

2025年度衡阳市本级第三批土储债项目001 号

总体评价报告

胜诚审字（2025）第 A1794号



北京胜诚会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年九月二十二日

目录

一、评价内容

二、总体评价结论

三、使用说明

四、审计报告附件

- 1.土地估价报告
- 2.营业执照复印件
- 3.执业证书复印件

北京胜诚会计师事务所（普通合伙）

评价报告

衡阳市土地储备中心：

我们接受委托，对 2025年度衡阳市本级第三批土储债项目001 号进行总体评价，并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。衡阳市土地储备中心会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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于前期阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为2025年度衡阳市本级第三批土储债项目001及能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供定够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行2025年度衡阳市本级第三批土储债项目001 号专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



中国注册会计师：
510601870022

中国注册会计师：
410000550017

二〇二五年九月二十二日

评价说明

一、评价内容

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对2025年度衡阳市本级第三批土储专债项目001号（以下简称“该项目”）如下内容进行评价：

（一）项目基本情况

区域	项目名称	项目概况	项目总投资 (万元)	本期计划发行专项 债券规模 (万元)	实施单位
衡阳市	2025年度衡阳市本级第三批土储专债项目001号	本项目拟收储土地73.63亩；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目拟供应时间为2026-2027年。计划总投资18559.00万元，其中拟申请专项债10200.00万元。	18559.00	10200.00	衡阳市土地储备中心
	合计		18559.00	10200.00	

（二）评估依据及分析

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》。我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》

(财预[2017]89号)文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模,应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目,应当能够产生持续稳定的反应为政府性基金收入或专项收入的现金流收入,且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求,地方政府发行专项债券,需要在满足法定专项债务限额的前提下,考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡,同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

(三) 评估假设

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.对本项目有影响的法律法规无重大变化;

4.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及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况;

5.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;

6.项目制定的配套商业设施出售计划能够顺利执行,出售价格在正常范围内变动;

7.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运营净收入等能够顺利执行;

8.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

项目实施单位对项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责。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。我们认为，该项目收益及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。

（四）项目投资估算

项目总投资 18559.00 万元，其中土地收储成本 18559.00 万元，建设期利息 0.00 万元。

（五）资金筹措方案

1.资金来源

项目总投资 18559.00 万元，资金主要来源于单位自筹和申请专项债券，其中单位自筹 8359.00 万元，占比 45.04%，申请专项债券 10200.00 万元，占比 54.96%。

本项目计划发行地方政府专项债券 10200.00 万元，其中本次拟申请发行专项债券 10200.00 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%计算，预测利率为 2%，债券期限为 5 年，每年付息一次。

项目还本付息情况表

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 9 月	0.00	10200.00		10200.00	0.00	0.00
2026 年	10200.00			10200.00	204.00	204.00
2027 年	10200.00			10200.00	204.00	204.00
2028 年	10200.00			10200.00	204.00	204.00
2029 年	10200.00			10200.00	204.00	204.00
2030 年	10200.00		10200.00	0.00	204.00	10404.00
合计		10200.00	10200.00		1020.00	11220.00

2.债券发行计划

年度	规模（万元）
2025年9月	10200.00
合计	10200.00

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

（六）收入、支出预测数据及评价如下：

1.数据预测的前提假设及评价

（1）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；

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的收入能够顺利实现；

（6）项目运营所需的直接工资及福利费、燃料动力费、管理费、修理费无重大变化，如果发生变化导致成本的增加，也能通过增加收入来弥补；

（7）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所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。

2.收入预测评价

1.运营规模

项目计划供应土地 73.63 亩，其中拟收储衡阳高新控股集团有限公司 39.34

亩，拟收储衡阳市城建投房地产开发有限公司 34.29 亩。2026 年供应 39.34 亩，2027 年供应 34.29 亩。

项目土地供应计划表

序号	土地供应计划（亩）		土地供应年份	
	土地性质/宗地编号	累计面积	2026 年	2027 年
1	高新区 39.34 亩	39.34	39.34	
2	高新区 34.29 亩	34.29		34.29

2.销售单价

通过选取与本次预测涉及项目的多个周边类似用途地块市场土地交易价格作为标地，项目具体可比地块信息如下：

序号	土地坐落	土地面积（亩）	土地用途	出让年限	成交单价（万元/亩）	受让人	成交日期
1	高新区华新街道(东临银燕路，南临风顺西路，西临尚礼街，北临临水路)	83.8000 亩	二类城镇住宅(兼容商业)用地(其中商业建筑面积不大于计容总建筑面积的 10%)	商服 40 年、住宅 70 年	360.1193 万元/亩	衡阳福源房地产投资开发有限公司	2024 年 12 月 29 日
2	高新区华新街道(东临彩霞街、北临曙光路、南临衡州大道、西临岳麓街)	70.2900 亩	二类城镇住宅(兼容商业)用地(其中商业建筑面积不大于计容总建筑面积的 20%)	商业 40 年、住宅 70 年	400.0000 万元/亩	衡阳城建投房地产开发有限公司	2024 年 12 月 26 日
3	蒸湘区呆鹰岭镇振兴村(东临蒸水北路、南临船山西路、西临松平路)	115.4100 亩	城镇住宅(兼容商业)用地(其中商业分摊面积不超过总用地面积的 10%)	商业 40 年、住宅 70 年	400.0 万元/亩	衡阳高新控股集团有限公司	2024 年 12 月 23 日

(数据来源：湖南省(衡阳市)国有资产资源交易平台- <http://175.6.242.139:8888/portal/index>)

经调研市场现状，并结合项目实际情况，综合考虑，项目拟收储衡阳市城建投房地产开发有限公司、拟收储衡阳高新控股集团有限公司土地销售单价 260 万元/亩。

3.运营收入

本项目收入为土地供应收入。经计算，项目计算期内项目总收入 19143.80

万元。

项目计划 2026 年供应 39.34 亩，2027 年供应 34.29 亩，其中拟收储衡阳高新控股集团有限公司 39.34 亩，拟收储衡阳市城建投房地产开发有限公司 34.29 亩。按上述供地计划和供地价格计算，项目可实现总供地收入 19143.80 万元。

具体情况如下表：

北京隆城会计师事务所(普通合伙)

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025 年 1	2026 年 2	2027 年 3	2028 年 4	2029 年 5	2030 年 6
一	项目总收入		19143.80		10228.40	8915.40			
1	土地供应收入		19143.80		10228.40	8915.40			
1.1	拟收储衡阳高新控股集团有限公司	万元	10228.40		10228.40				
	交易量	亩	39.34		39.34				
	单价(不含税价)	万元			260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	增值税-销项税	13%	1329.69		1329.69				
1.2	拟收储衡阳市城建投房地产开发有限公司	万元	8915.40			8915.40			
	交易量	亩	34.29			34.29			
	单价(不含税价)	万元			260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	增值税-销项税	13%	1159.00			1159.00			
2	房产销售收入		0.00						
3	其他收入		0.00						

北京胜诚会计师事务所（普通合伙）

3.经营成本预测

1.土地供应国家规定计提费用

土地供应国家规定计提费用，包括支农支出费用、廉租房建设费用、土地出让业务费、农田水利基金、教育基金及土地收益基金。

（1）土地增值收益

土地出让增值收益为土地供应收入扣减土地储备成本。由上述测算可知，项目土地供应收入为 19143.80 万元，土地储备成本为 18559.00 万元，项目土地增值收益 584.80 万元。

（2）国家规定计提费用

在土地供应过程中，还应缴纳一定比例的资金（支农支出、廉租房建设、土地出让业务费、农田水利建设基金、教育资金、土地收益基金），这部分资金应从土地收益中扣除，扣除后的土地收益可用于项目建设及还款需求。经计算，国家规定计提费用为 594.69 万元，其中：土地出让业务费 5.85 万元，农业土地开发资金 7.36 万元，教育资金 28.58 万元，廉租住房保障资金 28.58 万元，农田水利建设资金 45.73 万元，国有土地收益基金 478.60 万元。具体见下。

