳麓区岳麓路279号)
成交价	24829万元	成交时间	2023年11月23日 14时31分
竞得人	湖南信融源企业管理有限公司(有限合伙)、湖南信融源置业有限公司		

- 根据《不动产测量报告》(受理编号DJ-202309-053),宗地出让面积12083.80平方米。
- 根据《建设用地规划条件(建筑类)》(案卷编号20230559XDGH1-1),用地性质为二类居住用地(R2),容积率 $\leq 3.0$ 。
- 挂牌条件及其他要求详见本项目挂牌出让须知。
- 挂牌起始价:①土地成本;②土地使用权出让金;③地价差;④价内增值。不含本次挂牌交易过程中所发生的价外税费、挂牌交易服务费等。
- 付款方式:竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1个月内向指定的银行账户交清全部土地成交价款。
- 宗地开发现状:红线范围外通路、通电、供水、排水、通讯、通气,红线范围内场地自然地貌,完成拆迁安置补偿,红线范围内临麓云路南侧有2个市政配套用的配电开关柜,临麓云路北侧有1个变压器,根据竞得人要求如需迁移,相关费用由交地方承担。
- 交地时间、标准:竞得人按规定缴清全部土地成交价款及相关税费后30日内,按宗地开发现状将挂牌交易土地交付给竞得人。

案例 2 [2022]长沙市 080 号

<https://gtjm.csggzy.cn/trade-engine/trade/detail?id=30000152750168&category=TD&type=GP>

资源编号	[2022]长沙市080号 限房价、竞地价		
报名开始时间	2022年12月20日 09时00分	报名截止时间	2022年12月29日 17时00分
挂牌开始时间	2022年12月20日 09时00分	挂牌截止时间	2022年12月30日 09时00分
竞买保证金	25656万元	保证金到账截止时间	2022年12月29日 17时00分
所属行政区	湘江新区	挂牌申请单位	湖南湘江新区土地储备中心
起始价	128278万元	竞价增价幅度	1280万元
资源位置	岳麓区梅溪湖国际新城二期,麓枫路与麓龙路交汇处东南角		
用地类型	居住用地	出让年限	70年
出让面积	59855.86平方米	容积率	L09-B60 $\leq 3.1$ 、L09-B70 $\leq 3.5$ 、L09-B79-1 $\leq 3.5$
最高限价	147519万元	住宅(毛坯)最高销售均价(元/平方米)	按我市政策进行价格控制
现场摇号时间	摇号资格审查公示结束后三个工作日内	现场摇号地点	长沙公共资源交易中心(长沙市岳麓区岳麓路279号)
成交价	134678万元	成交时间	2023年01月05日 16时49分
竞得人	湖南保利房地产开发有限公司		

- 根据《不动产测量报告》(受理编号DJ-202211-116),宗地出让面积59855.86平方米。
- 根据《建设用地规划条件(建筑类)》(案卷编号20220424XDGH1-1),用地性质为R2,容积率:L09-B60 $\leq 3.1$ 、L09-B70 $\leq 3.5$ 、L09-B79-1 $\leq 3.5$ 。
- 挂牌条件及其他要求详见本项目挂牌出让须知。
- 挂牌起始价:①土地成本;②土地成本;③土地出让金;④地价差;⑤价内增值。不含本次挂牌交易过程中所发生的价外税费、挂牌交易服务费等。
- 付款方式:在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1个月内向指定的银行账户支付土地成交价款的50%(含竞买保证金),签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起6个月内付清全部土地成交价款。
- 宗地开发现状:红线范围外通路、通电、供水、排水、通讯、通气,红线范围内场地是自然地貌,有青埂,有土方,已筑成征也拆迁安置补偿。
- 交地时间、标准:按规定缴清全部土地成交价款及相关税费后1个月内,按宗地开发现状将挂牌交易土地交付给竞得人。



案例 3 [2024]长沙市 016 号

[http://zygh.changsha.gov.cn/zfxxgk/tzgg\\_1/zrzygs/crjggg/202406/t20240603\\_11462985.html](http://zygh.changsha.gov.cn/zfxxgk/tzgg_1/zrzygs/crjggg/202406/t20240603_11462985.html)

土地信息			
资源编号	[2024]长沙市016号		
报名开始时间	2024年05月16日 09时00分	报名截止时间	2024年05月27日 17时00分
挂牌开始时间	2024年05月16日 09时00分	挂牌截止时间	2024年05月28日 09时00分
竞买保证金	16769万元	保证金到账截止时间	2024年05月27日 17时00分
所属行政区	湘江新区	挂牌申请单位	湖南湘江新区土地储备中心
起始价	83842万元	竞价增价幅度	838万元
资源位置	岳麓区东至观沙路、南至佑母塘路、西至郡兴路、北至望沙路		
用地类型	居住用地、商业服务业设施用地	出让年限	商业40年、住宅70年
出让面积	35366.03平方米	容积率	R2≤2.9、B1B2≤1.0
成交价	88032万元	成交时间	2024年05月31日 10时13分
竞得人	长沙兆禧房地产有限公司		
其他交易条件	1.根据《不动产测量报告》(受理编号DJ-202402-050-01),宗地出让面积为35366.03平方米。 2.根据《建设用地规划条件(建筑类)》(简称编号20240169XDGH1-1),规划用途为二类居住用地(R2)、商业商务用地(B1B2),容积率R2≤2.9、B1B2≤1.0。 3.挂牌其他要求详见本项目挂牌出让须知。 4.挂牌起始价:①土地成本;②土地使用权纯出让金;③地价差;④加挂成本。不含本次挂牌交易过程中所发生的价外税费、挂牌交易服务费。 5.付款方式:竞得人在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起1个月内向指定银行账户支付土地成交价款的50%(含竞买保证金),签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起6个月内付清全部土地成交价款。 6.宗地开发现状:红线范围外通路、通电、供水、排水、通讯、通气,红线范围内场地自然地貌,已完成征地拆迁安置补偿,地块内有一栋挂牌的三级古祠须在用地红线范围内保护。 7.交地时间、标准:竞得人按规定缴清全部土地成交价款及相关税费后1个月内,按宗地开发现状将挂牌交易土地交付给竞得人。		

