

2026 年吉首市第二批土储债项目 004 号

融资平衡专项评价报告

谨审字【2026】第101号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118 邮编：410000

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：湘26GPJQGVXW



湖南谨诚会计师事务所

谨审字【2026】第 101 号

2026 年吉首市第二批土储债项目 004 号 融资平衡专项评价报告

我们接受委托，对2026年吉首市第二批土储债项目004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2026年吉首市第二批土储债项目004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《2026年吉首市第二批土储债项目004号融资平衡
专项评价报告》之签署页)

湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)



中国·长沙

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二六年五月十三日



附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

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。

二、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

（1）实施单位

- ①单位名称：吉首市国土资源收购储备中心。
- ②单位住所：吉首市乾州新区市国土局办公楼内。
- ③单位性质：事业单位。
- ④法人代表：袁翔。
- ⑤开办资金：5000万元。
- ⑥宗旨和业务范围：

遵守土地管理法律法规，管好存量土地，土地储备管理。



(2) 项目情况

根据土地房地产评估有限公司出具的土地估价报告,评估地块的土地总价为7,234.72万元,该地块的取得成本价格为7,694.4975万元。通过比较评估价格与土地成本,两者取其低再下调20%,确定本项目拟收储价格为5,788.00万元,考虑土地出让前的地方政府专项债券利息,确定项目资金总需求为6,350.00万元。

序号	地块名称	土地成本			评估价格	资金需求	
		取得价款	利息	直接投入		地块资金需求	其中专项债资金需求
1	吉首华泰国有资产投资管理有限责任公司（黄莲洞地块5）	7,694.4975	0.00	0.00	7,234.72	6,350.00	5,700.00
	合计	7,694.4975	0.00	0.00	7,234.72	6,350.00	5,700.00

原供
应价
格类
型

金额


土地成本佐证材料

[illegible]

土地
出让
价款

7395
万元

土地成本佐证材料

湖南省非税收入一般缴款书				 No 3480020733	
征收大厅编码:		20207		财政退书 (2020.2.4)	
执收单位编码:		20207		集中汇缴 <input checked="" type="checkbox"/> 退证 <input type="checkbox"/>	
执收单位名称:		吉首市自然资源局		2022年6月30日	
科目名称	科目名称	科目名称	科目名称	科目名称	科目名称
执收单位	执收单位	执收单位	执收单位	执收单位	执收单位
账号	账号	账号	账号	账号	账号
开户银行	开户银行	开户银行	开户银行	开户银行	开户银行
收入项目		编码		数量	
土地出让总价款		014601		86970000	
吉土网挂[2021]27-4					
金额(大写)		叁仟陆佰玖拾柒万元整		(小写) 86970000	
执收单位(盖章)		吉首市自然资源局		备注: 1. 用于集中汇缴时,此联不作收据,本联或留存留存。 2. 用于依法收取罚款、没收财物、保证金等款项时,此联不作收据。 3. 本票使用须至2022年底,过期作废。	
经办人(签章)		彭子翔		本缴款书付款期限为10天(节假日顺延),过期无效。	
验证码:		20207			

[illegible]

299.49
75 万
元



原供
应价
格类
型

金额

土地成本佐证材料

中华人民共和国
税收缴款书(银行经收专用)

征收机关代码: 14331010000

登记注册类型: 国有独资公司 缴款日期: 2022 年 5 月 30 日 税务机关: 国家税务总局吉首市税务局

缴款单位: 识别号 914331010680278719 开户银行 中国农业发展银行湘西土家族苗族自治州分行营业部
(人) 名称 吉首市腾达经济建设投资有限公司 账号 3024331990010000901951

收款国库 国家税务总局吉首市支库 税款所属日期 2022-7-15

编码	品名	规格	品目名称	课税数量	计税金额或 销售数量	税率或 单位税额	税款 所属时期	已缴或 补缴	实缴金额
1011119	其他印花税	税目3008	产权转移书据	33,513.00	56,876.4975	0.0005	2022-05-01至2022-05-31	0.00	29,435.00
1011119	其他印花税	税目3008	产权转移书据	44,852.60	75,896.0430	0.0005	2022-05-01至2022-05-31	0.00	36,975.00