①土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（（1992）财综字第 172 号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按 1%计提经计算，项目需上缴土地出让业务费 5.85 万元。

②农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）文件，财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发

的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例按15%计提，每平方米10元计算。经计算，项目需上缴土地出让支农支出7.36万元。

③教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地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，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的5%计算。经计算，项目需上缴教育基金28.58万元。

④廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目暂按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的5%计算。经计算，项目需上缴土地出让廉租房支出28.58万元。

⑤农田水利建设资金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地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），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设

中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的8%计算。经计算，项目需上缴农田水利建设基金 45.73 万元。

⑥国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）要求，国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。根据测算，本项目需缴纳土地交易服务费为 478.60 万元。

土地供应国家规定计提费用测算表

序号	费用类别	2026 年	2027 年	合计
1	土地出让业务费	3.12	2.72	5.85
2	农业土地开发资金	3.93	3.43	7.36
3	教育资金	15.27	13.31	28.58
4	廉租住房保障资金	15.27	13.31	28.58
5	农田水利建设资金	24.43	21.30	45.73
6	国有土地收益基金	255.71	222.89	478.60
	小计	317.74	276.95	594.69

2.财务费用

经计算，项目计算期内总财务费用 1020.00 万元。

综上，项目计算期内，其中土地供应国家规定计提费用 594.69 万元，财务费用 1020.00 万元。

具体情况如下表：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	运营成本	594.69		317.74	276.95			
1	土地供应国家规定计提费	594.69		317.74	276.95			
1.1	土地出让业务费	5.85		3.12	2.72			
1.2	农业土地开发资金	7.36		3.93	3.43			
1.3	教育资金	28.58		15.27	13.31			
1.4	廉租住房保障资金	28.58		15.27	13.31			
1.5	农田水利建设资金	45.73		24.43	21.30			
1.6	国有土地收益基金	478.60		255.71	222.89			
2	项目专项经营成本							
2.1	耗材动力费							
2.2	工资及福利费							
2.3	修理费							
2.4	其他费用							
	其中：其他营业费用							
	其他管理费用							
	其他相关费用							
二	折旧摊销费							
	折旧费							
	摊销费							
三	财务费用	1020.00		204.00	204.00	204.00	204.00	204.00
四	总成本费用	1614.69		521.74	480.95	204.00	204.00	204.00

（七）项目收益与融资自求平衡性评价

1.项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目收益，净收益即可用于融资平衡的资金为17894.95万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.59。项目模拟现金流量表如下：

项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
一	经营活动产生的现金流量							
1	经营活动产生的现金流入	19143.80		10228.40	8915.40			
2	经营活动支付的现金流出 (含税金)	1248.85		626.47	622.39			
3	经营活动产生的现金流量净额	17894.95		9601.93	8293.01			
二	投资活动产生的现金流量							
1	购建设资产支付的现金 (不含利息)	18559.00	18559.00					
2	投资活动产生的现金流量净额	-18559.00	-18559.00					
三	融资活动产生的现金流量							
1	吸收资本金收到的现金	8359.00	8359.00					
2	债券融资收到的现金	10200.00	10200.00					
3	市场化融资收到的现金							
4	发行费支付的现金							
5	偿还利息支付的现金	1020.00		204.00	204.00	204.00	204.00	204.00

如上表，本期 2025 年度衡阳市本级第三批土储专债项目 001 号存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，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。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

2. 资金覆盖率

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，2025 年度衡阳市本级第三批土储专债项目 001 号专项债券资金覆盖率可以达到 1.59 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，见下表：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	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 年度衡阳市本级第三批土储专债项目 001 号	17894.95	10200.00	11220.00	1.59

3. 项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预〔2017〕89 号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于 0 即表明

年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。由现金流量表可知，在债券存续期间，项目进入运营期后的期末累计现金结存额均大于等于 0，即：项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

(2) 项目收益抗压能力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择专项收入单因素变动压力测试。

单一敏感性分析	-10%	0%	10%
项目收益变动	16105.45	17894.95	19684.44
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.44	1.59	1.75
利率变动	1.80%	2%	2.20%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.61	1.59	1.58

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。

二、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、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评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

四、附件

附件：

土地估价报告

会计事务所资质证明文件

备案号: 43015251A0045

查询码: 18801260



土地估价报告

项目名称: 衡阳市土地储备中心因申报土地储备专项债券项目需要对拟收回的位于衡阳市高新区西临岳麓街, 东临采霞街一宗批准用途为城镇住宅用地、其他商服用地及位于衡阳市高新技术产业开发区 58 号街区 02 号地块一宗批准用途为商服用地的国有出让土地使用权价格评估

受托估价单位: 衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号: (衡阳市)地源(2025)(估)字第 0339 号

提交估价报告日期: 2025 年 3 月 9 日

估价报告备案日期: 2025 年 3 月 9 日

北京隆盛资产评估有限公司

土地估价报告

项目名称：衡阳市土地储备中心因申报土地储备专项债券项目需要对拟收回的位于衡阳市高新区西临岳麓街，东临采霞街一宗批准用途为城镇住宅用地、其他商服用地及位于衡阳市高新技术产业开发区 58 号街区 02 号地块一宗批准用途为商服用地的国有出让土地使用权价格评估

受托估价单位：衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：(衡阳市)地源(2025)(估)字第 0339 号

电子备案编号：43015251A0045

提交估价报告日期：二〇二五年三月九日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

衡阳市土地储备中心因申报土地储备专项债券项目需要对拟收回的位于衡阳市高新区西临岳麓街，东临采霞街一宗批准用途为城镇住宅用地、其他商服用地及位于衡阳市高新技术产业开发区 58 号街区 02 号地块一宗批准用途为商服用地的国有出让土地使用权价格评估

二、委托估价方：衡阳市土地储备中心

三、估价目的

根据《不动产权证书》[湘（2024）衡阳市不动产权第 0021568 号]，估价对象 1 土地使用者为衡阳高新控股集团有限公司，证载用途为城镇住宅用地、其他商服用地，权利性质为出让。

根据《国有土地使用权证书》[衡国用（2013A）第 08-67508 号]，估价对象 2 土地使用者为衡阳城建投房地产开发有限公司，证载用途为商服用地，权利性质为出让。

另依据衡阳市土地储备中心出具的委托函，本次对估价对象 1 按商服、住宅用途，对估价对象 2 按商服用用途的国有出让土地使用权价格进行评估，为委托方因申报土地储备专项债券项目需要确定拟收回收待估宗地的出让土地使用权提供客观、公正的价格参考依据。

四、估价期日

二〇二五年二月十日，即委托方委托及估价师现场查勘之日

年。故本次评估待估宗地土地使用权年限按剩余使用年限商服 28.44 年设定。

综上，本次评估价格是指在公开市场条件下，在规划利用条件下满足上述用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估期日 2025 年 02 月 10 日的出让土地使用权价格。本次评估不包含宗地红线范围内建筑物、构筑物的价值及红线范围内基础设施开发费用。

七、估价结果

估价对象 1 估价结果：

估价人员在公开市场条件下，于估价期日 2025 年 02 月 10 日，按设定土地用途为商服、住宅用地，设定待估宗地容积率为 2.5，设定土地开发程度为“六通一平”，设定土地使用年限为剩余使用年限为商服 38.85 年、住宅 68.85 年的国有建设用地使用权出让价格如下（货币种类：人民币）：

土地总面积：26227.10 平方米

单位地价：4383 元/平方米

总地价：11494.29 万元

大写金额：壹亿壹仟肆佰玖拾肆万贰仟玖佰元整

其中商服用地：

土地面积：2622.71 平方米

单位面积地价：5900 元/平方米

总地价：1547.40 万元

大 写：壹仟伍佰肆拾柒万肆仟元整



住宅用地:

土地面积: 23604.39 平方米

单位面积地价: 4214 元/平方米

总地价: 9946.89 万元

大 写: 玖仟玖佰肆拾陆万捌仟玖佰元整

估价对象 2 估价结果:

