

**深圳成长会计师事务所（普通合伙）**

**关于**

**2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号**

**收益与融资自求平衡测算评价报告**



# 深圳成长会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN CHENGZHANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道 89 号西门正中时代大厦 A 栋 1706

电话：0755-83913880

---

深成长专评价字[2025]第 365 号

我们接受岳阳市土地储备中心委托，对 2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号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》。相关单位对本期债券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建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。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所发生，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。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。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项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



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 10 月 29 日

总体评价结果如下：

#### 一、数据预测的前提假设及评价

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. 发行人预测的收入能够顺利执行；
5. 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；
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、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

#### 二、项目的基本情况

##### 1. 项目实施单位基本情况

本项目实施单位为岳阳市土地储备中心，机构详细信息如下表：

名称	岳阳市土地储备中心
统一社会信用代码	12430600736789884W
机构地址	岳阳市岳阳大道国土资源局
负责人	杨忠
经费来源	财政补助(财政拨款)
登记机关	岳阳市自然资源局
有效期	至 2029-02-07
宗旨和业务范围	贯彻执行国家有关土地储备的法律法规，为城市建设服务。本市城区范围内的国有土地的使用权的收购储备；集体土地的征用储备；企业改制土地资产的收购储备；储备土地的前期开发。



## 2. 地块概况

2025年5月14日取得湖南慧源房地产土地资产评估有限公司出具《土地预估结果一览表》估价报告编号：（湖南）湘慧源中地【2025】（估）字第05002号。

项目基本情况表

序号	地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构	总投资(万元)
1	赶山片区64亩	赶山路以南，马家屋路以北，大冲路以西	该地块收储成本为11,040.00万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于2025年11月启动征地拆迁，拟收储土地42,530.00平方米（合63.79亩），	住宅、商业用地	岳阳市土地储备中心	9,434.20

## 三、债券还本付息情况

本项目需资金9,434.20万元，资金来源为土地储备专项债、自有资金。本次申请专项债8,600.00万元，占本项目总投资的91.16%，

根据2025年9月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，5年期债券年利率为1.94%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。应还本付息情况如下：

项目专项债券还本付息情况表

金额单位：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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025年10月		8,600.00		8,600.00	1.94%		0.00
2026年	8,600.00			8,600.00	1.94%	166.84	166.84
2027年	8,600.00			8,600.00	1.94%	166.84	166.84
2028年	8,600.00			8,600.00	1.94%	166.84	166.84
2029年	8,600.00			8,600.00	1.94%	166.84	166.84
2030年10月	8,600.00		8,600.00	0.00	1.94%	166.84	8,766.84
合计		8,600.00	8,600.00			834.20	9,434.20

## 四、项目收益及现金流预测

### （一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

(二)收入预测

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 003 号收益主要来源于土地使用权出让收入，收益主要来源于土地使用权出让收入，本期债券项目涉及的土地储备项目的土地出让价格的估算，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土地出让价格，经查询，选取近年项目周边地块土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。

本次项目具体可比地块信息如下：

挂牌编号	地块性质	出让面积（m <sup>2</sup> ）	成交价（万元）	交易时间	土地单价（万
岳土网挂（2023）39号	住宅、商业用地及绿地	45282	12170	2023年12月04日	0.27
岳土网挂（2023）40号	住宅、商业用地及绿地	29420	7990	2023年12月04日	0.27
岳土网挂（2024）06号	住宅、商业用地及绿地	54820	22020	2024年9月20日	0.40

考虑到本项目的土地出让时，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。在遵照谨慎性原则下，按增速 2.90%计算土地价格的增长。

预计该项目所有地块在 2030 年 10 月出售。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。基于谨慎性原则，出让单价参考交易案例可比单价的最低价为 0.27 万元/m<sup>2</sup>，本项目住宅、商业用地地块按 0.24 万元/m<sup>2</sup>计算，可

