

2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

和泉正（2026）专字第 003 号

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）



2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

和泉正（2026）专字第 003 号

我们接受委托，对 2026 年永州市本级第二批土储债项目 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 2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号，预期净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平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

(此页无正文)



湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

中国·长沙

中国注册会计师：

中国注册会计师：



陈新荣



梁银平

二〇二六年五月十三日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

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 2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

- （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）发行人预测的收入能够顺利执行；
- （五）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；
- （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。

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

（一）地块概况

2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号拟收储土地计划收储面积 94,429.20 平方米，具体情况如下表：

序号	坐落	土地使用权人	不动产权证/国有土地使用证	面积（m²）	用途
1	冷水滩区永州大道与寇准路交汇处	永州市经济发展集团有限责任公司	湘（2024）永州市不动产权第 0022217 号	94,429.20	居住用地
合计				94,429.20	

（二）投资及融资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目投资估算总额 14,214.23 万元，其中收储投资 13,031.23 万元，土地出让前利息等支出 1,183.00 万元。

(2) 融资估算

本项目总投资 14,214.23 万元，预计发行土地储备专项债券金额 13,000.00 万元，占总投资的 91.46%，项目资本金 1,214.23 万元，占总投资的 8.54%，本次计划融资 13,000.00 万元，各项目投资及融资额详见下表：

单位：万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	发行土储债融资金额	本期计划融资金额
2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号	14,214.23	1,214.23	13,000.00	13,000.00

(三) 项目实施单位基本情况

项目实施单位是永州市土地储备中心，单位地址：永州市冷水滩区湘永路 89 号，主要职能是盘活存量土地资产，优化土地资源配置。节约和合理利用土地，为增强政府土地供给和宏观调控服务。业务范围：受市人民政府的委托，在市国土资源局的领导下，接受市土地储备委员会的监管，代表政府土地一级市场进行绝对垄断，实施收购、收回、征用，并做好储备土地出让的前期工作。

三、 债券还本付息情况

2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号土地储备专项债券拟一次发行 13,000.00 万元，预计于 2026 年发行，根据 2026 年 4 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，土地出让前债券利息由项目资本金统筹安排。设定 5 年期债券利率 1.82%，资金偿付方式为每年付息一次，到期还本，应还本付息情况如下（2027-2030 年每年 5 月支付利息，2031 年 5 月到期一次还本付息）：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期发债	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年		13,000.00		13,000.00	1.82%		
2027 年	13,000.00			13,000.00	1.82%	236.60	236.60
2028 年	13,000.00			13,000.00	1.82%	236.60	236.60
2029 年	13,000.00			13,000.00	1.82%	236.60	236.60
2030 年	13,000.00			13,000.00	1.82%	236.60	236.60

2031 年	13,000.00		13,000.00		1.82%	236.60	13,236.60
合计		13,000.00	13,000.00			1183.00	14,183.00

四、项目收益及现金流预测

本次预测以湖南省永州市土地储备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、2023 年以来项目周边地块成交情况、土地价格预测增速、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制湖南省永州市土地储备项目土地出让收益预测表。

1、湖南省永州市土地储备项目参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在地基准地价水平预测拟出让土地价格，综合近年情况，此次土地价格预测暂不考虑增长。

2、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。

3、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的永州市土地储备项目的土地出让价的估算，是由湖南新融达房地产土地资产评估有限公司评估的土地价值，结合相关土地出让案例价格，确定土地未来出让价值情况如下：

（1）土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取 2022-2025 年永州市项目周边地块土地出让情况（2022-2025 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：

案例	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m^2)	容积率	建筑面积(m^2)	中标总地 价(万元)	土地单价 (元/ m^2)	楼面价格 (元/ m^2)	出让 日期	用途
1	431100202 3B00057	高科园 2021-3 号地	永州市	永州市冷水滩区永州大道与紫霞路交汇处西北角	29,487.57	< 2.3	67,821.41	6,450.00	2,187.36	951.03	2023/ 1/6	城镇住宅用地
2	431100202 5B000161	滨江新城 片区 C-3-13 地块	永州市	永州大道与永连公路交汇处西北角	96,981.90	< 3.0	290,945.70	21,453.00	2,212.06	737.35	2025/ 6/30	住房用地
3	431100202 5B000125	滨江新城 片区 C-3-11-1 地 块	永州市	湘江东路与规划道路交汇处东北角	47,674.60	< 3.0	143,023.80	10,079.00	2,114.12	704.71	2025/ 6/30	住房用地

1、挂牌编号：4311002023B00057
永州市冷水滩区永州大道与紫霞路交汇处西北角

行政区：湖南省 > 永州市本级 >

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市本级				电子监管号：	4311002023B00057		
项目名称：	高科园2021-3号地							
项目位置：	永州市冷水滩区永州大道与紫霞路交汇处西北角							
土地面积(m²)：	29487.57							
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式：	挂牌出让		
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业		
土地级别：	九级				成交价格(万元)：	6450		
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		6450		--
土地使用权人：	永州市永耀房地产开发有限公司							
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.3	约定交地时间：	2023-01-10		
约定开工时间：	2024-01-09				约定竣工时间：	2026-01-08		
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--		
批准单位：	永州市				合同签订日期：	2023-01-06		

*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

公告保存

永州市公共资源交易中心-详细页
<https://ggzy.yzcity.gov.cn/jyxx/003004/003004002/20221208/263d4404-bdc6-410a-9b12-11117f0cc2de.html>