估价人员在公开市场条件下, 于估价期日 2025 年 02 月 10 日, 按设定土地用途为商服用地, 设定待估宗地容积率为 2.0, 设定土地开发程度为“六通一平”, 设定土地使用年限为剩余使用年限为商服 28.44 年的国有建设用地使用权出让价格如下(货币种类: 人民币):

土地总面积: 22862 平方米

单位地价: 4589 元/平方米

总地价: 10491.37 万元

大写金额: 壹亿零肆佰玖拾壹万叁仟柒佰元整

以上两宗土地地价合计: 21985.66 万元

大写金额: 贰亿壹仟玖佰捌拾伍万陆仟陆佰元整

表 1-2 委托宗地基础设施条件表

宗地序号	地面平整状况	周围建筑状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件
1	平整	东临永霞街, 西临岳麓街	宗地接市政供电管网, 从区域变电站引入, 供电设施能满足开发用地需要, 供电保证率 98%	宗地外接市政供水管网, 供水保证率 98%	该区域污水排入 $\phi 1000\text{mm}$ 污水管网后进入市政污水管网, 雨水排入 $\phi 500\text{mm}$ 雨水管进入市政雨水管, 排水为雨污分流排放方式, 排水通畅	无	宗地外接市政天然气供气设施, 供气保证率 98%	宗地接市政通讯设施, 有中国移动通讯杆、联通、移动网络覆盖该区域, 通讯保证率 100%
2	平整	东临永霞街, 北临天白路	宗地接市政供电管网, 从区域变电站引入, 供电设施能满足开发用地需要, 供电保证率 98%	宗地外接市政供水管网, 供水保证率 98%	该区域污水排入 $\phi 1000\text{mm}$ 污水管网后进入市政污水管网, 雨水排入 $\phi 500\text{mm}$ 雨水管进入市政雨水管, 排水为雨污分流排放方式, 排水通畅	无	宗地外接市政天然气供气设施, 供气保证率 98%	宗地接市政通讯设施, 有中国移动通讯杆、联通、移动网络覆盖该区域, 通讯保证率 100%

北京隆盛会计师事务所(普通合伙)



八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师注册证书号	签 名
-----	------------	-----

李 兴

2011430015

李兴

庄麒麟

30520231143000000197

庄麒麟

九、土地估价机构

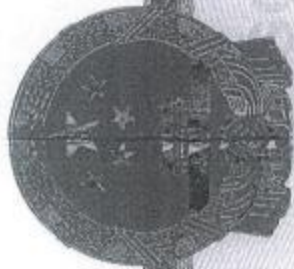
估价机构法定代表人签字：

北京胜城会计师事务所(普通合伙)

(机构公章)

2025年03月09日





统一社会信用代码

91110108MABRAAFJ4Q

营业执照



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京胜诚会计师事务所（普通合伙）

出资额 100万元

类型 普通合伙企业

成立日期 2022年06月30日

执行事务合伙人 杨建平

主要经营场所 北京市海淀区北四环中路283号2幢一
层107号

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（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，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：企业管理；税务服务。（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）
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。
国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。



登记机关

2024年01月16日



会计师事务所 执业证书

名称:	北京胜诚会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人:	杨建平
主任会计师:	
经营场所:	北京市海淀区北四环中路283号2幢一层107号
组织形式:	普通合伙
执业证书编号:	11011971
批准执业文号:	京财会许可[2023]0016号
批准执业日期:	2023年3月4日



证书序号: 0020195

说明

- 《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。
- 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: 北京市财政局

2024年2月1日

中华人民共和国财政部制

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: 510601870022
No. of Certificate
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2018年07月31日
Date of Issuance

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 to
事务所 CPAs
转出协会盖章
Transfer-out Institute of CPAs
2022年11月18日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Transfer-in Institute of CPAs
2022年11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 to
事务所 CPAs
转出协会盖章
Transfer-out Institute of CPAs
2022.11.18



姓名 杨建平
Full name 男
性别
出生日期 1979-04-27
Date of birth
工作单位 四川力久会计师事务所有限
Working unit 责任公司
身份证号码 510781197904271910
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.



2021年6月30日

8

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

9

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
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023年3月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023年3月28日

14

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
CPA

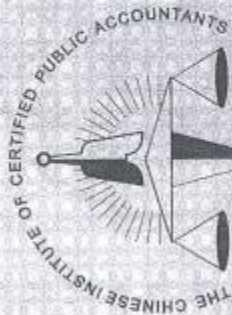
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023年3月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023年3月28日

15



中国注册会计师协会

姓名 朱登基

Sex 男

出生日期 1989-02-18

Date of birth

工作单位 河南立业会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 410727188902185317

Identity card No.



2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号

总体评价报告

胜诚审字（2025）第 A1812 号



北京胜诚会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年九月二十三日

目录

一、评价内容

二、总体评价结论

三、使用说明

四、审计报告附件

1.土地估价报告

2.营业执照复印件

3.执业证书复印件

北京胜诚会计师事务所（普通合伙）

评价报告

衡东县土地储备中心：

我们接受委托，对 2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号进行总体评价，并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。衡东县土地储备中心会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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于前期阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行 2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



二〇二五年九月二十三日

评价说明

一、评价内容

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对2025年衡东县第三批土储债项目001号（以下简称“该项目”）如下内容进行评价：

（一）项目基本情况

区域	项目名称	项目概况	项目总投资 (万元)	本期计划发行专项债券规模 (万元)	实施单位
衡东县	2025年衡东县第三批土储债项目001号	本项目拟收储土地34.59亩；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为2025年，拟供应时间为2026-2027年。计划总投资5414.84万元，其中拟申请专项债4900.00万元。	5414.84	4900.00	衡东县土地储备中心
	合计		5414.84	4900.00	

（二）评估依据及分析

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》。我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》

(财预[2017]89号)文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模,应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目,应当能够产生持续稳定的反应为政府性基金收入或专项收入的现金流收入,且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求,地方政府发行专项债券,需要在满足法定专项债务限额的前提下,考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡,同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

(三) 评估假设

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.对本项目有影响的法律法规无重大变化;

4.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及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况;

5.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;

6.项目制定的配套商业设施出售计划能够顺利执行,出售价格在正常范围内变动;

7.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运营净收入等能够顺利执行;

8.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

项目实施单位对项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责。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。我们认为，该项目收益及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。

（四）项目投资估算

项目总投资 5414.84 万元，其中土地收储成本 5218.84 万元，建设期利息 196.00 万元。

（五）资金筹措方案

1.资金来源

项目总投资 5414.84 万元，资金主要来源于县级财政资金和申请专项债券，其中县级财政资金 514.84 万元，占比 9.51%，申请专项债券 4900.00 万元，占比 90.49%。

本项目计划通过地方政府专项债券融资 4900.00 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 2%，债券期限为 5 年，每年付息一次。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度 (年)	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	0.00	4900.00		4900.00	0.00	0.00
2026	4900.00			4900.00	98.00	98.00
2027	4900.00			4900.00	98.00	98.00
2028	4900.00			4900.00	98.00	98.00
2029	4900.00			4900.00	98.00	98.00
2030	4900.00		4900.00	0.00	98.00	4998.00
合计		4900.00	4900.00		490.00	5390.00

2.债券发行计划

年度	规模（万元）
2025 年	4900.00
合计	4900.00

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

（六）收入、支出预测数据及评价如下：

1.数据预测的前提假设及评价

（1）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；

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的收入能够顺利实现；

（6）项目运营所需的直接工资及福利费、燃料动力费、管理费、修理费无重大变化，如果发生变化导致成本的增加，也能通过增加收入来弥补；

（7）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所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。