用于资金平衡的土地收益为 11,775.61 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

地块名称	收入类型	地块面积 (m <sup>2</sup> )	出让单 价 (万元 /m <sup>2</sup> )	出让总价	分年收入预测						预计用于 资金平衡 的相关收 益
					2025 年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
赶山片区 64亩	土地使用 权出让收 入	42,530.00	0.24	11,775.61	0	0	0	0	0	11,775.61	11,775.61
合计		42,530.00		11,775.61	0	0	0	0	0	11,775.61	11,775.61

### (三) 土地出让产生的净现金流

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测现金净流量如下所示：

现金流量表

单位：人民币万元

年度	现金流入			现金流出		净现金流量	期末现金 结存额
	项目资本金 流入	债券资金流 入	土地出让现 金净流入	建设期现金 流出	债券还本付息		
2025年	834.20	8,600.00	-	9,434.20	-	-	-
2026年	-	-	-		166.84	-166.84	-166.84
2027年	-	-	-		166.84	-166.84	-333.68
2028年	-	-	-		166.84	-166.84	-500.52
2029年	-	-	-		166.84	-166.84	-667.36
2030年	-	-	11,775.61		8,766.84	3,008.77	2,341.41
合计	834.20	8,600.00	11,775.61	9,434.20	9,434.20	2,341.41	2,341.41

### 五、项目收益与融资自求平衡性预测

#### 1. 项目平衡情况

该项目资金净流入额 11,775.61 万元，债券融资本息总额 9,434.20 万元，本息保障的倍数 1.25 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。



项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	赶山片区64亩	63.79	住宅、商业用地	9,434.20	11,775.61	8,600.00	1.25

## 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，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)	1.12	1.25	1.37

基于上表，收入成本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1.12，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。

## 六、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年岳阳市本级第三批土储债项目003号，债券发行期内经营性资金净流入11,775.61万元，债券融资本息合计9,434.20万元，本息保障倍数为1.25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。

## 七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

### (一) 市场风险及控制措施



(1) 主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

(2) 风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

## (二) 财务风险及控制措施

(1) 风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

(2) 风险控制措施：《土地评估报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

## (三) 管理风险及控制措施

(1) 风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

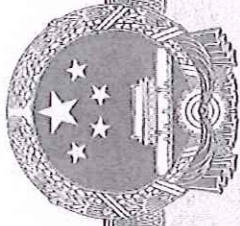
## (四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据 2024 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52 号）、2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布《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）、2024年5月14日，自然资源部国家发展改革委发布《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）。等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91440300MA5FEJFM3R



名称 深圳成长会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 师英周

成立日期 2018年12月19日

主要经营场所

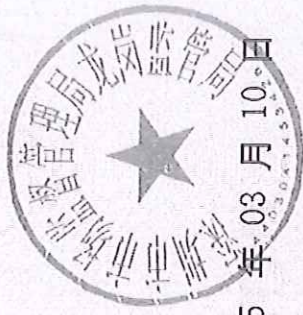
深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门  
正中时代大厦A栋1706



## 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年03月10日



证书序号:0021904

## 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:深圳市财政局

2025年4月14日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

# 执业证书

名称: 深圳成长会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 师英周

主任会计师:

经营场所: 深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙

城大道89号西门正中时代大厦A栋1

706

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470308

批准执业文号: 深财会(2019)125号

批准执业日期: 2019年12月9日





**深圳成长会计师事务所（普通合伙）**

**关于**

**2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号**

**收益与融资自求平衡测算评价报告**



# 深圳成长会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN CHENGZHANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道 89 号西门正中时代大厦 A 栋 1706

电话：0755-83913880

深成长专评价字[2025]第 366 号

我们接受岳阳市土地储备中心委托，对 2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号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》。相关单位对本期债券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建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。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所发生，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。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。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项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





中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 10 月 29 日

总体评价结果如下：

#### 一、数据预测的前提假设及评价

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. 发行人预测的收入能够顺利执行；
5. 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；
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、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