2、电子监管号：4311002025B000161

您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

永州大道与永连公路交汇处西北角

行政区：湖南省 > 永州市本级 >

结果详情 地块信息

供地结果信息									
行政区：	湖南省永州市本级				电子监管号：	4311002025B000161			
项目名称：	滨江新城片区C-3-13地块								
项目位置：	永州大道与永连公路交汇处西北角								
土地面积(m²)：	96981.90								
土地用途：	普通商品住房用地(二类)				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业			
土地级别：	九级				成交价格(万元)：	21453			
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			2025-02-20		21453		--	
土地使用权人：	永州市滨江实业发展有限公司								
约定容积率：	下限：	1	上限：	3	约定交地时间：	2025-06-30			
约定开工时间：	2026-06-29				约定竣工时间：	2028-06-28			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	永州市人民政府				合同签订日期：	2025-01-21			

*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

公告保存

中国土地市场网-详细页

<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtaef63318-bafc-4c24-b1e9-40b31d8a45dc&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

3、挂牌编号：4311002024B000870

您当前所在的位置： 首页> 供地结果 > 结果详情

湘江东路与规划道路交汇处东北角

行政区：湖南省> 永州市本级 >

结果详情 地块信息

供地结果信息									
行政区：	湖南省永州市本级				电子监管号：	4311002025B000125			
项目名称：	滨江新城片区C-3-11-1地块								
项目位置：	湘江东路与规划道路交汇处东北角								
土地面积(m²)：	47674.60								
土地用途：	普通商品住房用地(二类)				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业			
土地级别：	九级				成交价格(万元)：	10079			
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			2025-02-20		10079		--	
土地使用权人：	永州市滨江实业发展有限公司								
约定容积率：	下限：	1	上限：	3	约定交地时间：	2025-06-30			
约定开工时间：	2026-06-29				约定竣工时间：	2028-06-28			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	永州市人民政府				合同签订日期：	2025-01-21			

*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

公告保存

中国土地市场网-详细页

<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtc475793d-6fca-4e6d-b299-e598b9018e50&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

(2) 项目区土地出让价格及出让金收入预测

项目用地参考以上土地出让情况进行预测，预测单价及预计出让时间如下：

序号	地块名称	预测单价（平方米/元）	预计出让年份
1	滨江新城 B-4-30c、B-4-30d	1,750.00	2031

结合以上预测土地价格以及预计土地出让计划，计算得出土地出让收入规模，预计项目实现土地出让收入 16,525.11 万元，明细情况如下：

单位：万元

序号	地块名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	预计土地出让收入小计
1	滨江新城 B-4-30c、B-4-30d						16,525.11	16,525.11
合 计							16,525.11	16,525.11

4、可用于资金平衡土地相关收益预测

按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，且全部于五年内转让完毕，按土地出让收入扣减七项政策提留后的金额为土地出让收益预测，由于七项政策提留暂停计提，可用于资金平衡土地相关收益与土地出让收入相等，本项目用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 16,525.11 万元。现金流量表如下：

年份	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2026 年				13,031.23	13,031.23		0.00	0.00
2027 年					236.60	236.60	0.00	0.00
2028 年					236.60	236.60	0.00	0.00
2029 年					236.60	236.60	0.00	0.00
2030 年					236.60	236.60	0.00	0.00
2031 年	16,525.11				236.60	13,236.60	3,525.11	3,525.11
小计	16,525.11	-	-	13,031.23	14,214.23	14,183.00	3,525.11	

五、项目收益与融资自求平衡性预测

该项目资金净流入额 16,525.11 万元，债券融资本息总额 14,183.00 万元，本息保障的倍数 1.17 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。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	规划收储面积（平方米）	土地规划性质	项目资金总需求	资本金	计划发行额	预计融资成本	预计地块出让收入	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号	94,429.20	居住用地	14,214.23	1,214.23	13,000.00	14,183.00	16,525.11	1.17

六、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，对项目收益下行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。相关测试数据如下：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	16,525.11	14,872.60
本息合计	14,183.00	14,183.00
本息保障倍数	1.17	1.05

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、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 2026 年永州市本级第二批土储债项目 003 号，债券发行期内资金净流入 16,525.11 万元，债券融资本息合计 14,183.00 万元，本息保障倍数为 1.17 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。



统一社会信用代码

91430111MABQ82GL38

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送公示信息。2. 国家企业信用信息公示系统网址: www.gsxt.gov.cn



扫描二维码
“国家企业信用
公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、
监管信息。

名称 湖南和顺达(长沙)通合伙人(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈新荣

经营范围

许可项目: 注册、验资、审计、资产评估; 代理记账(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; 税务服务; 资产评估; 不动产评估; 代理记账; 企业信用调查和评估; 证券财务顾问服务; 市场调查; 土地调查; 社会经济咨询服务; 价格鉴证; 工程造价咨询; 工程管理服务; 招投标代理服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 技术推广、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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)。

出资额 贰佰万元整

成立日期 2022年06月15日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2



登记机关

2025年 月 日



会计师事务所

执业证书



名称：湖南和景正会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈新荣

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010166

批准执业文号：湘财会[2022]8号

批准执业日期：2022年7月8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变更登记。
- 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12月18日

中华人民共和国财政部制





姓名	陈新荣
性别	男
出生日期	1974-08-13
工作单位	湖南九正会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	430223197408131838



年度检验登记 2009 年度任职资格检查
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.

