

2025年会同县第三批土储债项目001号

预期收益与融资平衡

专项评价报告

湘裕专核字[2025]第010号

湖南裕金和会计师事务所有限公司

---

地址：长沙市岳麓区滨江路55号楷林国际C座

# 2025年会同县第三批土储债项目001号

## 预期收益与融资平衡

### 专项评价报告

湘裕专核字[2025]第010 号

我们接受委托，对2025年会同县第三批土储债项目001号预期收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体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本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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年会同县第三批土储债项目001号，债券发行期内经营性资金净流入10,908.67万元，债券融资本息合计7,558.95万元，本息保障倍数为1.44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。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《2025年会同县第三批土储债项目001号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南裕金和会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十二月十日

附件：

## 项目预期收益与融资平衡专项评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制2025年会同县第三批土储债项目001号收益和融资平衡评价说明。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（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）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；

（六）土地出让价格在正常范围内变动；

（七）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；

（八）无其他人力不可抗拒及不可预测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。

### 三、项目基本情况

#### （一）项目实施单位基本情况

本项目实施单位为会同县土地收购储备交易中心，单位经营范围为负责全县范



围内的征地拆迁、收购国有土地事务，代理土地交易，提供土地交易法规信息咨询  
服务。单位位于会同县国土资源局院内，法定代表人为陈亚玲，开办资金15万元。  
单位性质为事业单位，经费来源于非财政补助（经费自理）。

## （二）地块概况

此次债券发行对应的计划收储地块3宗，地块收储面积为120,949.00平方米，收  
储总价为7,304.42万元。本项目计划2025年启动收储，计划在2030年完成出让。地块  
具体信息如下：

序号	地块名称	用地位置	现使用人	项目概况	收储用地面积 (平方米)	收储价格 总价(万元)	规划用途
1	岩头东岳司地块二	东至县道070，西至包茂高速，南至渠水河，北至二水厂	会同县经济建设投资有限公司	该项目收储价格 5416.77 万元，项目拟 2025 年实施。拟收储土地 60455 m <sup>2</sup> 。土地性质为商服用地，目前被列入闲置土地，规划性质为商服用地。项目已于 2025 年启动收储程序，收储面积 60455 m <sup>2</sup>	60455	5416.77	商业服务用地
2	连山工业园地块六（中钰后面）	东至连山铁路专线，西至凯润建材公司，南至焦柳铁路，北至中钰冶炼公司	怀化会同陆港开发投资有限公司	该项目收储价格 267.90 万元，项目拟 2025 年实施。拟收储土地 8567 m <sup>2</sup> 。土地性质为工业用地，目前被列入闲置土地，规划性质为工业用地。项目已于 2025 年启动收储程序，收储面积 8567 m <sup>2</sup>	8567	267.90	工业用地
3	连山工业园地块五（中钰后面）	东至焦柳铁路，西至中钰冶炼公司，南至焦柳铁路，北至连山铁路专线	怀化会同陆港开发投资有限公司	该项目收储价格 1619.75 万元，项目拟 2025 年实施。拟收储土地 51927 m <sup>2</sup> 。土地性质为工业用地，目前被列入闲置土地，规划性质为工业用地。项目已于 2025 年启动收储程序，收储面积 51927 m <sup>2</sup>	51927	1619.75	工业用地
	合计				120949	7304.42	

## （三）资金筹资方案

本项目的资金来源为自有资金及政府专项债券。项目总投资7,939.22万元，其中  
自有资金1,039.22万元，占总投资13.09%，发行专项债券6,900.00万元，占总投资的  
86.91%。本次拟申请发行政府专项债券资金6,900.00万元。拟发行金额、期限及利率

详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	会同县	2025 年会同县第三批土储债项目 001 号	6,900.00	5	1.91