2.收入预测评价

1.运营规模

项目计划供应土地 34.59 亩，河西 B-42 地块 34.59 亩，其中 2026 年供应

17.30 亩，2027 年供应 17.29 亩。

项目土地供应计划表

序号	供地计划（亩）		供地年份	
	土地性质/宗地编号	累计面积	2026 年	2027 年
1	河西 B-42 地块	34.59	17.30	17.29

2.销售单价

通过选取与本次预测涉及项目的多个周边类似用途地块市场土地交易价格

作为标地，项目具体可比地块信息如下：

序号	土地坐落	土地面积 (亩)	土地用途	出让年限	成交价 (万元)	成交单价 (万元/ 亩)
1	衡东县洑水镇兴 衡大道以南	0.3600	商住用地	居住70 年商业 40年	109.4000	303.8889
2	衡东县交通路与 衡岳路交叉处西 南角	11.2600	商住用地	居住70 年商业 40年	7062.1000	627.1847
3	交通路与衡岳路 交叉处西南角 (交通路2021-1# 地块)	11.200	商住用地	居住70 年商业 40年	8474.5200	752.6217

北京胜泽会计师事务所(普通合伙)

宗地位置	衡东县洙水镇兴衡大道以南		
宗地面积	0.3600亩	规划用途	商住用地
容积率	/	出让年限	居住70年商业40年
起始价	109.4000万元	保证金	55.0000万元
成交价	109.4000万元	底价	
成交单价	303.8889万元/亩		

宗地位置	衡东县交通路与衡岳路交叉口处西南角		
宗地面积	11.2600亩	规划用途	居住、商业用地（商业50%、居住50%）
容积率	< 4.7	出让年限	商业40年、住宅70年年
起始价	6212.1000万元	保证金	3212.1000万元
成交价	7062.1000万元	底价	
成交单价	627.1847万元/亩		
竞得人	衡东县城乡建设投资开发有限公司		

宗地位置	交通路与衡岳路交叉口处西南角（交通路2021-1#地块）		
宗地面积	11.2600亩	规划用途	商住用地
容积率	< 4.7	出让年限	商业40年、住宅70年
起始价	8474.5200万元	保证金	4237.2600万元
成交价	8474.5200万元	底价	
成交单价	752.6217万元/亩		

（数据来源于：衡阳市公共资源交易网

<https://ggzy.hengyang.gov.cn/jyxx/gtzyjy/iggs/pages/33.html>）

从近三年可比地块的出让的情况看，出让单价约为 559 万元/亩。基于谨慎性原则，结合参考案例价格，本项目河西 B-42 地块的出让单价暂定为 220 万元/亩。

3.运营收入

本项目收入为土地出让收入。经计算，项目计算期内项目总收入 7608.70 万元。

项目计划供应土地 34.59 亩，河西 B-42 地块 34.59 亩。按上述供地计划和供地价格计算，项目可实现总供地收入 7608.70 万元。具体情况如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
				1	2	3	4	5	6
一	项目总收入	万元	7608.70		3804.90	3803.80			
1	土地供应收入	万元	7608.70		3804.90	3803.80			
1.1	拟收储湖南米电建设开发有限公司土地	万元	7608.70		3804.90	3803.80			
	交易量	亩	34.59		17.30	17.29			
	单价(不含税价)	万元		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	增值税-销项税	13%	494.49	0.00	0.00	0.00	494.49	0.00	0.00

北京胜诚会计师事务所（普通合伙）

3.经营成本预测

1.土地供应国家规定计提费用

土地供应国家规定计提费用，包括支农支出费用、廉租房建设费用、土地出让业务费、农田水利基金、教育基金及土地收益基金。

（1）土地增值收益

土地出让增值收益为土地供应收入扣减土地储备成本。由上述测算可知，项目土地供应收入为 7608.70 万元，土地储备成本为 5218.84 万元，项目土地增值收益 2389.86 万元。

（2）国家规定计提费用

在土地供应过程中，还应缴纳一定比例的资金（支农支出、廉租房建设、土地出让业务费、农田水利建设基金、教育资金、土地收益基金），这部分资金应从土地收益中扣除，扣除后的土地收益可用于项目建设及还款需求。经计算，国家规定计提费用为 642.80 万元，其中：土地出让业务费 23.90 万元，农业土地开发资金 3.43 万元，教育资金 118.13 万元，廉租住房保障资金 118.13 万元，农田水利建设资金 189.00 万元，国有土地收益基金 190.22 万元。具体见下。

①土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（（1992）财综字第 172 号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按 1%计提经计算，项目需上缴土地出让业务费 23.90 万元。

②农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）文件，财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开

发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例按15%计提，每平方米15元计算。经计算，项目需上缴土地出让支农支出3.43万元。

③教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地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，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的5%计算。经计算，项目需上缴教育基金118.13万元。

④廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目暂按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的5%计算。经计算，项目需上缴土地出让廉租房支出118.13万元。

⑤农田水利建设资金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地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），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设

中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的8%计算。经计算，项目需上缴农田水利建设基金 189.00 万元。

⑥国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）要求，国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。根据测算，本项目需缴纳土地交易服务费为 190.22 万元。

土地供应国家规定计提费用测算表

序号	费用类别	2026 年	2027 年	合计
1	土地出让业务费	11.95	11.95	23.90
2	农业土地开发资金	1.71	1.71	3.43
3	教育资金	59.06	59.06	118.13
4	廉租住房保障资金	59.06	59.06	118.13
5	农田水利建设资金	94.50	94.50	189.00
6	国有土地收益基金	95.11	95.11	190.22
	小计	321.40	321.40	642.80

2.财务费用

经计算，项目计算期内总财务费用 490.00 万元。

综上，项目计算期内，土地供应国家规定计提费用 642.80 万元，财务费用 490.00 万元。

具体情况如下表：

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
一	运营成本	642.80		321.40	321.40			
1	土地供应国家规定计提费	642.80		321.40	321.40			
1.1	土地出让业务费	23.90		11.95	11.95			
1.2	农业土地开发资金	3.43		1.71	1.71			
1.3	教育资金	118.13		59.06	59.06			
1.4	廉租住房保障资金	118.13		59.06	59.06			
1.5	农田水利建设资金	189.00		94.50	94.50			
1.6	国有土地收益基金	190.22		95.11	95.11			
2	项目专项经营成本							
2.1	耗材动力费							
2.2	工资及福利费							
2.3	修理费							
2.4	其他费用							
	其中：其他营业费用							
	其他管理费用							
	其他相关费用							
二	折旧摊销费							
	折旧费							
	摊销费							
三	财务费用	490.00		98.00	98.00	98.00	98.00	98.00
四	总成本费用	642.80		419.40	109.95	98.00	98.00	98.00

（七）项目收益与融资自求平衡性评价

1.项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目收益，净收益即可用于融资平衡的资金为 6664.71 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。项目模拟现金流量表如下：

项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年 1	2026 年 2	2027 年 3	2028 年 4	2029 年 5	2030 年 6
一	经营活动产生的现金流量							
1	经营活动产生的现金流入	7608.70		3804.90	3803.80			
2	经营活动支付的现金流出 (含税金)	943.99		472.06	471.93			
3	经营活动产生的现金流量净额	6664.71		3332.84	3331.87			
二	投资活动产生的现金流量							
1	购建资产支付的现金 (不含利息)	5418.84	5418.84					
2	投资活动产生的现金流量净额	-5418.84	-5418.84					
三	融资活动产生的现金流量							
1	吸收资本金收到的现金	318.84	318.84					
2	债券融资收到的现金	4900.00	4900.00					
3	市场化融资收到的现金	0.00						
4	发行费支付的现金	0.00						
5	偿还利息支付的现金	490.00		98.00	98.00	98.00	98.00	98.00

北京隆安律师事务所 (普通合伙)

如上表，本期 2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，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。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

2. 资金覆盖率

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，2025 年衡东县第三批土储债项目 001 号专项债券资金覆盖率可以达到 1.24 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，见下表：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	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 年衡东县第三批土储债项目 001 号	6664.71	4900.00	5390.00	1.24

3. 项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预〔2017〕89 号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于 0 即表明

年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。由现金流量表可知，在债券存续期间，项目进入运营期后的期末累计现金结存额均大于等于 0，即：项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

（2）项目收益抗压能力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择专项收入单因素变动压力测试。

单一敏感性分析	-10%	0%	10%
项目收益变动	5998.24	6664.71	7331.18
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.24	1.36
利率变动	1.80%	2%	2.20%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.24	1.23