再次复印无效

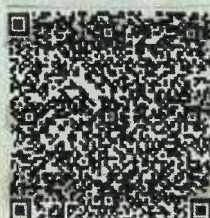


证书编号: 110002770015
No. of Certificate

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

发证日期: 2007 年 07 月 30 日
Date of Issuance

2017年10月换发新证





姓 名 梁银平
Full name
性 别 女
Sex
出 生 日 期 1986-12-04
Date of birth
工 作 单 位 湖南和泉正会计师事务所
Working unit (普通合伙)
身 份 证 号 码 131122198612040020
Identity card No.



再次复印无效

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: 430101660005
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: 2025 年 08 月 29 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

2026年祁阳市第二批土储债项目 001 号预期收益与融资自求
平衡专项评价报告

湘永专审〔2026〕第 113 号

审计机构：湖南永源会计师事务所(普通合伙)

湖南永源会计师事务所(普通合伙)

HunanYongyuanCertifiedPublicAccountants(GeneralPartnership)

2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号预期收益与融资自 求平衡专项评价报告

湘永专审（2026）第 113 号

一、数据预测的前提假设及评价

祁阳市财政局：

我们接受委托，对 2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号的预期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》。相关专项债券项目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证据的审核，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，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的 2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号预期净收益能够合理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。

总体评论结果如下：

二、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

本项目实施单位基本情况如下：

机构名称	祁阳市土地储备中心
统一社会信用代码	124311217483832328
宗旨和业务范围	规范土地市场，为经济发展服务。业务范围：负责土地收购、储备和土地出让前期工作。
法定代表人	邓文元
机构性质	行政事业单位
地址	祁阳市陶铸路 194 号
批准机构名称	祁阳市事业单位登记管理局

（二）地块概况

项目地块概况如下下表：

项目概况表

单位：亩、万元

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	祁阳县仓储物流项目地块二	祁阳县城灯塔路	项目总投资 3,961.60 万元，收储面积 24,305.88 m ² ，规划用途为商业服务业用地。	项目总投资 3,961.60 万元	祁阳市土地储备中心

三、项目还本付息情况

（一）地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下：

项目名称	资金来源		本次申请发行政 府专项债券金额
	财政资金	拟发行政府专项债券金 额	
2026 年祁阳市第二 批土储债项目 001 号	361.60	3,600.00	3,600.00

项目计划申请政府专项债券资金 3,600.00 万元，根据 2026 年 4 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 1.82%，期限 5 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

（二）地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本 金	本期新 增	本期偿还	期末本 金余额	当年偿还	当年还本 付息合计
2026 年 5 月		3,600.00		3,600.00		
2026 年 11 月	3,600.00			3,600.00	32.76	32.76
2027 年	3,600.00			3,600.00	65.52	65.52
2028 年	3,600.00			3,600.00	65.52	65.52
2029 年	3,600.00			3,600.00	65.52	65.52
2030 年	3,600.00			3,600.00	65.52	65.52
2031 年 5 月	3,600.00		3,600.00	0.00	32.76	3,632.76
合计	-	3,600.00	3,600.00	-	327.60	3,927.60

四、项目收益预测

本项目的收入主要是土地出让收入。

1、收入预测依据

（1）预期供应的土地用途、利用指标及规划依据根据。委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》〔电子监管号：4311212015B01089〕及《不动产权证书》〔祁国用(2015)第 2227 号〕，本次拟收储地块的土地用途明确为商业服务业用地。主要规划指标为：建筑总面积 110000 平方米，容积率不高于 5.0 不低于 1.0，建筑密度不高于 25%，绿地率不低于 25%，建筑限高不高于 100 米。本次收入预测均严格依据上述已明确的规划条件进行，不涉及规划调整。

（2）周边配套设施完善的详细说明。预期地价增值的重要途径之一是地块周边基础设施和公共服务配套的持续完善。根据祁阳市相关城市建设计划，在债券存续期内（2026-2031 年），项目地块所在区域（祁阳县城灯塔路）将重点推进以下配套设施建设，从而实质性提升区域居住环境和土地价值：

交通设施：区域路网将持续优化，包括完善宗地周边规划的横一路、横二路等支路网络，提升区域通达性。

教育设施：计划在地块附近新建学校，将极大改善区域基础教育条件，吸引人口集聚。

医疗设施：附近医院将进行扩建升级，提升区域医疗服务水平。

生活配套：区域将配套建设公园绿地，并规划引入便民商业设施，提升生活便利度。上述配套设施的完善将显著提升地块的区位优势和生活便利性，是预测土地出让价格高于当前评估价的重要现实依据。相关配套建设计划已纳入县域发展规划，其推进实施将有效支撑地块未来价值。

（3）祁阳市周边土地出让案例

商业服务业用地出让具体案例如下：

祁阳市浯溪中路

行政区：湖南省 > 永州市 > 祁阳县

结果详情

地块信息

供地结果信息

行政区：	湖南省永州市祁阳县				电子监管号：	4311212023B00367			
项目名称：	私人住宅								
项目位置：	祁阳市浯溪中路								
土地面积(m²)：	15.43								
土地用途：	其他商服用地				供地方式：	协议出让			
土地使用年限：	40				行业分类：	住宿业			
土地级别：	一级				成交价格(万元)：	6.665			
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		2023-01-31		6.665		--		
土地使用权人：	李爱琴								
约定容积率：	下限：		上限：		约定交地时间：	--			
约定开工时间：	--				约定竣工时间：	--			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	祁阳市				合同签订日期：	2023-01-31			

