



2025 年安仁县第一批储债项目 002 号

收益与融资自求平衡专项评价报告

湘金华专审字（2025）第 1051 号

安仁县财政局：

我所接受委托，对 2025 年安仁县第一批储债项目 002 号（以下简称“本期债券”）相关土地储备项目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，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年安仁县第一批储债项目 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。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

2025 年安仁县第一批储债项目 002 号计划融资金额 1,200.00 万元，其中本次发行 300.00 万元，未来拟发行 900.00 万元，假设融资利率 1.92%，期限 5 年，每年付息一次，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本期余额	应付利息	还本付息合计
2025 年 10 月		300.00		300.00		0.00
2026 年 1 月	300.00	900.00		1200.00		
2026 年	1,200.00			1,200.00	23.04	23.04
2027 年	1,200.00			1,200.00	23.04	23.04
2028 年	1,200.00			1,200.00	23.04	23.04
2029 年	1,200.00			1,200.00	23.04	23.04
2030 年 10 月	1,200.00		1,200.00		23.04	1,223.04
合计		1,200.00	1,200.00		115.20	1,315.20

二、出让产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

安仁县第一批储债项目 002 号包含 1 个项目，为 AR20224 御江帝景地块二地块，该地块位于安仁县永乐江镇七一西路延伸段。参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出证地块的价格预测拟出让土地价格。考虑到土地市场低迷，假设土地价格在债券发行期间保持稳定。

2. 土地出让产生的净现金流入

假设安仁县本期储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。通过对 2022 年以来项目周边地块成交情况等的查询（2022-2024 年无交易案例的选取最近几年），以 2024 年安仁县 GDP 目标增速 6% 计算土地价格的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地收储成本的情况，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	参照发债时周边区域用途相同土地价格计算的土地出让收益
AR20224 御江帝景地块二	5,753.84
合计	5,753.84

三、预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，通过对 2022 年以来项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按土地价格保持不变的情况下，本息覆盖倍数为 1.64。

本息覆盖倍数计算表

单位：人民币万元

年度	债券本息			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年		23.04	23.04	
2027 年		23.04	23.04	
2028 年		23.04	23.04	

2029 年		23.04	23.04	
2030 年	1,200.00	23.04	1,223.04	
合计	1,200.00	115.20	1,315.20	2,273.47
本息覆盖倍数	1.64			

附件：项目收益及现金流入预测说明

湖南金华会计师事务所有限责任公司



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：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以安仁县本期储债项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、2022年以来项目周边地块成交情况（2022-2024年无交易案例的选取最近几年）、2024年安仁县GDP的目标增速、土地收储成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2025年安仁县储债项目土地出让收益预测表（以2024年安仁县GDP目标增速6%作为土地价格的增幅）。

二、基本假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：安仁县土地收购储备中心

单位住所：安仁县城关镇七一西路4号

单位性质：事业单位

统一社会信用代码：1243102874318965XU

法定代表人：张军伟

开办资金：610 万元人民币

宗旨和业务范围：收购储备土地，优化土地资源配置。负责开发整理及土地综合开发利用；承担建设用地的征地拆迁、收购、置换、征用等方式储备土地；负责组织土地开发整理。



（二）项目概况

1. AR20224 御江帝景地块二地块项目位置及四至范围

东至御江帝景小区、南至永乐北路、西至御江帝苑小区、北至立邦今朝小区。

2. 项目内容与规模

该地块土地储备面积为 19,083.70 平方米，可出让面积为 19,083.70 平方米，全部为城镇住宅兼容商服用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

安仁县本次融资涉及 1 个储备项目，项目总投资为人民币 3,600.00 万元。各地块投资额详见下表：

序号	项目名称	项目总投资（万元）
1	AR20224 御江帝景地块二地块	3,600.00
合计		3,600.00

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和湖南省郴州市安仁县土地储备专项债券资金。

4. 资金平衡

根据湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（湘政办发[2015]1 号）、湖南省国土资源厅《关

于进一步强化土地出让收支管理的通知》（湘财综[2016]47号）、湖南省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅《关于做好被征地农民社会保障工作的意见》的通知（湘政办发[2014]31号）、湖南省财政厅、湖南省水利厅关于印发《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项》的通知（湘财综[2011]36号）、湖南省财政厅、湖南省自然资源厅、中国人民银行长沙中心支行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费征收管理有关政策的通知》（湘财综[2018]42号）、湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法》的通知（湘政办发[2019]38号）、《中华人民共和国耕地占用税法》等相关文件规定，扣除相应政策提留后形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

本期债券项目涉及的土地出让价的估算，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。

①土地出让价的估算过程如下：

土地市场情况：经查询土地交易中心出让信息，选取安仁县2022-2024年项目周边地块各3宗土地出让情况（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：

AR20224 御江帝景地块二项目周边土地出让情况表：

序号	宗地名称	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	AR20241 中湾地块	安仁县永 乐江镇七 一路延 伸段	3695	2.5	9,237.50	565	611.64	2024/10/21	普通 商品 住房 用地

2	清溪社会客运站对面地块 (AR20233)	安仁县永乐江镇安仁大道	24218.4	2	48,436.80	2546	525.63	2023/4/17	普通商品住房用地
3	县客运站收回地块	安仁县永乐江镇五一北路与万福东路交汇处	9271	5.1	47,282.10	3500	740.24	2022/1/14	普通商品住房用地