#### 二、项目的基本情况

##### 1. 项目实施单位基本情况

本项目实施单位为岳阳市土地储备中心，机构详细信息如下表：

名称	岳阳市土地储备中心
统一社会信用代码	12430600736789884W
机构地址	岳阳市岳阳大道国土资源局
负责人	杨忠
经费来源	财政补助(财政拨款)
登记机关	岳阳市自然资源局
有效期	至 2029-02-07
宗旨和业务范围	贯彻执行国家有关土地储备的法律法规，为城市建设服务。本市城区范围内的国有土地的使用权的收购储备；集体土地的征用储备；企业改制土地资产的收购储备；储备土地的前期开发。

## 2. 地块概况

2025 年 5 月 14 日取得湖南天瑞和房地产土地评估有限公司出具《土地预估结果一览表》估价报告编号：（湘）天瑞和（2025）（技）字第 T006 号，

项目基本情况表

序号	地块名称	四至范围	项目概况	地块规划用途	实施机构	总投资（万元）
1	樊陈路与畈中路交汇处东北角68亩地块	畈中路以东，汪岳路以南，斗丘路以西，樊陈路以北	该地块收储成本为12,170.00万元，主要成本构成为土地收购费用、土地征收和拆迁费用。项目拟于2025年11月启动征地拆迁，拟收储土地45,282.00平方米（合67.92亩）。	住宅、商业用地	岳阳市土地储备中心	10,092.40

## 三、债券还本付息情况

本项目需资金 10,092.40 万元，资金来源为土地储备专项债、自有资金。本次申请专项债 9,200.00 万元，占本项目总投资的 91.16%。

根据 2025 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，5 年期债券年利率为 1.94%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本。应还本付息情况如下：

项目专项债券还本付息情况表

金额单位：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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025年10月		9,200.00		9,200.00	1.94%		0.00
2026年	9,200.00			9,200.00	1.94%	178.48	178.48
2027年	9,200.00			9,200.00	1.94%	178.48	178.48
2028年	9,200.00			9,200.00	1.94%	178.48	178.48
2029年	9,200.00			9,200.00	1.94%	178.48	178.48
2030年10月	9,200.00		9,200.00	0.00	1.94%	178.48	9,378.48
合计		9,200.00	9,200.00			892.40	10,092.40

## 四、项目收益及现金流预测

### （一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收



益测算。

(二)收入预测

2025 年岳阳市本级第三批土储债项目 004 号收益主要来源于土地使用权出让收入，收益主要来源于土地使用权出让收入，本期债券项目涉及的土地储备项目的土地出让价格的估算，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，经查询，选取近年项目周边地块土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。

本次项目具体可比地块信息如下：

挂牌编号	地块性质	出让面积（m <sup>2</sup> ）	成交价（万元）	交易时间	土地单价（万
岳土网挂（2023）39号	住宅、商业用地及绿地	45282	12170	2023年12月04日	0.27
岳土网挂（2023）40号	住宅、商业用地及绿地	29420	7990	2023年12月04日	0.27
岳土网挂（2024）06号	住宅、商业用地及绿地	54820	22020	2024年9月20日	0.40

考虑到本项目的土地出让时，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。在遵照谨慎性原则下，按增速 2.90%计算土地价格的增长。

预计该项目所有地块在 2035 年 10 月出售。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。基于谨慎性原则，出让单价参考交易案例可比单价的最低价为 0.27 万元/m<sup>2</sup>，本项目住宅兼容商业地块按 0.24 万元/m<sup>2</sup>计算，可用于资金平衡的土地收益为 12,537.58 万元。

项目预期收入测算表

单位：万元

地块名称	收入类型	地块面积 (m <sup>2</sup> )	出让单 价 (万元 /m <sup>2</sup> )	出让总价	分年收入预测						预计用于 资金平衡 的相关收 益
					2025 年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
樊陈路与 坂中路交 汇处东北 角68亩地 块	土地使用 权出让收 入	45,282.00	0.24	12,537.58	0	0	0	0	0	12,537.58	12,537.58
合计		45,282.00		12,537.58	0	0	0	0	0	12,537.58	12,537.58