*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

出让单价：4,319.51 元/m²

数据来源：中国土地市场网

祁阳市长虹路与银岭路交江处东北角

行政区：湖南省 > 永州市 > 祁阳县

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息												
行政区：		湖南省永州市祁阳县				电子监管号：		4311212025B000057				
项目名称：		祁阳湘祁建设公司0.1543										
项目位置：		祁阳市长虹路与银岭路交江处东北角										
土地面积(m²)：		1543.94										
土地用途：		其他商业服务业用地				供地方式：		挂牌出让				
土地使用年限：		40				行业分类：		房地产业				
土地级别：		一级				成交价格(万元)：		956				
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		2025-03-09			956			--		
土地使用权人：		祁阳湘祁建设发展有限公司										
约定容积率：		下限：		上限：	3	约定交地时间：		2025-05-10				
约定开工时间：		2026-01-10				约定竣工时间：		2028-01-09				
实际开工时间：		--				实际竣工时间：		--				
批准单位：		祁阳市人民政府				合同签订日期：		2025-02-07				

*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

出让单价： 6,191.95 元/m²

数据来源：中国土地市场网

祁阳县城民生南路

行政区：湖南省 > 永州市 > 祁阳县

结果详情	地块信息
------	------

供地结果信息										
行政区：	湖南省永州市祁阳县				电子监管号：	4311212018B00376				
项目名称：	私人住宅									
项目位置：	祁阳县城民生南路									
土地面积(m²)：	74.83									
土地用途：	其他商服用地				供地方式：	协议出让				
土地使用年限：	其他商服用地40年; 其他普通商品住房用地70年;				行业分类：	住宿业				
土地级别：	未评估地区				成交价格(万元)：	49.39				
分期支付约定：	支付期号			约定支付日期		约定支付金额			备注	
土地使用权人：	肖开生									
约定容积率：	下限：	1	上限：	4.15	约定交地时间：	--				
约定开工时间：	--				约定竣工时间：	--				
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--				
批准单位：	祁阳县				合同签订日期：	2018-11-13				

*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

出让单价：6,600.29 元/m²

数据来源：中国土地市场网

2、项目收入预测

(1) 预期收入确定过程和合理性说明预期收入确定的核心过程如下：

步骤一：确定基准价值。以专业土地估价报告得出的评估价格（2,380.00 元/m²）作为基准价值。

步骤二：参考市场案例。分析上述周边同类用途（商业服务业用地）土地近期公开出让案例，案例成交单价区间在 4,319.51-6,600.29 元/m²。

步骤三：考虑增值因素。充分考虑前述所述的债券存续期内（2026-2031 年）周边配套基础设施逐步完善将带来的土地价值提升效应。

步骤四：遵循谨慎性原则。并考虑案例价格后，保守选取 2,500.00 元/m²作为预期出让单价。该价格高于当前评估价，但显著低于周边部分同类地块近期的成交价，且已考虑未来配套改善的增值效应，取值稳健、合理。

步骤五：计算预期收入。预期出让收入=预期出让面积×预期出让单价=24,305.88 m²×2,500.00 元/m²=6,076.47 万元。

(2) 地价增值途径的具体说明

预期土地出让收益（2,500.00 元/m²）高于当前评估价格（2,380.00 元/m²）的增值途径主要包括：

周边城市配套设施完善：如上文详细所述，教育、医疗、交通（路网优化）、环境（公园绿地）等配套的落地和完善，将直接提升地块的品质和区域吸引力，从而推高土地市场价值。这是最主要的增值途

径。

区域发展成熟度提升：随着时间推移，祁阳市整体开发进度加快，人口集聚效应显现，商圈氛围逐步成熟，地块的区位优势将更加凸显。

土地利用指标的优化潜力：本次预测基于现有出让合同的容积率上限（5.0）。该指标本身已具备较高的开发强度为项目预留了合理的价值空间。若未来市场条件允许且规划，在法定程序下优化利用指标（如维持容积率上限）可进一步挖掘价值，但本次预测未将此作为主要增值假设，体现了预测的谨慎性。

综上，项目预期收入预测过程清晰，依据充分，既考虑了当前市场价值和专业评估基础，也合理纳入了未来可实现的增值因素，且遵循了谨慎性原则，预测结果 6,076.47 万元是合理且可实现的。

（3）项目预期收入

本项目 1 宗存量闲置用地，将在【2026 年 5 月】完成收储，预计总出让面积为【24,305.88】m²。项目预计在【2031 年 5 月】对土地招拍挂出让，土地出让单价为【2,500.00】元/m²土地出让收入为【6,076.47】万元。

项目预期收入测算表

单位：万元、m²

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2026 年祁阳市第二批土储债项目 001 号						6,076.47
出让单价（元/m ² ）						2,500.00
宗地面积（m ² ）						24,305.88
合计						6,076.47

为确保项目收入预测的稳健性及融资平衡的可实现性，本方案在

现有预测基础上，结合区域发展实际与政策导向，对收益实现的支撑因素进行了综合分析。以下因素将进一步保障项目预期收入的合理性与可靠性：

首先，项目在土地收储环节已具备显著的成本优势。收储价格严格遵循谨慎性原则，以专业评估价和原始成本价中的较低值为基准，并统一按 10% 幅度下调后取整确定，使得整体收储成本处于审慎水平，这种定价策略为未来土地出让预留了充足的溢价空间。形成了安全边际。