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。

二、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、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评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

四、附件

附件：土地估价报告

土地估价报告

项目名称：衡东县土地储备中心因地方政府发行土地专项债券需咨询了解的位于衡东县双园大道与白洲路交叉处的西北角（河西B-42）一宗国有出让居住、商业用地建设用地土地使用权市场价格评估（衡东县）

受托估价单位：湖南至衡房地产评估咨询有限公司



土地估价报告编号：（湘）至衡[2025]土（估）字第 3010 号

电子备案编号：4309725HA0018

提交估价报告日期：二〇二五年四月二十五日

北京胜业会计师事务所（普通合伙）

土地估价报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

衡东县土地储备中心因地方政府发行土地专项债券需咨询了解的位于衡东县双园大道与白洲路交叉处的西北角（河西 B-42）一宗国有出让居住、商业用地建设用地土地使用权市场价格评估（衡东县）。

二、委托估价方

委 托 方：衡东县土地储备中心

机构性质：机关

地 址：衡东县洣水镇文冲西路 18 号

统一社会信用代码：12430424743180671L

联系人：舒主任

联系电话：13875798333

邮政编码：421400

三、估价目的

根据《委托估价函》，衡东县土地储备中心因地方政府发行土地专项债券需咨询了解的位于衡东县双园大道与白洲路交叉处的西北角（河西 B-42）一宗国有出让居住、商业用地建设用地土地使用权市场价格。根据《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》、《中华人民共和国资产评估法》等法律法规相关规定，衡东县土地储备中心特委托湖南至衡房地产评估咨询有限公司对此次涉及宗地在规划利用条件下的土地使用权价格进行评估，为委托方了解土地使用权市场价格提供参考依据。

四、估价期日

二〇二五年四月二十日。

五、估价日期

二〇二五年四月二十日至二〇二五年四月二十五日。

北京隆城会计师事务所（普通合伙）

六、地价定义

衡东县土地储备中心拟咨询了解的位于衡东县双园大道与白洲路交叉处的西北角(河西B-42)一宗国有出让居住、商业用地建设用地的土地使用权市场价值。根据估价目的及估价依据,结合委托方提供的有关资料及估价人员的现场查勘,地价定义如下:

(一)估价期日

根据《委托估价函》,委托方约定的估价期日为2025年4月20日,估价师实地查勘之日也为2025年4月20日,本次评估设定估价期日为2025年4月20日。

(二)土地用途

经估价师实地查勘,待估宗地为待开发用地。根据《委托估价函》、衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字2023-12-1号),待估宗地用途为居住、商业用地,对照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011),结合《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017),《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》(自然资发〔2023〕234号),本次评估设定待估宗地土地用途为商服、住宅用地。

(三)土地面积

根据《委托估价函》、衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字2023-12-1号)待估宗地土地面积为23061.60平方米,本次评估设定待估宗地土地面积为23061.60平方米。

(四)土地开发程度

经估价师实地查勘,待估宗地现状地上无建(构)筑物,有植被覆盖,地势较平坦。待估宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整。结合估价目的,本次评估设定待估宗地土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整。

(五)土地使用权类型

根据《委托估价函》、《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号:4304242024B000090),待估宗地的权利类型为国有建设用地使用权,权利性质为出让。结合估价目的,本次评估设定土地使用权类型为出让。

(六) 土地使用年期

根据《委托估价函》，于估价期日，待估宗地于估价期日土地使用权类型为国有出让用地。剩余使用年限为商服 40 年、住宅 70 年。结合估价目的，本次评估设定待估宗地土地使用年期为商服 40 年、住宅 70 年。

(七) 土地利用条件

根据衡东县自然资源局《规划条件书》（东规条字 2023-12-1 号），待估宗地用地性质为居住、商业用地（商业 10%，居住 90%），容积率 <2.5 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑规模 $<57654\text{ m}^2$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 <54 米。根据土地最有效利用原则，本次评估设定待估宗地用途为商服、住宅用地（商住比例为 10%:90%），容积率为 2.5，建筑密度为 25%。

(八) 价格类型

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），结合估价目的，本次评估设定价格类型为公开市场条件下的土地使用权正常市场价格。

(九) 权利状态

于估价期日，待估宗地未设立他项权利，本次评估设定待估宗地权利状态为无他项权利的完全权利条件。

(十) 地价内涵

综上所述，本次土地所估地价是指在公开市场条件下，于估价期日 2025 年 4 月 20 日，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整，设定土地用途为商服、住宅用地（商住比例为 10%:90%），设定土地使用年期为商服 40 年、住宅 70 年，设定容积率为 2.5，建筑密度为 25%，于规划利用条件下的国有出让土地使用权价格。

七、估价结果

本着独立、客观、公正的原则，按照地价评估的基本原则和估价程序，经估价师实地查勘和在认真分析调查资料及土地市场的基础上，衡东县土地储备中心委托评估的位于衡东县双园大道与白洲路交叉处的西北角（河西 B-42）一宗土地，在“地价定义”条件下的土地使用权价格如下：

土地面积：23061.60（平方米）

单位面积地价：2263（元/平方米）

楼面地价：905（元/平方米）

总地价：5218.84（万元）

大写金额：伍仟贰佰壹拾捌万捌仟肆佰元整

货币种类：人民币

估价结果具体情况详见《土地估价结果一览表》

北京隆城会计师事务所(普通合伙)

八、土地估价师签字

姓 名

证书号

签 名

马苗苗

2014430130

马苗苗

周长根

2006430019

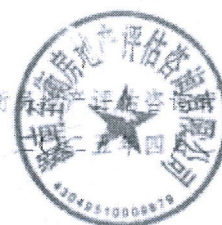
周长根

九、土地估价机构

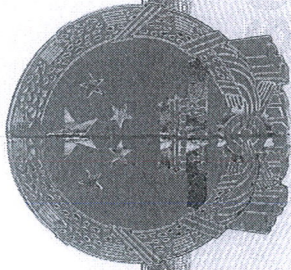
估价机构法定代表人签字：

李浩

湖南至衡房地产评估咨询有限公司



北京胜诚会计师事务所(普通合伙)



统一社会信用代码

91110108MABRAAFJ4Q

营业执照



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京胜诚会计师事务所（普通合伙）

出资额 100万元

类型 普通合伙企业

成立日期 2022年06月30日

执行事务合伙人 杨建平

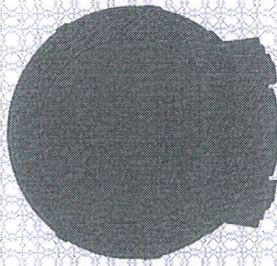
主要经营场所 北京市海淀区北四环中路283号2幢一层107号

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（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，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：企业管理；税务服务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2024年01月16日



会计师事务所 执业证书

名称：北京胜诚会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：杨建平
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区北四环中路283号2幢一层107号
组织形式：普通合伙
执业证书编号：11011971
批准执业文号：京财会许可[2023]0016号
批准执业日期：2023年3月4日



证书序号：0020195

说明

- 《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。
- 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：北京市财政局
2024年2月1日
中华人民共和国财政部制

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: 510601870022
No. of Certificate
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2018年 07月 31日
Date of Issuance

4

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 to
事务所 CPAs
2022年 11月 18日
Stamp of the Transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
2022年 11月 18日
Stamp of the Transfer-in Institute of CPAs

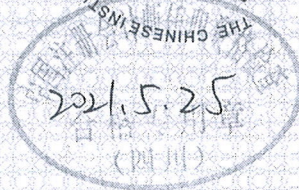
14

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 to
事务所 CPAs
2022年 11月 18日
Stamp of the Transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
2022年 11月 18日
Stamp of the Transfer-in Institute of CPAs

15



姓名 杨建平
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1979-04-27
Date of birth
工作单位 四川力久会计师事务所有限
Working unit
身份证号码 510781197904271910
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.