### (三) 土地出让产生的净现金流

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测现金净流量如下所示：

现金流量表

单位：人民币万元

年度	现金流入			现金流出		净现金流量	期末现金 结存额
	项目资本金 流入	债券资金流 入	土地出让现 金净流入	建设期现金 流出	债券还本付息		
2025年	892.40	9,200.00	-	10,092.40	-	-	-
2026年	-	-	-		178.48	-178.48	-178.48
2027年	-	-	-		178.48	-178.48	-356.96
2028年	-	-	-		178.48	-178.48	-535.44
2029年	-	-	-		178.48	-178.48	-713.92
2030年	-	-	12,537.58		9,378.48	3,159.10	2,445.18
合计	892.40	9,200.00	12,537.58	10,092.40	10,092.40	2,445.18	2,445.18

## 五、项目收益与融资自求平衡性预测

### 1. 项目平衡情况

该项目资金净流入额 12,537.58 万元，债券融资本息总额 10,092.40 万元，本息保障的倍数 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。

项目平衡情况表



单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	樊陈路与阪中路交汇处东北角68亩地块	67.92	住宅、商业用地	10,092.40	12,537.58	9,200.00	1.24

## 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，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)	1.12	1.24	1.37

基于上表，收入成本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1.12，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。

## 六、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年岳阳市本级第三批土储债项目004号，债券发行期内经营性资金净流入12,537.58万元，债券融资本息合计10,092.40万元，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。

## 七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

### (一) 市场风险及控制措施



(1) 主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

(2) 风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

## (二) 财务风险及控制措施

(1) 风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

(2) 风险控制措施：《土地评估报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

## (三) 管理风险及控制措施

(1) 风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

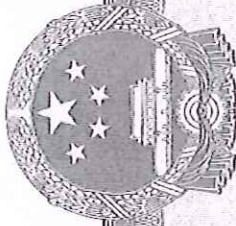
## (四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据 2024 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52 号）、2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布《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）、2024年5月14日，自然资源部国家发展改革委发布《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）。等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91440300MA5FEJFM3R



名称 深圳成长会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 师英周

成立日期 2018年12月19日

主要经营场所

深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门  
正中时代大厦A栋1706

## 重要提示

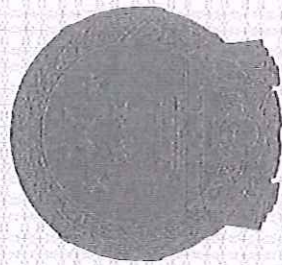
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2025年03月10日





会计师事务所  
执业证书

名称：深圳成长会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：师英周  
主任会计师：  
经营场所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门正时代大厦A栋1706  
组织形式：普通合伙  
执业证书编号：47470308  
批准执业文号：深财会（2019）125号  
批准执业日期：2019年12月9日



证书序号：0021904

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：深圳市财政局

2025年4月14日

中华人民共和国财政部制





2025 年岳阳经济技术开发区第二  
批土储债项目 002 号

预期收益与融资自求平衡  
专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0310 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



## 2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0310 号

我们接受委托，对 2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号的预期收益与融资自求平衡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》。相关项目实施主体对项目预期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。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。

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 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



二〇二五年十月三十日

中国注册会计师：



中国注册会计师：







附件：

## 预期收益与融资自求平衡专项评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目预期收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制 2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号预期收益和融资的自求平衡评价说明。

### 二、项目收益预测假设

#### （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；

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；

土地出让价格在正常范围内变动；

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

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；

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

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项目收益能够顺利执行；

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客观反映了项目建设的实际情况。

### 三、项目的基本情况

#### (一) 项目实施单位基本情况

统一社会信用代码	124306000944659751
名称	岳阳经济技术开发区土地储备中心
宗旨和业务范围	宗旨：加强土地资源优化配置，集约节约利用土地，规范经济技术开发区土地一级市场管理。业务范围：负责编制岳阳经济技术开发区范围内中长期土地收储规划和年度计划，在辖区内依法收购、储备土地；管理储备土地；负责储备土地的前期开发和招商工作；依法依规运作和管理土地储备资金。
住所	岳阳市岳阳大道开发区大楼
负责人	丁光辉
经费来源	财政补助
举办单位	岳阳经济技术开发区管理委员会
有效期	至 2029 年 02 月 27 日