#### 四、审核评估设定条件说明

1、融资项目债券发行规模与期限、土地使用权出让收入等测算因素，参考委托方提供的《项目实施方案》中所载信息和数据设定。

2、债券利率设定。根据2025年11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1.91%。债券期限为5年，每年付息一次。

3、融资项目以土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本来进行预期收益与融资自求平衡测算。

4、融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算口径均为融资项目在其测算期内所产生的收益累计口径。

#### 五、应付本息情况

##### （一）本次债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债6,900.00万元，本次拟申请发行6,900.00万元,发行期限为5年，假设债券利率1.91%，每年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发债额度	应付利息金额	还本付息金额
1	会同县	2025 年会同县第三批土储债项目 001 号	6,900.00	658.95	7,558.95

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计7,558.95万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2025		6,900.00		6,900.00	0.00	0.00

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2026	6,900.00			6,900.00	131.79	131.79
2027	6,900.00			6,900.00	131.79	131.79
2028	6,900.00			6,900.00	131.79	131.79
2029	6,900.00			6,900.00	131.79	131.79
2030	6,900.00		6,900.00		131.79	7031.79
合计		6,900.00	6,900.00		658.95	7,558.95

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为7,558.95万元，具体情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	会同县	2025 年会同县第三批土储债项目 001 号	6,900.00	658.95	7,558.95

六、项目产生的收益

（一）产生的项目净现金流

1、现金流入

2025年会同县第三批土储债项目001号收益主要来源于地块后期土地出让收入。项目总供应面积120,949.00平方米，其中商服用地面积60,455.00平方米，预测单价2000元/平方米；工业用地面积60,494.00平方米,预测单价300元/平方米。上述预测单价主要通过选取与本次项目涉及的多个周边类似用途地块市场土地交易价格作为参考。具体案例情况如下：

宗地编号/ 电子监管 号	区位	面积(㎡)	总地价 (元)	单位 价格 (元/ ㎡)	日期	土地用途	竞得人
会同县国土 【2024】12 号	会同县连山乡 工业园	148480	47513600	320	2024.9.9	二类工业 用地	怀化会同陆 港开发投资 有限公司
4312252023 B02621-2	会同县连山工 业园	74870	23509180	314	2023.05.18	工业用地	湖南享富 箱包制造有 限公司
4312252022 B02439	会同工业集中 区水平溪片区	36252	10984356	303	2022.12.17	M2 二类 工业用地	湖南会同裕 森林业投资 有限责任公 司



宗地编号/ 电子监管 号	区位	面积(m²)	总地价 (元)	单位 价格 (元/ m²)	日期	土地用途	竞得人
4312252022 B02384	林城镇大石板 木材公司棚改 房南侧地块	3068	7449188	2428. 03	2022.12.15	其他商服 用地	唐蔚琳
4312252022 B02029	会同县林城镇 罗古冲口	1104	2714736	2459	2022.05.30	其他商服 用地	会同县经济 建设投资有 限公司
4312252022 B01777	林城镇城北行 政中心周边	56285	16930528	3008	2022.4.11	其他商服 用地	会同县经济 建设投资有 限公司

供地结果信息

行政区:	湖南省怀化市会同县		电子监管号:	43122520248000412	
项目名称:	连山工业强镇棚厂项目				
项目位置:	会同县连山工业园				
土地面积(m²):	148480.00				
土地用途:	工业用地		供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	25		行业分类:	纺织服装、鞋、帽制造业	
土地级别:	十八等级		成交价格(万元):	4751.36	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2024-10-09	4751.36	--	
土地使用人:	怀化会同陆港开发投资有限公司				
约定容积率:	下限: 1.1	上限:	约定交地时间:	2024-09-09	
约定开工时间:	2025-09-09		约定竣工时间:	2027-09-09	
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--	
批准单位:	县人民政府		合同签订日期:	2024-09-09	