2021年6月30日

年 月 日

8

年度检验登记

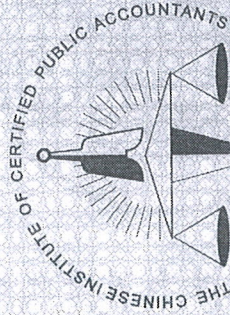
Annual Renewal Registration

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

9



中国注册会计师协会

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

2023年3月28日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章

2023年3月28日

14

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

2023年3月28日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章

2023年3月28日

15



姓名 朱登基

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1989-02-18

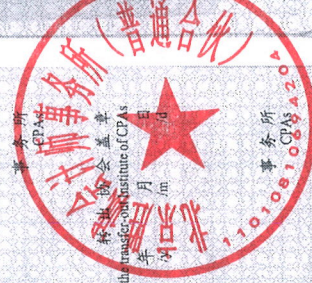
Date of birth

工作单位 河南立业会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 410727198902185317

Identity card No.



2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号

总体评价报告

胜诚审字(2025)第 B0409 号



北京胜诚会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年九月二十三日

目录

一、评价内容

二、总体评价结论

三、使用说明

四、审计报告附件

1.土地估价报告

2.营业执照复印件

3.执业证书复印件

（普通合伙）
北京恒信会计师事务所

评价报告

衡东县土地储备中心：

我们接受委托，对 2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号进行总体评价，并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。衡东县土地储备中心会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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于前期阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行 2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

北京胜诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月二十三日

评价说明

一、评价内容

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对2025年衡东县第三批土储债项目002号（以下简称“该项目”）如下内容进行评价：

（一）项目基本情况

区域	项目名称	项目概况	项目总投资 (万元)	本期计划发行专项 债券规模 (万元)	实施单位
衡东县	2025年衡东县 第三批土储债 项目002号	本项目拟收储土地19.52亩；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为2025年，拟供应时间为2026-2027年。计划总投资3126.62万元，其中拟申请专项债2800.00万元。	3126.62	1600.00	衡东县土地储备中心
	合计		3126.62	1600.00	

（二）评估依据及分析

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》。我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》

(财预[2017]89号)文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模,应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目,应当能够产生持续稳定的反应为政府性基金收入或专项收入的现金流收入,且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求,地方政府发行专项债券,需要在满足法定专项债务限额的前提下,考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息,实现项目收益和融资自求平衡,同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

(三) 评估假设

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.对本项目有影响的法律法规无重大变化;

4.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及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况;

5.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;

6.项目制定的配套商业设施出售计划能够顺利执行,出售价格在正常范围内变动;

7.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运营净收入等能够顺利执行;

8.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

项目实施单位对项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责。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。我们认为，该项目收益及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。

（四）项目投资估算

项目总投资 3126.62 万元，其中土地收储成本 3070.62 万元，建设期利息 56.00 万元。

（五）资金筹措方案

1.资金来源

项目总投资 3126.62 万元，资金主要来源于县级财政资金和申请专项债券，其中县级财政资金 326.62 万元，占比 10.45%，申请专项债券 2800.00 万元，占比 89.55%。

本项目计划通过地方政府专项债券融资 2800.00 万元，其中本次申请发行 1600.00 万元，未来拟申请发行 1200.00 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 2%，债券期限为 5 年，每年付息一次。

项目还本付息情况表

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9月	0.00	1600.00		1600.00	0.00	0.00
2025年10月	1600.00	1200.00		2800.00	0.00	0.00
2026年	2800.00			2800.00	56.00	56.00
2027年	2800.00			2800.00	56.00	56.00
2028年	2800.00			2800.00	56.00	56.00
2029年	2800.00			2800.00	56.00	56.00
2030年	2800.00		2800.00	0.00	56.00	2856.00
合计		2800.00	2800.00		280.00	3080.00

2. 债券发行计划

年度	规模（万元）
2025年9月	1600.00
2025年10月	1200.00
合计	2800.00

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

（六）收入、支出预测数据及评价如下：

1. 数据预测的前提假设及评价

（1）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；

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的收入能够顺利实现；

（6）项目运营所需的直接工资及福利费、燃料动力费、管理费、修理费无

重大变化，如果发生变化导致成本的增加，也能通过增加收入来弥补；

(7) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所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。

2.收入预测评价

1.运营规模

项目计划供应土地 19.52 亩，文冲路 2023-1#地块 19.52 亩，其中 2026 年供应 9.76 亩，2027 年供应 9.76 亩。

项目土地供应计划表

序号	供地计划（亩）		供地年份	
	土地性质/宗地编号	累计面积	2026 年	2027 年
1	文冲路 2023-1#地块	19.52	9.76	9.76

2.销售单价

通过选取与本次预测涉及项目的多个周边类似用途地块市场土地交易价格作为标地，项目具体可比地块信息如下：

序号	土地坐落	土地面积 (亩)	土地用途	出让年限	成交价（万元）	成交单价 (万元/亩)
1	衡东县洑水镇兴衡大道以南	0.3600	商住用地	居住70年商业40年	109.4000	303.8889
2	衡东县交通路与衡岳路交叉口处西南角	11.2600	商住用地	居住70年商业40年	7062.1000万元	627.1847
3	交通路与衡岳路交叉口处西南角（交通路2021-1#地块）	11.200	商住用地	居住70年商业40年	8474.5200万元	752.6217

（（数据来源：<http://175.6.242.139:8888/portal/index>））

从三年可比地块的出让的情况看，出让单价约为 559 万元/亩。基于谨慎性原则，结合参考案例价格，本项目文冲路 2023-1#地块的出让单价暂定为 220 万元/亩。

3.运营收入

本项目收入为土地出让收入。经计算，项目计算期内项目总收入 4294.40 万元。

项目计划供应土地 19.52 亩，文冲路 2023-1#地块 19.52 亩。按上述供地计划和供地价格计算，项目可实现总供地收入 4294.40 万元。具体情况如下表：

北京胜业会计师事务所（普通合伙）

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	项目总收入	万元	4294.40	1	2	3	4	5	6
1	土地供应收入	万元	4294.40		2147.20	2147.20			
1.1	拟收储衡阳市城市建设投资有限公司土地	万元	4294.40		2147.20	2147.20			
	交易量	亩	19.52		9.76	9.76			
	单价(不含税价)	万元		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	增值税-销项税	13%	279.14			279.14			

北京胜诚会计师事务所（普通合伙）

3.经营成本预测

1.土地供应国家规定计提费用。

土地供应国家规定计提费用，包括支农支出费用、廉租房建设费用、土地出让业务费、农田水利基金、教育基金及土地收益基金。

（1）土地增值收益

土地出让增值收益为土地供应收入扣减土地储备成本。由上述测算可知，项目土地供应收入为 4294.40 万元，土地储备成本为 3070.62 万元，项目土地增值收益 1223.78 万元。

（2）国家规定计提费用

在土地供应过程中，还应缴纳一定比例的资金（支农支出、廉租房建设、土地出让业务费、农田水利建设基金、教育资金、土地收益基金），这部分资金应从土地收益中扣除，扣除后的土地收益可用于项目建设及还款需求。经计算，国家规定计提费用为 339.28 万元，其中：土地出让业务费 12.24 万元，农业土地开发资金 1.95 万元，教育资金 60.48 万元，廉租住房保障资金 60.48 万元，农田水利建设资金 96.77 万元，国有土地收益基金 53.68 万元。具体见下。

①土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（（1992）财综字第 172 号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按 1%计提经计算，项目需上缴土地出让业务费 12.24 万元。

②农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）文件，财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开

发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例按15%计提，每平方米15元计算。经计算，项目需上缴土地出让支农支出1.95万元。

③教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地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，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的5%计算。经计算，项目需上缴教育基金60.48万元。

④廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目暂按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的5%计算。经计算，项目需上缴土地出让廉租房支出60.48万元。

⑤农田水利建设资金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地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），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设

中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的8%计算。经计算，项目需上缴农田水利建设基金 96.77 万元。

⑥国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）要求，国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。根据测算，本项目需缴纳土地交易服务费为 107.36 万元。