全额合计 (大写) 人民币柒万陆仟肆佰玖拾柒元零角 小写 76,497.50

税务机关 (盖章) 缴款单位 (人) (盖章) 上列款项已收到并记入缴款单位账户

纳税人 (盖章) 经办人 (盖章) 国库(银行)盖章

备注: 备查(101)缴款书00006464 土地增值税编号: T43310120220010119 不动产产权证号: 土地坐落地址: 乾州办事处小溪桥社区大湘西物流园 土地面积: 44852.60平米 合同日期: 2022-01-28 缴款书、正副、副联、副联、副联

逾期不缴按税法规定加收滞纳金

安善保管

原供
应价
格合
计

7,694.4975 万元

(二) 地块概况

项目地块名称、四至范围、地块用途等信息见下表:

项目概况表

项目名称	项目概况	建设内容	批复文件
2026 年吉首市第二批土储债项目 004 号	地块1: 吉首市腾达经济建设投资有限公司(冷链物流园对面) 1、项目资金总需求: 6,350.00万元; 2、项目地点: 乾州办事处小溪桥社区大湘西物流园 3、预计收储时间: 2026年5月。	闲置回购用地, 地块面积44,852.60平方米, 现状为普通商品住房。拟供应用途为普通商品住房。	湘(2022)吉首市不动产权第0000333号

(三) 资金筹资方案

2026年吉首市第二批土储债项目004号资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。项目资金总需求6,350.00万元, 其中: 用于项目支出的资本金/自有资金650.00万元, 占投资总额的10.24%; 拟申请发行政府专项债券资金5,700.00万元, 本次申请发行专项债券5,700.00万元, 未来拟继续申请发行0万元,



拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湘西州吉首市	2026年吉首市第二批土储债项目004号	5,700.00	5	1.82

三、债券还本付息情况

（一）债券应付本息情况

1.本次拟发债金额为5,700.00万元，发行期限为5年，根据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：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湘西州吉首市	2026年吉首市第二批土储债项目004号	0.00	5,700.00	0.00	518.70	6,218.70

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计6,218.70万元，具体情况如下：

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
2026年吉首市第二批土储债项目004号	2026年	0.00	5,700.00	0.00	5,700.00	0.00	0.00
	2027年	5,700.00	0.00	0.00	5,700.00	103.74	103.74
	2028年	5,700.00	0.00	0.00	5,700.00	103.74	103.74
	2029年	5,700.00	0.00	0.00	5,700.00	103.74	103.74
	2030年	5,700.00	0.00	0.00	5,700.00	103.74	103.74
	2031年	5,700.00	0.00	5,700.00	0.00	103.74	5,803.74
	合计	-	5,700.00	5,700.00	-	518.70	6,218.70

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为6,218.70万元，具体情况如下：

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	湘西州吉首市	2026年吉首市第二批土储债项目004号	5,700.00	518.70	6,218.70



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) 产生的运营净现金流

1. 现金流入



本项目的收入来源主要是土地出让收入。项目预期出让收入暂按市场价格进行计算。

根据吉首市土地储备项目周边土地成交信息，选取了近年来距离项目区域较近的3个地块作为预测参考依据。相同用地性质的3个地块作为预测参考依据。其中居住用地成交价格约为148.85-264.09万元/亩。考虑到本项目的位置及实际情况，按照谨慎性原则，本项目住宅用地出让价格暂按案例价格的较低值下浮，即119万元/亩计，出让时间为2030年。

相关可比地块案例如下：

土地位置	成交价格 (万元/亩)	案例截图
吉首市乾州街道办事处小溪桥社区	214.11	 <p>https://www.landchina.com/landSupplyDetail?id=zpght20f225fd-7f00-40d9-97fe-d9eb78a99504&type=%E4%B5%B0%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0</p>



土地位置	成交价格 (万元/亩)	案例截图
乾州街道 人民南路 二四五队 医务室南 侧	264.09	 <p>https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=xyer3432a7e8-4095-4109-b737-d5302105847b&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0</p>
湘西高新 区牯牛城	148.85	 <p>https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=512389f1-ff71-4e68-a091-13922f1b0083&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0</p>



根据上述收入预测依据，项目收入预测情况如下表所示：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	预期土地出让收入(万元)	8,014.65	-	-	-	-	8,014.65	
1.1	吉首市腾达经济建设投资有限公司(冷链物流园对面)	8,014.65	-	-	-	-	8,014.65	
	土地出让单价(万元/亩)	0.00					119.00	
	土地面积(亩)	0.00					67.35	