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

会同县连山工业园

行政区: 湖南省、怀化市、会同县

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区:	湖南省怀化市会同县		电子监管号:	4312252023802621-2	
项目名称:	工业用地				
项目位置:	会同县连山工业园				
土地面积(m²):	74870.00				
土地用途:	工业用地		供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	25		行业分类:	皮革、毛皮、羽毛(绒)及其制品业	
土地级别:	未评估地区		成交价格(万元):	2350.918	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2023-06-17	2350.918	--	
土地使用人:	湖南亨富箱包制造有限公司				
约定容积率:	下限: 0.9	上限:	约定交地时间:	2023-05-18	
约定开工时间:	2024-05-18		约定竣工时间:	2026-05-18	
实际开工时间:	2025-05-18		实际竣工时间:	2027-05-18	
批准单位:	会同县		合同签订日期:	2023-05-18	

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准



会同工业集中区水平溪片区

行政区：湖南省 > 怀化市 > 会同县

结果详情 地块信息

供地结果信息									
行政区：	湖南省怀化市会同县				电子监督号：	4312252022B02439			
项目名称：	M2二类工业用地								
项目位置：	会同工业集中区水平溪片区								
土地面积(m²)：	36252.00								
土地用途：	工业用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	25				行业分类：	其他服务业			
土地级别：	五级				成交价格(万元)：	1098.4356			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2023-01-16		1098.4356		--		
土地使用权人：	湖南会同裕森林业投资有限责任公司								
约定容积率：	下限：	1.1	上限：	1.1	约定交地时间：	2022-12-26			
约定开工时间：	2023-12-26				约定竣工时间：	2025-12-26			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	会同县				合同签订日期：	2022-12-17			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

林城镇大石板木材公司棚改房南侧地块

行政区：湖南省 > 怀化市 > 会同县

结果详情 地块信息

供地结果信息									
行政区：	湖南省怀化市会同县				电子监督号：	4312252022B02384			
项目名称：	商服用地								
项目位置：	林城镇大石板木材公司棚改房南侧地块								
土地面积(m²)：	3068.00								
土地用途：	其他商服用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	40				行业分类：	商务服务业			
土地级别：	一级				成交价格(万元)：	744.9188			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2023-01-14		369.3872		--		
	2		2023-12-31		375.5316		--		
土地使用权人：	唐蔚琳								
约定容积率：	下限：	上限：		2.5	约定交地时间：	2022-12-22			
约定开工时间：	2023-12-22				约定竣工时间：	2025-12-22			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	会同县				合同签订日期：	2022-12-15			

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

## 会同县林城镇罗古冲口

行政区：湖南省×怀化市×会同县

### 结果详情

### 地块信息

#### 供地结果信息

行政区：	湖南省怀化市会同县			电子监管号：	4312252022B02029
项目名称：	其他商服用地				
项目位置：	会同县林城镇罗古冲口				
土地面积(m²)：	1104.00				
土地用途：	其他商服用地		供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	40		行业分类：	其他服务业	
土地级别：	一级		成交价格(万元)：	271.4736	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2022-06-29	271.4736	--	
土地使用权人：	会同县经济建设投资有限公司				
约定容积率：	下限：	上限：	4	约定交地时间：	2022-06-06
约定开工时间：	2023-06-06			约定竣工时间：	2025-06-06
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	会同县		合同签订日期：	2022-05-30	

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

## 林城镇城北行政中心周边

行政区：湖南省×怀化市×会同县

### 结果详情

### 地块信息

#### 供地结果信息

行政区:	湖南省怀化市会同县			电子监管号:	4312252022B01777
项目名称:	其他商服用地				
项目位置:	林城镇城北行政中心周边				
土地面积(m):	56285.00				
土地用途:	其他商服用地		供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	40		行业分类:	商务服务业	
土地级别:	一级		成交价格(万元):	16930.528	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2022-05-11	16930.528	--	
土地使用权人:	会同县经济建设投资有限公司				
约定容积率:	下限:	上限:	2.5	约定交地时间:	2022-04-15
约定开工时间:	2022-12-31			约定竣工时间:	2024-12-31
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--
批准单位:	会同县		合同签订日期:	2022-04-11	