土地供应国家规定计提费用测算表

序号	费用类别	2026 年	2027 年	合计
1	土地出让业务费	6.12	6.12	12.24
2	农业土地开发资金	0.98	0.98	1.95
3	教育资金	30.24	30.24	60.48
4	廉租住房保障资金	30.24	30.24	60.48
5	农田水利建设资金	48.38	48.38	96.77
6	国有土地收益基金	53.68	53.68	107.36
	小计	169.64	169.64	339.28

2.财务费用

经计算，项目计算期内总财务费用 280.00 万元。

综上，项目计算期内，土地供应国家规定计提成本费用 339.28 万元，财务费用 280.00 万元。

具体情况如下表:

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2025年 1	2026年 2	2027年 3	2028年 4	2029年 5	2030年 6
一	运营成本	339.28						
1	土地供应国家规定计提费用	339.28		169.64	169.64			
1.1	土地出让业务费	12.24		6.12	6.12			
1.2	农业土地开发资金	1.95		0.98	0.98			
1.3	教育资金	60.48		30.24	30.24			
1.4	廉租住房保障资金	60.48		30.24	30.24			
1.5	农田水利建设资金	96.77		48.38	48.38			
1.6	国有土地收益基金	107.36		53.68	53.68			
2	项目专项经营成本							
2.1	耗材动力费							
2.2	工资及福利费							
2.3	修理费							
2.4	其他费用							
	其中：其他营业费用							
	其他管理费用							
	其他相关费用							
	折旧摊销费							
	折旧费							
	摊销费							
二	财务费用	280.00		56.00	56.00	56.00	56.00	56.00
四	总成本费用	619.28		225.64	225.64	56.00	56.00	56.00
五								

（七）项目收益与融资自求平衡性评价

1.项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目收益，净收益即可用于融资平衡的资金为 3905.47 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27。项目模拟现金流量表如下：

北京胜诚会计师事务所（普通合伙）

项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目	计算期						
		合计	2025 年 1	2026 年 2	2027 年 3	2028 年 4	2029 年 5	2030 年 6
一	经营活动产生的现金流量							
1	经营活动产生的现金流入	4294.40		2147.20	2147.20			
2	经营活动支付的现金流出（含税金）	388.93		194.46	194.46			
3	经营活动产生的现金流量净额	3905.47		1952.74	1952.74			
二	投资活动产生的现金流量							
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	3126.62	3126.62					
2	投资活动产生的现金流量净额	-3126.62	-3126.62					
三	融资活动产生的现金流量							
1	吸收资本金收到的现金	326.62	326.62					
2	债券融资收到的现金	2800.00	2800.00					
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00					
4	发行费支付的现金	0.00	0.00					
5	偿还利息支付的现金	280.00	0.00	56.00	56.00	56.00	56.00	56.00

北京证券股份有限公司 (盖章)

如上表，本期 2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，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。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

2.资金覆盖率

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号专项债券资金覆盖率可以达到 1.27 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，见下表：

项目收益覆盖情况表

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号	3905.47 万元	2800.00 万元	3080.00 万元	1.27

3.项目平衡性评价

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预〔2017〕89 号（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于 0 即表明

年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。由现金流量表可知，在债券存续期间，项目进入运营期后的期末累计现金结存额均大于等于 0，即：项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

（2）项目收益抗压能力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择专项收入单因素变动压力测试。

单一敏感性分析	-10%	0%	10%
项目收益变动	3514.93	3905.47	4296.02
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.14	1.27	1.39
利率变动	1.80%	2%	2.20%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.26

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。

二、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、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评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

四、附件

附件：土地估价报告

附件：土地估价报告

天地经纬网

土地估价结果一览表

估价机构：湖南江南房屋土地估价咨询有限公司 估价报告编号：（湘）土函[2025]土（估）字第 2011 号 估价日期：2025 年 4 月 20 日 估价目的：咨询 估价期日的土地使用权性质：出让

项目名称 建设单位	宗地 宗地号	宗地用途	产权证 编号	信合项目的用途			容积率			供管项目 类别土地 用途	供管设施 土地类别 用途	剩余土地 用途	面积/ m ²	单位面积 投资/元/m ²	每亩面积 投资/元/亩	总投资/ 万元
				计划 (以批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
湖南益城 建设投资有限公司 湖南益城 置业有限公司	1	湖南益城大道 与宁乡路交叉 的宗地(2013-01-01) (2013-1403)	/	居住、商业用地 (商业 10%, 居住 90%)	/	商服、住宅用地 (商住比例为 10%: 90%)	<2.5	/	2.5	五通一平	五通一平	黄巢 旧单 住宅 70 年	13011.4	2369	944	3676.62

注：“蒸暖一半”是指不使炊灶外乘凉，而把炕、炕外、锅灶、炕沿及炕线内踢脚平整。

一、上述业绩估计方法的限定条件

1. 土地权利限制：根据委托方提供的资料，土地用途为工业用地，土地权属合法，界址清楚，面积准确，未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权等其他权利。

三、基础设施条件：详见下表：

本地基础设施情况表

路面平整情况	周围道路情况	地质状况	供水状况	排水状况	通讯状况	通讯
红瓦场内较平整	街道无坎坷，由黄家窑大路	外排雨水管成线，至电排站附近，供水管道全长105%	外排雨水管成线，供水保证率100%	深埋沿路埋布置的排水管道，即方分流，雨水较通畅	与电信公司通讯线路较，线路畅通	红瓦场暂无市政管线影响

3. 烷烃的命名

根据《重庆市山地、村庄建设用地规划导则》(重庆规字[2023-11]号),宗地用地性质为居住、商业用地(商业10%,居住90%),容积率 ≤ 2.5 ,建筑密度 $\leq 25\%$,建筑规模 ≤ 12523 ㎡,绿地率 $\geq 10\%$,建筑高度 ≤ 51 米。

4. 影响上述价格的其他特定条件: 指符合原告限定的条件使用。

二、其他需要说明的事项

1. 市估价师协会为市规划国土局及国土储备委咨询了解土地使用权市场价格提供参考。

7. 本報告有效期為自提交審計報告之日起壹年內有效。

3. 设计均参照《城市居住区规划设计规范》, 由本县自然资源局编制《规划条件书》(东规条字 2023-11 号)为依据。

4. 编制对象有地上线利用规划条件以《安化县价通》、衡南县自然资源局《规划条件书》(东规条字 2023-14 号)为依据。

品。本条所称估价的对象为中国关税领土内或境外, 不论在何处上建(构)筑物, 附着物及附着物。

湖南正衡地产评估咨询有限公司

五 年 四 月 十 五 日

地址：湖南省衡阳市高新区华兴街道解放大道 47 号星月都会 411 室

备案号: 4309725HA0019

查询码: 6EBE5A6D



土地估价报告

项目名称: 衡东县土地储备中心因地方政府发行土地
专项债券需咨询了解的位于衡东县荣桓大道与文冲路交叉
处的东北角(文冲路 2023-1#地)产需国有出让居住、商业用
地建设用地土地使用权市场价格评估(衡东县)

受托估价单位: 湖南至衡房地产估价咨询有限公司

土地估价报告编号: (湘)至衡[2025]第(估)字第 3011 号

提交估价报告日期: 2025 年 4 月 25 日

估价报告备案日期: 2025 年 4 月 25 日

土地估价报告

项目名称：衡东县土地储备中心因地方政府发行土地专项债券需咨询了解的位于衡东县荣桓大道与文冲路交叉处的东北角(文冲路 2023-1#地)一宗国有出让居住、商业用地建设用地土地使用权市场价格评估(衡东县)

受托估价单位：湖南至衡房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：(湘)至衡[2025]土(估)字第 3011 号

电子备案编号：4309725HA0019

提交估价报告日期：二〇二五年四月二十五日

北京胜诚会计师事务所(普通合伙)

土地估价报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

衡东县土地储备中心因地方政府发行土地专项债券需咨询了解的位于衡东县荣桓大道与文冲路交叉处的东北角(文冲路 2023-1#地)一宗国有出让居住、商业用地建设用土地使用权市场价格评估(衡东县)。