② 项目区土地出让价格及出让金收入预测

安仁县储债项目住宅用地、商住用地等参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

AR20224 御江帝景地块二土地储备项目区域土地价格预测表：

序号	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	平均楼面价格 (元/m ²)
1	AR20241 中湾地块	3695	9,237.50	565	611.64	
2	清溪社会客运站对面地块 (AR20233)	24218.4	48,436.80	2546	525.63	
3	县客运站收回地块	9271	47282.10	3500	740.24	
4	综合楼面地价				1,877.51	625.84

根据上述近期土地市场情况、项目出让区周边土地价格及容积率情况，取预期容积率 3.6 作为项目地块容积率，结合土地价格增长率为 2024 年安仁县 GDP 目标增速（6%），现预测各项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

单位：人民币元

项目	性质	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
AR20224 御江帝景地块二	普通商品住房用地	2,253.02	2,388.21	2,531.50	2,683.39	2,844.39	3,015.05

(2) 土地出让收入预测

结合上述各项目地块的预测土地价格及可出让面积，进而计算得出

土地出让收入规模。现预测各项目实现土地出让收入情况如下：

项目土地出让收入预测表

单位：人民币万元

地块名称	收入类型	地块面积 (m^2)	出让单价 (万元/ m^2)	出让总价	分年收入预测					
					2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
AR20224 御江帝景地块二	土地使用权出让收入	19,083.70	3,015.05	5,753.83	0	0	0	0	0	5,753.83
合计		19,083.70		5,753.83	0	0	0	0	0	5,753.83

(3) 土地出让收益预测

按自融资日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

预计近五年土地价格保持不变的前提下土地出让收益：

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	5,753.83
2	土地收储成本	万元	3,600.00
3	用于资金平衡土地相关收益	万元	2,153.83

根据上述测算，在接近五年土地价格保持不变前提下，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 2,153.83 万元。

四、项目融资平衡情况

2025 年安仁县第一批储债项目 002 号在收益预测及其所依据的各项假设前提下，考虑土地收储成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 2153.83 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.64 倍。

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 年安仁县第一批储债项目 002 号	2,153.83	1,200.00	1,315.20	1.64

考虑到收入因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析

结果见下表:

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总收入(万元)	1.2	1.64	2.08

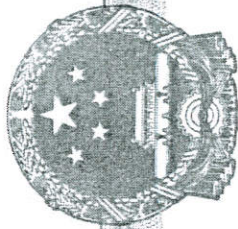
基于上表,收入变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素,当整个项目的收入下降 10%的情况下,对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.2,能通过压力测试。总体看,项目收益与融资能实现自求平衡,不能还本付息的风险较小。

总体看,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 年安仁县第一批储债项目 002 号,在土地挂牌出让价格以 2024 年计算土地价格保持不变情况下,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。

五、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 年安仁县第一批储债项目 002 号,债券发行期内经营性资金净流入 2,153.83 万元,债券融资本息合计 1,315.20 万元,本息保障倍数为 1.64 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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91431000887860756G



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。

副本编号: 1-1

名称 湖南金华会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 邓盛华

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账; 司法鉴定服务(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: 财务咨询; 企业管理咨询; 工程造价咨询业务; 破产清算目预算绩效评价服务; 企业管理咨询; 工程管理服务; 社会经济咨询服务(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)

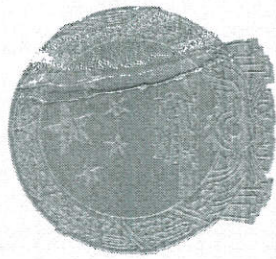
注册资本 壹佰万元整

成立日期 2000年01月25日

住所 郴州市北湖区南岭大道1050号附111号门面

登记机关

2025 年 1 月 17 日



会计师事务所

执业证书

名称：湖南金华会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：邓盛华

经营场所：

郴州市北湖区南岭大道1050号附1号门面

组织形式：有限责任

执业证书编号：43090002

批准执业文号：湘财注协字[1999]104号

批准执业日期：1999年12月28日



证书序号：0008739

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

二〇二一年九月二日

中华人民共和国财政部制

同意调入：湖南鹏程会计师事务所
 注意：转所事项 2020.12.18

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转借、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

同意调入：湖南鹏程会计师事务所
 邵阳分公司 2020.12.18

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

同意调入：湖南鹏程会计师事务所邵阳分公司
 邵阳分公司 2021.8.4

同意调入：湖南金岳会计师事务所有限公司 2021.8.4

姓名 邓盛华 性别 男
 Full name 邓盛华
 Sex 男
 Date of birth 1971-07-01
 Working unit 湖南鹏程会计师事务所
 Identity card No. 432828197107010019



年度检验合格 2021.4.5
 Annual Renewal Registration 合格专用章

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：
 No. of Certificate 430200140056

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

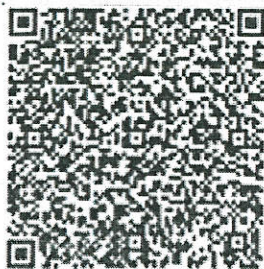
发证日期：
 Date of Issuance 年 月 日

二〇〇八 十一 十一

6 日

年度检验登记 2014.4.5
Annual Renewal Registration 年度任职资格检查
合格专用章

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



阳爱平 430200140001

2014年度任职检查
合格专用章

转注：湖南鹏程会计师事务所有限公司
郴州分所 2014.2.1

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

转入：湖南金华会计师事务所有限公司

NOTES CPA 2014.2.1

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



证书编号： 430200140001
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： 2013 年01 月 23 日
Date of Issuance /y /m /d

阳爱平

姓 Full name

男

Sex

1971-04-02

Date of birth

湖南鹏程会计师事务所
郴州分所

Working unit

432831197104020615

Identity card No.