其次，县政府对地块周边基础设施与公共服务的持续投入将实质性提升土地价值。计划在债券存续期内推进一系列配套工程，项目地块周边将完善道路建设、环境改善、公园绿地等基础设施的建设，加强学校医院、大型商场配套设施建设。周边医院扩建，学校修建，将极大提高该地块的基础设施配套水平，大幅提升该地块的商业价值。历史经验表明，基础设施的完善通常能带动区域地价上涨 10%-15%。本方案在预测时已谨慎考虑了这些增值潜力，当前所采用的出让单价已为未来价值提升留有余地。

最后，项目在地块规划用途和开发强度方面保留了一定的灵活性，为应对市场变化、进一步挖掘土地价值提供了政策通道。当前地块虽规划为商业服务业用地，但未来可根据城市发展需要，依法依规对部分地块的用途或容积率进行优化调整。这种动态调整机制能够有效响应市场需求变化，在必要时进一步提升土地出让收益，为债券还本付息提供额外保障。

综上所述，通过收储成本控制、区域价值提升和规划弹性管理三重措施的协同作用，项目收入预测具备了扎实的支撑基础，能够有效

应对市场波动，确保项目收益与融资的自求平衡。

3、项目成本预测

本项目的主要成本包括农业土地开发资金计提、保障性安居工程资金计提、农田水利建设资金计提、教育资金计提、土地出让业务费，债券存续期内，项目预计总成本为 571.01 万元。具体如下：

1、农业土地开发资金计提

本项目农业土地开发资金计提比例按土地出让收益的 15%计算。

2、保障性安居工程资金计提

本项目保障性安居工程资金计提比例按土地出让收益的 3%计算。

3、农田水利建设资金计提

本项目农田水利建设资金计提比例按土地出让收益的 4%计算。

4、教育资金计提

本项目教育资金计提比例按土地出让收益的 3%计算。

5、土地出让业务费

本项目土地出让业务费按土地出让收益的 2%计算。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积（㎡）	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让净收益	计划发行金额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆
----	------	-----------	--------	-------	-----------	--------	--------	--------------

								盖倍数
1	祁阳县 仓储物流项目 地块二	24,305.88	商业 服务业用 地	3,961.60	5,505.46	3,600.00	3,961.60	1.40

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 2026 年祁阳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 6,076.47 万元，债券融资本息合计 3,927.60 万元，本息保障倍数为 1.40 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。

此页无正文

湖南永源会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二零二六年五月十三日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91431202MA4T18C8X5

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 湖南永源会计师事务所（普通合伙）

出资额 贰佰万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2020年12月28日

执行事务合伙人 向同书

经营场所 湖南省长沙市雨花区迎丰东路顺天国际15
楼1501室（注册地址）

经营范围 许可项目：注册会计师业务；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：税务服务；财务咨询；资产评估；工程造价咨询业务；财政专项资金项目预算绩效评价服务；价格鉴证评估（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）



登记机关

2023 年 9 月 5 日

企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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



**会计师事务所
执业证书**



名 称： 湖南永源会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人： 向同书

主任会计师：

经 营 场 所： 湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15栋1102号

组 织 形 式： 普通合伙

执业证书编号： 43120011


批准执业文号： 湘财会[2021]11号

批准执业日期： 2021年5月21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、抵押、再次复印无效。
- 4、会计师事务所终止或丧失执业许可注销的，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

2023年 9 月 14 日

中华人民共和国财政部制





向同书 431500030002

证书编号:
No. of Certificate 431500030002

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 1995年11月01日
2011年5月25日换发

复印件与原件一致, 再次复印无效
湖南永源会计师事务所(普通合伙)

姓 名	向同书
性 别	男
出 生 日 期	1962-01-15
工 作 单 位	湖南永源会计师事务所
身 份 证 号 码	433021196201150016



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

湖南龙向德会计师事务所
(普通合伙)

CPA 转入协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020年12月18日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南金太会计师事务所
(普通合伙)

CPA 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020年12月18日

同意调出: 湖南金太会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15

同意调入: 湖南永源会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15

注 意 事 项

- 一、注册会计师执业时, 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。

NOTES

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.



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

复印件与原件一致，再次复印无效
 湖南永源会计师事务所（普通合伙）



姓名 陈春

Sex 女

出生日期 1958-01-12

Date of birth 湖南永源会计师事务所

Working unit 有限公司

身份证号码 433002195801120423

Identity card No.



证书编号:
No. of Certificate 431500040003

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

发证日期:
Date of Issuance 1999 年 09 月 01 日

2011年3月17日换发新证

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.











永州天元会计师事务所有限责任公司

YONGZHOU TIANYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS, LTD.