本项目实施机构为县级(含)以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且被列入自然资源部颁布的《土地储备机构名录(2020 年版)》，具备实施本项目的主体资格。

#### (二) 地块概况

单位：万元

项目名称	地块名称	四至范围	地块面积 (平方米)	拟供应用途	收储地价	出让前 利息费用	总投资	实施单位
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	岳阳经济技术开发区国有资产经营有限公司(东湖人才新城)	岳阳市经济技术开发区岳阳大道与长岭头交叉口东南角	59702.90	商服、城镇住宅用地	14,633.82	1,062.32	15,696.14	岳阳经济技术开发区土地储备中心

#### (三) 项目总投资及资金来源

本项目资金来源包括自有资金和发行政府专项债券。项目总投资合计 15,696.14 万元，其中自有资金 1,196.14 万元，申请专项债券 14,500.00 万元。已申请发行专项债券 13,100.00 万元，本次拟申请专项债券 1,400.00 万元。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：





单位：人民币万元

项目名称	本期拟发行 债券时间	本期拟 发行金额	债券期限（年）	利率
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债 项目 002 号	2025 年 10 月	1,400.00	5	1.94%

#### 四、项目还本付息情况

2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号，已发行专项债券 13,100.00 万元，本次拟发行专项债券 1,400.00 万元。根据 2025 年 9 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 1.94%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

在债券存续期内还本付息情况如下：

单位：人民币万元

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
2025.9		13,100.00		13,100.00		
2025.10	13,100.00	1,400.00		14,500.00		
2026	14,500.00			14,500.00	265.58	265.58
2027	14,500.00			14,500.00	265.58	265.58
2028	14,500.00			14,500.00	265.58	265.58
2029	14,500.00			14,500.00	265.58	265.58
2030.9	14,500.00		13,100.00	1,400.00	238.42	13,338.42
2030.10	1,400.00		1,400.00		27.16	1,427.16
合计		14,500.00	14,500.00		1,327.90	15,827.90

#### 五、项目收益及现金流预测

##### 1. 现金流入

本次项目收入为土地出让收入。经查询岳阳经开区房地产市场行业相关信息，选取近年来该项目周边土地出让案例情况，案例情况如下：



宗地编号	受让方	土地坐落	出让面积(亩)	成交金额(万元)	容积率	规定用途	出让时间	亩均单价(万元/亩)
岳土网挂(2023)51号 (顺延一次)	岳阳市岳阳楼区汇城发展集团有限公司	易家路以东, 青年东路以南, 北港路以西	87.91	36620	$\leq 2.9$	住宅、商业用地	2024.01.12	417
岳开土网挂[2023]01号	湖南轩达建设投资有限公司	京港澳连接线1公里南侧、四化大厦办公楼以西	73.96	25600	$\leq 2.60$	商服、城镇住宅用地	2023.6.26	346
岳开土网挂[2022]02号	岳阳经济开发区开发建设投资有限公司	王家畈路以南	53.90	19400	$\leq 3.0$	商服、城镇住宅用地	2022.6.17	360
岳开土网挂[2020]08号	湖南和辰房地产开发有限公司	岳阳大道与分水垄路交叉口东北角	84.99	24500	$\leq 2.98$	商服、城镇住宅用地	2021.1.21	288

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况,商住用地出让价格在288~417万元/亩。本项目所涉地块出让价格按258万元/亩保守考虑,根据谨慎性原则,以后年度不考虑增长。

假设本项目第五年开始挂牌交易,预计可出让土地59702.90平方米,可获得收入23,105.02万元。

## 2. 现金流出

本项目运营期无付现的运营成本。根据现行的税法规定:一级土地出让收入免增值税及附加税。

另根据《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)文件规定:各级财政部门应按有关规定从土地出让收入或土地出让收益中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金等。目前实际执行的土地出让收入计提政策是4项:国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金。