2. 现金流出

本次项目实施主体为吉首市国土资源收购储备中心，实施内容为土地收储与出让，相关经费由地方财政统筹，不单独计入本项目经营成本。

土地进行挂牌出让后，按土地出让收入扣减政策提留后的金额为土地出让收益预测。根据向税务、财政部门落实，因政策提留暂停计提，项目运营成本按0计取，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为产生的现金净流入。

3. 净现金流量

2026年吉首市第二批土储债项目004号预期总收入8,014.65万元，预期运营成本0万元，项目净收益8,014.65万元。

(三) 可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目用于融资平衡的资金为8,014.65万元，明细如下表：

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湘西州吉首市	2026年吉首市第二批土储债项目004号	8,014.65	0.00	8,014.65

五、项目收益与融资自求平衡性预测

(一) 项目平衡性预测

本项目偿债资金来源于债券存续期内的净收益。债券存续期内，项目预期净收入估算为8,014.65万元。本项目净收益即可用于融资平衡金额估算为8,014.65万



元。详见下表：

项目平衡情况表

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	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2026 年吉首市第二批土储债项目 004 号	8,014.65	5,700.00	6,218.70	1.29

(二) 现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目资金总需求、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，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	14,364.65	5,935.04	103.74	103.74	103.74	8,118.39	0.00
1.1	资本金	650.00	235.04	103.74	103.74	103.74	103.74	
1.2	债券资金流入	5,700.00	5,700.00					
1.3	预期收入	8,014.65	0.00	0.00	0.00	0.00	8,014.65	0.00
2	现金流出	12,153.74	5,935.04	103.74	103.74	103.74	103.74	5,803.74
2.1	建设投资	5,935.04	5,935.04					
2.2	预期成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	债券本息	6,218.70	0.00	103.74	103.74	103.74	103.74	5,803.74
3	净现金流量	2,210.91	0.00	0.00	0.00	0.00	8,014.65	-5,803.74
4	累计现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	8,014.65	2,210.91

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

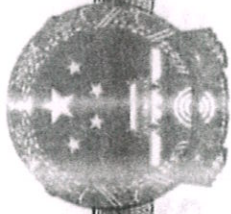


六、结论

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 年吉首市第二批土储债项目 004 号，债券发行期内经营性资金净流入 8,014.65 万元，债券融资本息合计 6,218.70 万元，本息保障倍数为 1.29 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)
副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N



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。



名称 湖南中诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李本军

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年04月01日

主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路
三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

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: 工程造价咨询业务; 融资咨询服务; 财政咨询(专项业务除外); 企业管理咨询; 科技中介服务; 知识产权服务(不含涉外调查); 社会调查(不含涉外调查); 破产清算服务; 价格鉴证评估; 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 招投标代理服务; 政府采购代理服务; 税务服务; 财务咨询; 企业管理咨询(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

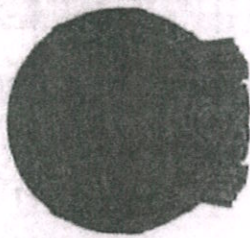


2025年2月28日

国家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：湖南建诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27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
2020年9月27日

中华人民共和国财政部制





中国注册会计师



李本军 110001540564



姓名 Full name 李本军
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1981-07-27
 工作单位 Working unit 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 431024198107270050



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



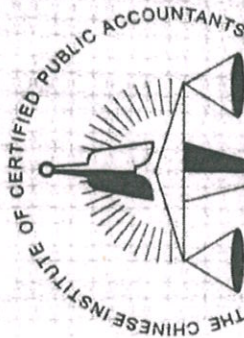
事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2012年10月17日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

湖南经纬会计师
 CPA
 事务所
 CPAs

转会会计师事务所
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2012年10月14日



张巧明 430101380001



张巧明 女 1984-04-01 湖南通诚会计师事务所(普通合伙)

Full name 张巧明
Sex 女
Date of birth 1984-04-01
Working unit 湖南通诚会计师事务所(普通合伙)
Identity card No. 430723198404010088

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

湖南通诚会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022年11月24日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南通诚会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022年11月24日
/y /m /d