2025年祁阳市第二批土储债项目005号

预期收益与融资平衡专项评价报告

永天会专审字[2026] 第 120 号

我们接受委托，对 2025 年祁阳市第二批土储债项目 005 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。


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 年祁阳市第二批土储债项目 005 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。

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 年祁阳市第二批土储债项目 005 号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）



中国注册会计师:  

中国注册会计师:  

二〇二六年五月十三日

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年祁阳市第二批土储债项目005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）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；

（六）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）项目概况

1、项目名称：2025年祁阳市第二批土储债项目005号

2、项目实施机构：祁阳市土地储备中心

3、建设地点：祁阳市祁阳大道与祁北路交汇处东北角、祁阳市校园路与泰安路交汇处东南角、祁阳市滨江路与水亦香路交汇处西南角。

4、项目建设期：拟于2025年进行收储

5、建设内容及规模：本项目为2025年祁阳市第二批土储债项目005号，收储面积27,758.99 m²，其中：祁阳县宝塔街中心小学拆迁安置小区地块三 27,758.99 m²。

（二）项目总投资

经估算，2025年祁阳市第二批土储债项目005号总投资金额7,953.54万元，详细情况如下表。

单位：万元

项目名称	储备面积（m ² ）	总投资	2025年
2025年祁阳市第二批土储债项目005号	27,758.99	7,953.54	7,953.54
其中：祁阳市祁阳大道与祁峰路交汇处东北角	27,758.99	7,953.54	7,953.54

（三）资金筹资方案

本项目的资金来源主要为资本金及发行政府专项债券。项目总投资7,953.54万元，其中资本金953.54万元，拟申请发行政府专项债券资金7,000.00万元。本次拟申请发行4,200.00万元。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	祁阳市	2025年祁阳市第二批土储债项目005号	4,200.00	5	1.82

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1、本项目拟申请政府专项债7,000.00万元，2025年已申请发行2,800.00万元，发行利率1.75%，本次拟申请发行4,200.00万元，发行期限为5年，根据2026年4

月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，本次及以后5年期债券的预测利率为1.82%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，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	已发债额度	本期拟发债金额	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	祁阳市	2025年祁阳市第二批土储债项目 005 号	2,800.00	4,200.00		627.20	7,627.20

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计7,627.20 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年	-	2,800.00	-	2,800.00	-	-
2026年	2,800.00	4,200.00	-	7,000.00	49.00	49.00
2027年	7,000.00	-	-	7,000.00	125.44	125.44
2028年	7,000.00	-	-	7,000.00	125.44	125.44
2029年	7,000.00			7,000.00	125.44	125.44
2030年	7,000.00		2,800.00	4,200.00	125.44	2,925.44
2031年	4,200.00	-	4,200.00	-	76.44	4,276.44
合计	-	7,000.00	7,000.00	-	627.20	7,627.20

（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 7,627.20 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	祁阳市	2025年祁阳市第二批土储债项目 005 号	7,000.00	627.20	7,627.20

五、项目产生的收益

（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) 出让产生的净现金流入

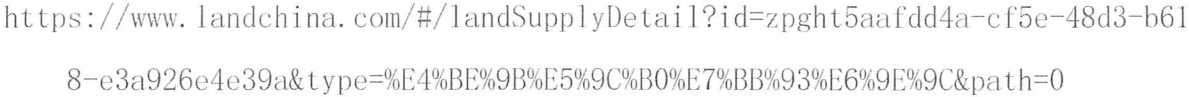
1.项目收入预测

2025年祁阳市第二批土储债项目005号收益主要来源于土地使用权出让收入。

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取同性质祁阳市几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

周边同类核心地段住宅用地出让价格参考依据

序号	项目名称	位置	面积 (m²)	用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/m²)	土地出让时间	电子监管号
1	祁阳县宝塔街中心学校拆迁安置小区	祁阳市祁阳大道与祁北路交汇处东北角	10420.68	普通商品住房用地	3645.00	1457.44	2022/1/7	4311212022B00048-4
案例截图								

	<div><div>您当前所在的位置: 首页> 供地结果> 结果详情</div><div>祁阳市祁阳大道与祁北路交汇处东北角</div><div>祁阳县 祁阳县 祁阳县 祁阳县</div><div><div>结果详情</div><div>地块信息</div></div><div>供地结果信息</div><div><div>行政区: 湖南省永州市祁阳县</div><div>电子监管号: 4311212022B00048-4</div></div><div><div>项目名称: 祁阳县宝塔街中心学校拆迁安置小区</div></div><div><div>项目位置: 祁阳市祁阳大道与祁北路交汇处东北角</div></div><div><div>土地面积(㎡): 10420.68</div></div><div><div>土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地</div><div>供地方式: 挂牌出让</div></div><div><div>土地使用年限: 70</div><div>行业分类: 居民服务业</div></div><div><div>土地级别: 二级</div><div>成交价格(万元): 3645</div></div><div><table><tr><th>分期支付约定:</th><th>支付期号</th><th>约定支付日期</th><th>约定支付金额</th><th>备注</th></tr><tr><td></td><td>1</td><td>2022-01-07</td><td>3645</td><td>--</td></tr></table></div><div><div>土地使用权人: 湖南溁溪发展集团有限公司</div></div><div><div>约定容积率: 下限: 1 上限: 2.4</div><div>约定交地时间: 2022-06-22</div></div><div><div>约定开工时间: 2023-01-22</div><div>约定竣工时间: 2026-01-22</div></div><div><div>实际开工时间: 2026-12-30</div><div>实际竣工时间: 2029-12-30</div></div><div><div>批准单位: 祁阳市人民政府</div><div>合同签订日期: 2022-01-07</div></div><div>*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</div><div>公告保存</div></div>								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	2022-01-07	3645	--
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	2022-01-07	3645	--														
2	祁阳市政j2024年第五批次建设用地	祁阳市校园路与泰安路交汇处东南角	15306.92	普通商品住房用地(二类)	5586.00	1459.73	2024/11/18	4311212024B000177										
案例截图	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtde8beda2-2de3-4215-8e8b-e585535e2c3f&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0																	

