

2025年株洲市第二批土储债项目  
001号收益与融资自求平衡  
专项评价报告

湘建会咨字（2025）02023号

湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年十二月十日



## 目录

- 一、专项评价报告
- 二、项目收益与融资自求平衡专项评价说明
- 三、报告附件
  - 1、事务所营业执照复印件
  - 2、事务所执业证书复印件
  - 3、签字注册会计师证书复印件

## 2025年株洲市第二批土储债项目001号

### 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对2025年株洲市第二批土储债项目001号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》。相关单位对该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,在相关单位对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年株洲市第二批土储债项目001号预期收益能够合理保障偿还融资资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

#### 一、财务评价假设

##### (一) 一般假设

- 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.对发行人有影响的法律法规无重大变化;
- 4.发行人预测的项目收入能够顺利实现;
- 5.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;
- 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。

## （二）特殊假设

- 1.项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
- 2.项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

## 二、项目的基本情况

### （一）项目实施单位基本情况

2025年株洲市第二批土储债项目001号实施单位为株洲市土地储备中心，株洲市土地储备中心系由株洲市自然资源和规划局举办，由株洲市事业单位登记管理局进行登记的单位，单位住所位于株洲市天元区长江北路369号，法人代表陈颖，开办资金157000万元，宗旨和业务范围系为土地储备提供服务、收购收回征用置换储备土地。

### （二）地块概况

本次债券2025年株洲市第二批土储债项目001号包含一个地块，地块名称为19号地块二（电子监管号：4302002022B04529），地块总面积为88,842.09平方米，本次可出让面积88842.09平方米，项目总投资49,182.00万元。

## 三、债券应付本息情况

2025年株洲市第二批土储债项目001号，已发行政府专项债券10,200.00万元，发行利率1.94%，本次申请发行政府专项债券25,700.00万元，本次假设利率1.91%，期限5年，在债券存续期每年付一次利息，到期一次性还本，债券存续期应还本付息情况如下：

表1：本次拟发行专项债券还本付息情况

单位：万元

项目	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年株洲市第二批土储债项目001号	2025年11月	-	10,200.00	-	10,200.00	-	-
	2025年12月	10,200.00	25,700.00		35,900.00	-	-
	2026年	42,300.00	9,200.00		45,100.00	685.69	685.69
	2027年	45,100.00			45,100.00	861.41	861.41
	2028年	45,100.00			45,100.00	861.41	861.41
	2029年	45,100.00			45,100.00	861.41	861.41
	2030年11月	45,100.00		10,200.00	-	197.88	10397.88

项目	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
	2030年12月	34,900.00		25,700.00	-	666.59	26366.59
	2030年12月	9,200.00		9,200.00	-	175.72	9375.72
	合计		45,100.00	45,100.00		4,310.11	49,410.11

#### 四、项目收益成本预测

根据对本项目收入成本预测的审核，项目收入为67,857.59万元，项目成本8,142.91万元，项目可用于资金平衡的收益为59,714.68万元。

表2：预期收入成本测算表

地块名称	土地出让收入	计提成本（万元）	预计用于资金平衡的相关收益（万元）
19号地块二	67,857.59	8,142.91	59,714.68
合计	67,857.59	8,142.91	59,714.68

测算结果详见后附“项目收益与融资自求平衡专项评价说明”。

#### 五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025年株洲市第二批土储债项目001号预计用于资金平衡的相关收益59,714.68万元，债券融资本息总额49,410.11万元，本息保障倍数为1.21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。

表3：株洲市土地储备专项债券募投项目平衡情况

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	项目预计融资利息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025年株洲市第二批土储债项目001号	59,714.68	45,100.00	4,310.11	1.21

#### 六、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年株洲市第二批土储债项目001号，债券发行期内经营性资金净流入59,714.68万元，债券融资本息合计49,410.11万元，本息保障倍数为1.21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。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明



中国注册会计师：

刘玉田



中国注册会计师：

文玲



地址：湖南·长沙

二〇二五年十二月十日

# 项目收益与融资自求平衡专项评价说明

## 一、项目概况

- 1.项目名称：2025年株洲市第二批土储债项目001号
- 2.实施单位：株洲市土地储备中心
- 3.项目地址：项目位于天元区栗合路以东、衡山西路以南、西环路以西、响合路以北
- 4.项目内容及规模：本次债券2025年株洲市第二批土储债项目001号包含一个地块，总规划用地面积88842.09平方米，项目总投资49,182.00万元。

## 二、财务评价假设

### （一）一般假设

- 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.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.发行人预测的项目收入能够顺利实现；
- 5.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### （二）特殊假设

- 1.项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；土地出让收益可达到预期的设计能力；
- 2.项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

## 三、项目投资估算及资金筹措

### （一）投资估算依据：

总投资估算详细情况如下：

1. 存量土地收费费用估算依据: 根据《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)要求, 由土地储备机构委托经备案的土地估价机构, 对收回收购地块开展土地市场价格评估, 相较企业土地成本, 就低确定收地基础价格。

2. 根据湖南恒业腾飞房地产土地资产评估有限公司出具的评估报告进行地块的价值评估, 经评估19号地块二的土地总价为67,857.59万元, 单位面积地价为7,638.00元/m<sup>2</sup>,

3. 项目土地取得成本价格为88,260.41万元, 土地评估价格为67,857.59万元, 根据《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)要求, 土地收购费用就低原则最终确定为45,100.00万元, 项目拟申请发行地方政府专项债券45,100.00万元, 其中已发行政府专项债券资金10,200.00万元, 本次拟发行政府专项债券资金25,700.00万元, 未来继续发行政府专项债券资金9,200.00万元。