(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	用地类型	容积率	预测成交单价(元/m²)	楼面单价(元/m²)
1	容大地块	居住用地	3.0	16,800.00	5,600.00

2、土地出让收入预测

长沙市 2022 年生产总值(GDP)增速为 4.8%,2023 年 GDP 增速为 5%,2024 年 GDP 增速为 5%,2025 年目标增速为 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。

本次预测预计土地出让年份为 2030 年,结合项目预测土地价格,计算得出土地出让收入规模,预计项目实现土地出让收入 96,413.82 万元,明细情况如下:

单位:人民币万元

序号	地块名称	2030 年	合计
1	容大地块	96,413.82	96,413.82
	合计	96,413.82	96,413.82

### 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 96,413.82 万元，现金流量情况如下：

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				88,789.00	94,139.40		5,350.40	5,350.40
2026 年						1,337.60	-1,337.60	4,012.80
2027 年						1,337.60	-1,337.60	2,675.20
2028 年						1,337.60	-1,337.60	1,337.60
2029 年						1,337.60	-1,337.60	0.00
2030 年	96,413.82					81,337.60	15,076.22	15,076.22
小计	96,413.82			88,789.00	94,139.40	86,688.00	15,076.22	

## 五、项目收益与融资自求平衡性预测

1、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 96,413.82 万元，债券及其他融资本息合计 86,688.00 万元，本息保障倍数为 1.11 倍，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡，具体情况如下：

项目平衡情况表

项目名称	规划收储面积(m²)	可出让面积(m²)	资金总需求(万元)
2025 年湘江新区第一批土储债项目 002 号	50,723.67	50,723.67	94,139.40

(续表)

项目名称	预计地块出让收入（万元）	计划发行金额（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年湘江新区第一批土储债项目002号	96,413.82	80,000.00	6,688.00	1.11

## 2、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	土地出让收益下降 5%	土地出让收益下降 10%
累计现金流入（万元）	96,413.82	91,593.13	86,772.44
本息合计（万元）	86,688.00	86,688.00	86,688.00
本息保障倍数	1.11	1.06	1.00

由上分析可见，本项目具有抗风险能力。

## 六、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年湘江新区第一批土储债项目002号，债券发行期内经营性现金净流入为96,413.82万元，债券融资本息合计86,688.00万元，本息保障倍数为1.11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。

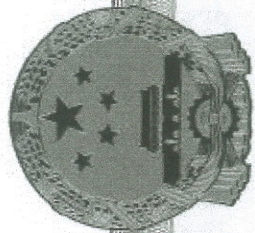
## 七、使用限制

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

统一社会信用代码

91430100079155346B



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,出具相关报告;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



登记机关

2022年12月30日

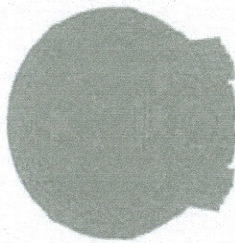
与原件一致  
再次复印无效

国家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





# 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

与原件一致  
再次复印无效

## 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》。



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

431000010005

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

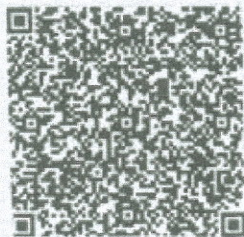
发证日期:  
Date of Issuance

1998 年 12 月 1 日  
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.



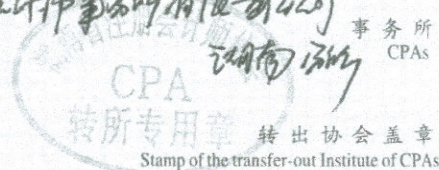
8



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 58736  
Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所有限公司 事务所  
CPAs

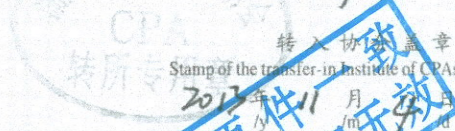


转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 11 月 4 日  
/y /m /d

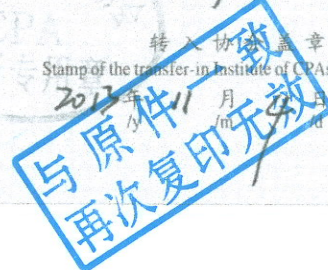
同意调入  
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所  
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



10





姓名 杨爱慧  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1975-08-16  
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 430192197508155229  
Identity card No.

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  
2013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  
/m /d



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

湖南南岳会计师事务所

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