<div><div>祁阳市校园路与泰安路交汇处东南角</div><div>祁阳县 祁阳市 祁阳县 祁阳县</div><div><div>结果详情</div><div>地块信息</div></div><div>供地结果信息</div><div><div>行政区: 湖南省永州市祁阳县</div><div>电子监管号: 4311212024B000177</div></div><div><div>项目名称: 祁阳市政2024年第五批次建设用地</div><div>项目位置: 祁阳市校园路与泰安路交汇处东南角</div></div><div><div>土地面积(m²): 15306.92</div><div>土地用途: 普通商品住房用地(二类)</div><div>供地方式: 挂牌出让</div></div><div><div>土地使用年限: 70</div><div>行业分类: 房地产业</div></div><div><div>土地级别: 二级</div><div>成交价格(万元): 5586</div></div><div><div>分期支付约定:</div><table><tr><th>支付期号</th><th>约定支付日期</th><th>约定支付金额</th><th>备注</th></tr><tr><td>1</td><td>2024-11-18</td><td>5586</td><td>--</td></tr></table></div><div><div>土地使用权人: 祁阳京维置业有限公司</div><div>约定容积率: 下限: 2 上限: 2.5</div><div>约定交地时间: 2024-12-15</div></div><div><div>约定开工时间: 2025-05-10</div><div>约定竣工时间: 2028-05-09</div></div><div><div>实际开工时间: --</div><div>实际竣工时间: --</div></div><div><div>批准单位: 祁阳市人民政府</div><div>合同签订日期: 2024-11-18</div></div><div>*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</div></div>									支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	1	2024-11-18	5586	--
支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注													
1	2024-11-18	5586	--													
3	祁阳县晒北滩 电站安置小区 建设项目	祁阳市滨江路 与水亦香路交 汇处西南角	25265.08	普通商 品住房 用地(二 类)	7476.00	1345.01	2022/1/28	4311212022B 00115-4								
案例 截图	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghtc6d119a3-3e41-4db5-9260-2976e604689d&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0															

祁阳市滨江路与水亦香路交汇处西南角									
1/2121 2/3456 3/4567 4/5678 5/6789									
结果详情		地块信息							
供地结果信息									
行政区:		湖南省永州市祁阳县				电子监管号:		4311212022B00115-4	
项目名称:		祁阳县晒北滩电站安置小区建设项目							
项目位置:		祁阳市滨江路与水亦香路交汇处西南角							
土地面积(m²):		25265.08							
土地用途:		城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式:		挂牌出让	
土地使用年限:		70				行业分类:		居民服务业	
土地级别:		二级				成交价格(万元):		7476	
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		2022-01-28		7476			
土地使用权人:		湖南涇溪发展集团有限公司							
约定容积率:		下限: 1		上限: 2.2		约定交地时间:		2022-02-12	
约定开工时间:		2023-02-12				约定竣工时间:		2026-01-12	
实际开工时间:		2026-12-30				实际竣工时间:		2029-12-30	
批准单位:		祁阳市人民政府				合同签订日期:		2022-01-28	
*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									
公告序号									

②项目土地出让单价预测

2025年祁阳市第二批土储债项目005号分别以居住用地参考上述土地出让情况进行预测。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑，出让价格参考案例居住用地最低楼面单价1,345.01元/m²。考虑到本项目的土地自2026年1月开始出让，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。在遵照谨慎性原则下，祁阳市2022年-2024年GDP增长率分别为6.85%、5.75%和6.78%，本项目的土地出让价格的预测考虑近三年GDP增速，依据谨慎性原则按最低值3.00%计算土地价格的的增长，现预测项目出让区土地单价如下：

单位：元/ m²

性质	2025年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
居住用地	1,345.01	1,385.36	1,426.92	1,469.73	1,513.82	1,559.24

③项目收入预测

假设2025年祁阳市第二批土储债项目005号，自融资开始日后第五年开始土

地挂牌交易，第五年全部出让。综合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。

单位：万元

项目	2025年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
祁阳县宝塔街中心小学拆迁安置小区						9,522.21	9,522.21
合计			-	-	-	9,522.21	9,522.21

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

债券存续期内，2025年祁阳市第二批土储债项目005号预计总收入9,522.21万元。项目净收益即可用于融资平衡的资金为9,522.21万元。

单位：万元

项目名称	收入类别	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
2025年祁阳市第二批土储债项目005号	土地使用权出让收入						9,522.21	9,522.21	9,522.21
							9,522.21	9,522.21	9,522.21

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目运营期内预计用于融资平衡的相关收益为9,522.21万元，融资还款本息合计7,627.20万元，本息保障倍数为1.25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	用于融资平衡的收益	融资本息和	本息覆盖率
----	----	------	-----------	-------	-------

1	祁阳市	2025 年祁阳市第二批土储 债项目 005 号	9,522.21	7,627.20	1.25
1-1		其中：祁阳县宝塔街中心 小学拆迁安置小区地块三	9,522.21	7,627.20	1.25