二、委托估价方

委 托 方: 衡东县土地储备中心

机构性质: 机关

地 址: 衡东县洑水镇文冲西路 18 号

统一社会信用代码: 12430424743180671L

联系人: 舒主任

联系电话: 13875798333

邮政编码: 421400

三、估价目的

根据《委托估价函》，衡东县土地储备中心因地方政府发行土地专项债券需咨询了解的位于衡东县荣桓大道与文冲路交叉处的东北角(文冲路 2023-1#地)一宗国有出让居住、商业用地建设用土地使用权市场价格。根据《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》、《中华人民共和国资产评估法》等法律法规相关规定，衡东县土地储备中心特委托湖南至衡房地产评估咨询有限公司对此次涉及宗地在规划利用条件下的土地使用权价格进行评估，为委托方了解土地使用权市场价格提供参考依据。

四、估价期日

二〇二五年四月二十日。

五、估价日期

二〇二五年四月二十日至二〇二五年四月二十五日。

北京胜诚会计师事务所(普通合伙)

六、地价定义

衡东县土地储备中心拟咨询了解的位于衡东县荣桓大道与文冲路交叉处的东北角(文冲路 2023-1#地)一宗国有出让居住、商业用地建设用地土地使用权市场价值。根据估价目的及估价依据,结合委托方提供的有关资料及估价人员的现场查勘,地价定义如下:

(一)估价期日

根据《委托估价函》,委托方约定的估价期日为 2025 年 4 月 20 日,估价师实地查勘之日也为 2025 年 4 月 20 日,本次评估设定估价期日为 2025 年 4 月 20 日。

(二)土地用途

经估价师实地查勘,待估宗地为待开发用地。根据《委托估价函》、衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字 2023-14 号),待估宗地用途为居住、商业用地,对照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011),结合《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017),《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》(自然资发〔2023〕234 号),本次评估设定待估宗地土地用途为商服、住宅用地。

(三)土地面积

根据《委托估价函》、衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字 2023-14 号),待估宗地土地面积为 13011.1 平方米,本次评估设定待估宗地土地面积为 13011.1 平方米。

(四)土地开发程度

经估价师实地查勘,待估宗地现状地上无建(构)筑物,有植被覆盖,地势较平坦。待估宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整。结合估价目的,本次评估设定待估宗地土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整。

(五)土地使用权类型

根据《委托估价函》、《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号:4304242023B000127),待估宗地的权利类型为国有建设用地使用权,权利性质为出让。结合估价目的,本次评估设定土地使用权类型为出让。

(六) 土地使用年期

根据《委托估价函》，于估价期日，待估宗地于估价期日土地使用权类型为国有出让用地。剩余使用年限为商服40年、住宅70年。结合估价目的，本次评估设定待估宗地土地使用年期为商服40年、住宅70年。

(七) 土地利用条件

根据衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字2023-14号)，待估宗地用地性质为居住、商业用地(商业10%，居住90%)，容积率 <2.5 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑规模 $<32527\text{ m}^2$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 <54 米。根据土地最有效利用原则，本次评估设定待估宗地用途为商服、住宅用地(商住比例为10%:90%)，容积率为2.5，建筑密度为25%。

(八) 价格类型

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，结合估价目的，本次评估设定价格类型为公开市场条件下的土地使用权正常市场价格。

(九) 权利状态

于估价期日，待估宗地未设立他项权利，本次评估设定待估宗地权利状态为无他项权利的完全权利条件。

(十) 地价内涵

综上所述，本次土地所估地价是指在公开市场条件下，于估价期日2025年4月20日，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整，设定土地用途为商服、住宅用地(商住比例为10%:90%)，设定土地使用年期为商服40年、住宅70年，设定容积率为2.5，建筑密度为25%，于规划利用条件下的国有出让土地使用权价格。

七、估价结果

本着独立、客观、公正的原则，按照地价评估的基本原则和估价程序，经估价师实地查勘和在认真分析调查资料及土地市场的基础上，衡东县土地储备中心委托评估的位于衡东县衡东大道与文冲路交叉处的东北角(文冲路2023-1#地)一宗土地，在“地价宗地条件”下土地使用权价格如下：

土地面积：130511(平方米)

单位面积地价：3360(元/平方米)

楼面地价：944(元/平方米)

总地价：3070.62(万元)

大写金额：叁仟零柒拾万零陆仟贰佰元整

货币种类：人民币

估价结果具体情况详见《土地估价结果一览表》

北京隆诚会计师事务所(普通合伙)

八、土地估价师签字

姓名

证书号

签名

马苗苗

2014430130

马苗苗

周长根

2006430019

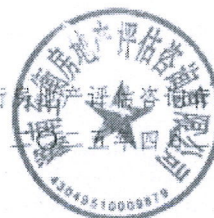
周长根

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

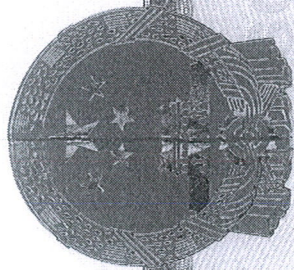
李浩

湖南至衡房地产评估咨询有限公司



二〇一五年四月十五日

北京隆城会计师事务所(普通合伙)



统一社会信用代码

91110108MABRAAFJ4Q

营业执照



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京胜诚会计师事务所（普通合伙）

出资额 100万元

类型 普通合伙企业

成立日期 2022年06月30日

执行事务合伙人 杨建平

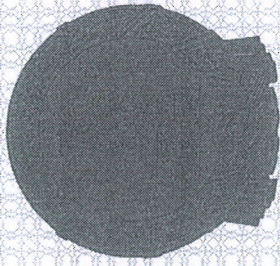
主要经营场所 北京市海淀区北四环中路283号2幢一层107号

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（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，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：企业管理；税务服务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2024年01月16日



会计师事务所 执业证书

名称：北京胜诚会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：杨建平
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区北四环中路283号2幢一层107号
组织形式：普通合伙
执业证书编号：11011971
批准执业文号：京财会许可[2023]0016号
批准执业日期：2023年3月4日



证书序号：0020195

说明

- 《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。
- 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：北京市财政局

2024年2月1日

中华人民共和国财政部制

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: 510601870022
No. of Certificate
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2018年07月31日
Date of Issuance

4

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



14

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

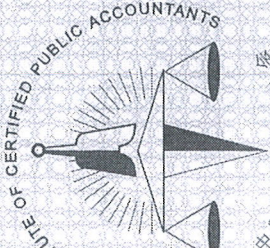
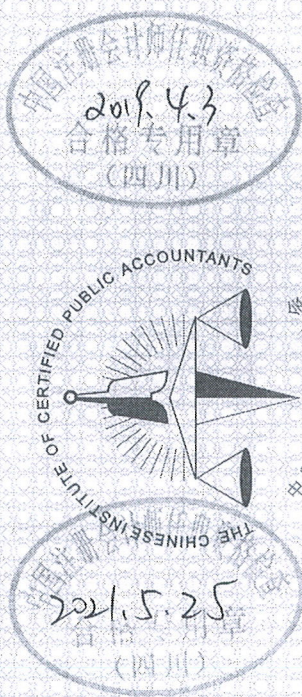
同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



15



姓名: 杨建平
Full name: 杨建平
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1979-04-27
Date of birth: 1979-04-27
工作单位: 四川力久会计师事务所有限
Working unit: 四川力久会计师事务所有限
身份证号码: 510781197904271910
Identity card No.: 510781197904271910



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.



2021年6月30日

年 月 日

8

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

9

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
2023年3月28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
2023年3月28日

14

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
2023年3月28日

同意调入

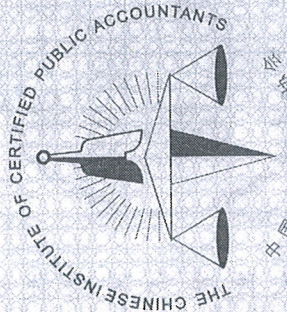
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023年3月28日

15



姓名 朱登基

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1989-02-18

Date of birth

工作单位

河南立业会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 410727198902185317

Identity card No.