\*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

按上述供地计划和供地价格计算，项目可实现总供地收入13,905.82万元。具体收入预测情况如下表：

土地出让收入预测表（单位：万元）

序号	项目	合计
1	商服用地出让收入	12,091.00
1.1	土地出让单价（元/平方米）	2,000.00
1.2	出让面积（平方米）	60,455.00
2	工业用地出让收入	1,814.82
2.1	土地出让单价（元/平方米）	300.00
2.2	出让面积（平方米）	60,494.00
3	收入合计	13,905.82

## 2、现金流出

项目土地出让成本主要为政策性专项基金，包括：国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障安居工程资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。其中：

按照《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）文件规定，从缴入国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，按总价款的5%计提国有土地收益基金，专项用于土地收购储备的支出，包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费以及前期土地开发支出等。

按照《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）从土地出让收入中按每平方米10元乘以出让面积计提农业土地开发资金，专项用于土地整理复垦、宜农未利用地开发、基本农田建设以及改善农业生产条件的土地开发。

按照《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）从土地出让收入中按纯收益的5%计提征地拆迁补偿调节专项资金，专项用于解决被征地农民实际生活困难的补助、被征地农民进入社会保障体系的补助、被征地农民劳动技能培训经费的补助和特殊性国家重点建设工程征地拆迁补偿的调节。

按照《湖南省人民政府关于加强保障性安居工程建设的意见》（湘政发〔2011〕11号）从土地出让收入中按总价款的5%计提保障性安居工程建设资金，专项用于廉租住房、公共租赁住房、城市棚户区改造等保障性安居工程建设。

按照《湖南省财政厅湖南省水利厅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）从土地出让收入中按纯收益的10%计提农田水利建设资金，专项用于农田水利设施建设。

按照《财政部教育部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）从土地出让收入中按纯收益的10%计提教育资金，重点用于农村学前教育、乡村学校少年宫、义务教育和高中阶段学校的校舍建设与维修改造、教学设备购置等项目支出。

土地出让成本预测表（单位：万元）

序号	项目	合计
1	土地出让收入	13,905.82
2	土地收储成本及利息合计	7,963.37
3	土地出让收益（=1-2）	5,942.45
4	教育资金（=3*10%）	594.25
5	住房保障基金（=1*5%）	695.29
6	水利基金（=3*10%）	594.25
7	国有土地收益基金（=1*5%）	695.29
8	农业土地开发资金（=转让面积*10/10000）	120.95
9	征地拆迁补偿调节专项资金（=3*5%）	297.12
10	运营成本合计	2,997.15

（二）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金10,908.67万元，如下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	会同县	2025 年会同县第三批土储债项目 001 号	13,905.82	2,997.15	10,908.67

七、项目收益与融资自求平衡性预测

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流 10,908.67 万元，融资还款本息合计 7,558.95 万元，本息保障倍数为 1.44 倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	会同县	2025 年会同县第三批土储	10,908.67	7,558.95	1.44



		债项目 001 号			
--	--	-----------	--	--	--

## （二）项目融资自求平衡分析

按照上述假设和设定条件情况下，测算得出的融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数大于1.2，具体如下表所示：

项目平衡情况表

单位：万元

序号	项目名称	规划收储面积（m <sup>2</sup> ）	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收益	本期计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	2025年会同县第三批土储债项目001号	120,949.00	商服用地/工业用地	7,939.22	10,908.67	6,900.00	7,558.95	1.44
合计		120,949.00		7,939.22	10,908.67	6,900.00	7,558.95	1.44

## （三）项目收益与融资平衡敏感性分析

考虑到收入、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：

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.44	1.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.48	1.44	1.40

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.26，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.40，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。