（二）现金流模拟分析

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，本项目现金流预测如下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
一	现金流入								
1	资本金流入	190.71	355.43	135.80	135.80	135.80			953.54
2	债券资金流入	2,800.00	4,200.00						7,000.00
3	其他融资资金流入								-
4	土地出让现金净流入		-			-	9,522.21		9,522.21
	现金流入总额	2,990.71	4,555.43	135.80	135.80	135.80	9,522.21	0.00	17,475.75
二	现金流出								-
1	建设期资金流出	2,990.71	4,501.11						7,491.82
2	运营期现金流出								-
3	债券发行费用								-
4	债券还本付息		49.00	125.44	125.44	125.44	2,925.44	4,276.44	7,627.20
	现金流出总额	2,990.71	4,550.11	125.44	125.44	125.44	2,925.44	4,276.44	15,119.02
三	现金净流量	0.00	5.32	10.36	10.36	10.36	6,596.77	-4,276.44	2,356.73
四	期末累计现金结存	-	5.32	15.68	26.04	36.40	6,633.17	2,356.73	

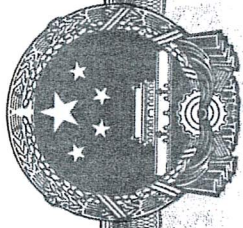
根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。

(三) 压力测试

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：

单因素敏感性分析	-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	1.12	1.25	1.37
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数		1.25	

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1.12，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很小。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91431100760740810P



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 永州天元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 徐成武

经营范围 企业会计报表审计、企业设立验资、企业合并、分立、清算、资产评估、税务咨询和税务代理、工商企业登记代办、基建预决算等。(以上项目涉及需前置许可的凭有效许可证经营, 法律法规禁止的不得经营)

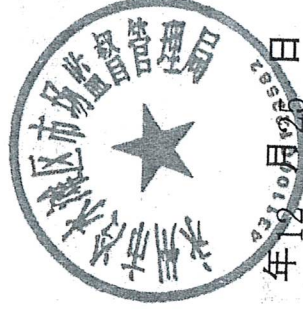
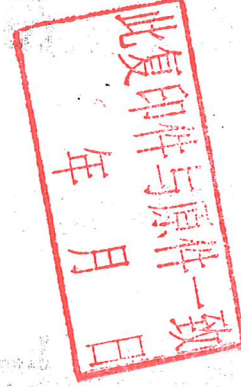
注册资本 壹佰万元整

成立日期 1999年05月30日

住所 永州市冷水滩区翠竹路3号

登记机关

2025 年 12 月 25 日



证书序号: 0008539

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》。

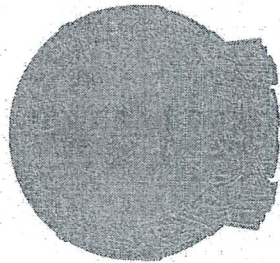


发证机关:

湖南省财政厅

二〇一九年四月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 永州天元会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师:

徐成武

经营场所:

永州市冷水滩区翠竹路3号

组织形式: 有限责任

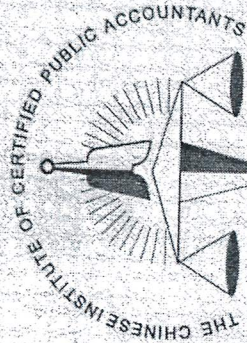
执业证书编号: 43080001

批准执业文号:

湘财注协字[1999]17号

批准执业日期:

1999年04月29日



姓名 唐益众
Full name
性别 男
Sex

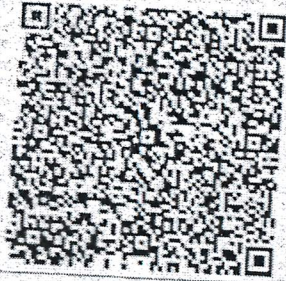
出生日期 1979-08-22
Date of birth

工作单位 永州天信会计师事务所
Working unit

身份证号 432902197908220317
Identity card No.



此复印件与原件一致
年 月 日



证书编号: 430800020011
No. of Certificate

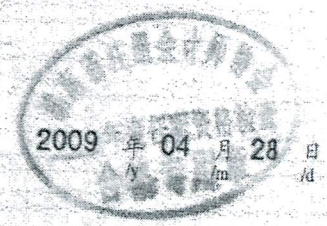
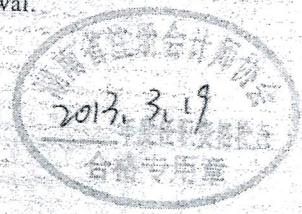
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

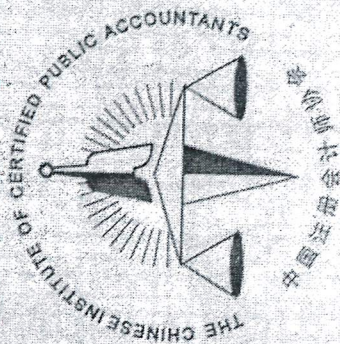
发证日期: 2002 年 12 月 29 日
Date of Issuance

2009 年 5 月 14 日换发新证

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: 徐成武
 Full name: 徐成武
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1971-10-10
 Date of birth: 1971-10-10
 工作单位: 湖南永信会计师事务所有限公司
 Working unit: 湖南永信会计师事务所有限公司
 身份证号: 432301197101101030
 Identity card No.: 432301197101101030



此复印件与原件一致
 年 月 日



证书编号: 430800010012
 No. of Certificate: 430800010012

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

发证日期: 2015 年 10 月 29 日
 Date of Issuance: 2015 / 10 / 29

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.