项目估算明细表

单位: 万元

项目名称	地块名称	土地收购费用	自有资金	总投资
2025 年株洲市第二批土储债项目 001 号	19 号地块二	45,100.00	4,082.00	49,182.00

(二) 项目资金筹措方案

2025年株洲市第二批土储债项目001号资金来源主要为自有资金、政府专项债券资金。项目总投资49,182.00万元, 其中: 用于项目支出的自有资金4,082.00万元, 占投资总额的8.30%; 拟申请发行政府专项债券资金45,100.00万元。2025年株洲市第二批土储债项目001号已于2025年11月发行2025年湖南省政府专项债券(三十七期) 10,200.00万元, 发行利率1.94%, 本次申请发行专项债券25,700.00万元, 未来拟继续申请发行9,200.00万元。

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中: 用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中: 用作资本金金额	其他融资	
2025 年株洲市第二批土储债项目 001 号	49,182.00	4,082.00	10,200.00	25,700.00	0.00	9,200.00	0.00	0.00	5 年

四、项目预期收益与融资平衡



项目预期收入**67,857.59**万元，测算项目成本**8,142.91**万元，项目净收入**59,714.68**万元。

（一）收入测算

通过选取与本次预测涉及项目**3**个周边地块市场土地交易价格作为标地。

序号	区位	用地性质	出让建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平 米)	楼面地价 (万元/ 亩)
1	天元区	城镇住宅用地	111816.99	103,010.0	4,187.44	279.16
2	天元区	住宅用地	24935.56	25,415.00	4,632.85	308.86
3	天元区	商住用地	27421.82	27,790.00	4,053.71	270.25

19 号地块二预计可出让土地 **88842.09** 平方米（**133.26** 亩），2025 年株洲市第二批土储债项目 **001** 号预计可出让土地共计 **88842.09** 平方米（**133.26** 亩），到 2030 年完成出让，结合近期周边同类型案例，按照审慎性原则，出让楼面价格按 **231.46** 万元/亩。项目预计可获得总收入 **67,857.59** 万元。计算公式为：土地出让收入=出让楼面单价（**231.46** 万元/亩）×出让土地面积（**133.26** 亩）×容积率（**2.2**）。预期收入测算表如下：

序号	收入类型	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	土地出让收入	67,857.59					67,857.59	

（二）成本测算

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等，根据湖南省土储项目申报要求，土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

1.土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）：“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标拍卖、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的**2%**比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的**2%**计取。

2.国有土地收益基金

《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》：“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款，按5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的5%计取。

### 3.保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》：“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的5%计取。

### 4.农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）：“从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。”《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）文件规定：“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。”《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》：“土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算，本项目暂不考虑土地出让平均纯收益，不计提上述专项资金和基金。

### 5.被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的3个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《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）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的5%（平均纯收益标准按国家

规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的12%计提。项目计提成本总费用8,142.91万元。成本测算如下表：

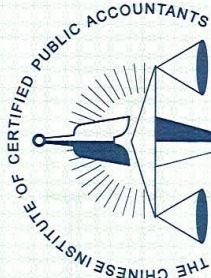
成本测算如下表：

序号	项目	基数	费用比例	费用
1	土地销售业务费用（按土地出让收入的 2%）	67,857.59	2%	1,357.15
2	国有土地收益基金（按土地出让收入的 5%）	67,857.59	5%	3,392.88
3	保障性安居工程建设资金（按土地出让收入的 5%）	67,857.59	5%	3,392.88
	合计			8,142.91

（三）项目融资平衡情况

本次融资项目收入为土地出让收益。通过测算，预测期内项目可用于资金平衡的项目收益为59,714.68万元；融资成本测算方面，总融资金额45,100.00万元，融资利息4,310.11万元，本息合计49,410.11万元。预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.21。

预期项目收益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。



中国注册会计师

姓 名 刘玉田

性 别 男

Sex

出生日期 1975-08-09

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

湖南建业会计师事务所有限公司

430202197508096011



刘玉田  
430300010032

证书编号:  
No. of Certificate

430300010032

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

发证日期: 2002 年 11 月 06 日  
Date of Issuance /y /m /d

2009.5.13 换发新证

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.







姓名 文玲  
Full name 文玲  
性别 女  
Sex 女  
出生日期 1983-02-19  
Date of birth 1983-02-19  
工作单位 湖南建业会计师事务所有限公司  
Working unit 湖南建业会计师事务所有限公司  
株洲分所  
身份证号码 430721198302194303  
Identity card No. 430721198302194303



文玲  
430300010141

证书编号: 430300010141  
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: 2017 年 06 月 05 日  
Date of Issuance /y /m /d

### 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.





## 会计师事务所 执业证书

名称：湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：尹军乔  
主任会计师：  
经营场所：长沙市雨花区时代阳光大道西388号  
轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号

组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：43030001  
批准执业文号：湘财会[2020]14号  
批准执业日期：2020年8月20日



## 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

2024年1月26日

中华人民共和国财政部制







统一社会信用代码

91430111MA4RK84EX6

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。



# 营业执照

名称 湖南建业会计师事务所（特殊普通合伙）  
类型 特殊普通合伙企业  
法定代表人 尹军乔

注册资本 壹仟万元整  
成立日期 2020年08月06日  
主要经营场所 长沙市雨花区时代阳光大道西388号轻盐雅苑第一栋11层1101-1106号

经营范围 企业会计报表审计；企业资本验证；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；会计咨询；税收筹划；涉税鉴证；涉税评估；价格评估；旧机动车鉴定评估；专业服务；房地产估价；土地评估；工程造价专业咨询服务；编制工程概算、预算服务；工程结算服务；招、投标代理服务；工程建设项目招标投标代理服务；政府采购代理。（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

2024年11月23日