### (1) 国有土地收益基金

《湖南省财政厅 湖南省国土资源厅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》(湘财综〔2007〕65号)规定,按总成交价款的5%比例计提国有土地收益基金。

### (2) 农业土地开发资金



《湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建〔2004〕46号）规定，农业土地开发资金按各市州、县市区土地出让平均纯收益的15%确定。按照《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）规定的标准，岳阳市岳阳楼区土地出让平均纯收益征收等别为七，即平均纯收益为59元/平方米。

### （3）教育资金

《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）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提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。

### （4）农田水利建设资金

《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》（财综〔2011〕48号）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。

项目成本具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	成本分类	金额
2025年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目002号	国有土地收益基金	1,155.25
	农业土地开发资金	52.84
	教育资金	841.84
	农田水利建设资金	841.84
	合计	2,891.77

## 3.项目净现金流



债券存续期内，项目预期总收入 23,105.02 万元，预期总成本 2,891.77 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 20,213.25 万元。

## 六、项目收益与融资自求平衡性平价

### （一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 20,213.25 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍。

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
2025 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号	20,213.25	14,500.00	15,827.90	1.28

### （二）收益抗压能力测试

考虑到收益、融资成本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：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.28	1.40
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.28	1.16

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

## 七、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 年岳阳经济技术开发区第二批土储债项目 002 号，债券发行期内经营性资金净流入 20,213.25 万元，债券融资本息合计 15,827.90 万元，本息保障倍数为 1.28 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。

综上，我们认为，在各项假设条件成立的前提下，项目能够实现收益和融资的自求平衡，不能还本付息的风险较小。

## 八、使用限制

（一）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。



(二) 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

(三) 本评价报告只供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机构及执业注册会计师无关。





# 营业执照

统一社会信用代码  
9143048179913958XW

(副本)

副本编号: 1-1



扫描二维码  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多企业  
信息, 详情, 查  
询信息。

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2007年04月06日

住所 湖南长沙岳麓区枫林一路188号A栋、B栋及附楼2楼

再次复印无效



名称 湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司  
类别 会计师事务所(普通合伙或控股)

法定代表人 曹瑞成

经营范围 注册会计师业务; 验证企业资本; 办理企业合并、分立、破产、清算事宜中的审计业务; 培训财务人员; 协助鉴别经济案件证据; 办理会计咨询服务业务; 法律、法规规定的其他审计业务; 基建审计业务。(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)



登记机关

2023 年 8 月 18 日

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

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

证书序号: 0002516

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》。

遗失印章无效



发证机关: 湖南省财政厅  
二〇〇一年二月  
中华人民共和国财政部制



会计师事务所  
执业证书

名称: 湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 曹瑞成

经营场所: 湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋、B栋及裙楼24层24024号房

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 430500006

批准执业文号: 湘财注协字[1999]83号

批准执业日期: 2000年07月30日





姓 名 曹瑞成

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1956-10-29

Date of birth

工作单位 襄阳腾飞会计师事务所有限

Working unit

身份证号码 430410561029057

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.

2013.3.19

证书编号： 430505260002  
No of Certificate

批准注册协会： 湖北恒通会计师事务所协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期： 1994 年 月 日  
Date of Issuance



2006年 4月 28日  
ly lm ld

4

5

年度检验登记  
Annual Renewal Registration



2022年度

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

2012.2.23

2012 年 3 月 12 日  
ly lm ld

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.

2011.3.18

2010 年 3 月 18 日  
ly lm ld

9





姓名 谢泽义  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1965-04-18  
Date of birth  
工作单位 天职国际会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 430103650418104  
Identity card No.

天职国际会计师事务所有限公司  
湖南分所  
430103650418104



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: 430100180030  
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: 二〇〇九 年 月 日  
Date of Issuance

2008年6月换证

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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.

再次复印无效  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2022年度



七四生