

2026 年湖南省政府专项债券（十一期）
2026 年益阳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
大信沙咨字[2026]第 00076 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGECertifiedPublicAccountants.LLPChangsha 电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Branch 2139 21/F,Jianfa • 传真 Fax: +86 (0731) 85164366
建发·汇金国际 9 栋银座 21 Huijin International Tower No.380 Section 3 Fu Rong Mid 网址 Internet: www.daxincpa.com.cn
层 2139 邮编 410000 dle Road, Changsha, China, 410000

2026 年湖南省政府专项债券（十一期） 2026 年益阳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

大信沙咨字[2026]第 00076 号

我们接受委托，对 2026 年湖南省政府专项债券（十一期）2026 年益阳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 年益阳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



中国注册会计师：



李光荣

中国注册会计师：



伍积蒙

二〇二六年五月十一日

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年益阳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

序号	供地合同电子监管号	地块名称	项目位置	权利人	供应用途	收储面积（亩）	收储面积（公顷）
1	4309002023B00010	湘（2025）益阳市不动产权第0009099号	东部产业园花亭路西侧、街坊路南侧（益阳市月山路东侧）	湖南宏嘉建设有限公司	居住用地	85.43	5.70

(二) 项目实施单位基本情况

项目实施单位是益阳市土地储备发展中心，单位地址：益阳市龙洲南路 299 号，主要职能是负责土地储备资金(含土地储备专项债券资金)管理；负责储备土地的报批、收购、入储；负责储备土地的委托拆迁、监督、协调；负责储备土地的前期开发，储备土地及地上附着物的管护及临时利用；负责储备土地申办规划手续、拟订出让方案；负责组织全市储备机构名录的年度申报、土地储备专项债券的组织申报和项目审查。

三、 债券还本付息情况

本项目回购所需资金 10,312.88 万元（其中：土地收储价格 9,614.00 万元，土地出让前融资利息 698.88 万元），来源为资本金、土地储备专项债。其中申请专项债 9,600.00 万元，占项目资金的 93.09%，资本金 712.88 万元，占项目资金的 6.91%。

用于土地储备的地方政府专项债券拟于 2026 年一次性发行 9,600.00 万元，债券期限为 5 年期，根据 2026 年 4 月相同待偿国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，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：

单位：人民币万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年		9,600.00		9,600.00			
2027 年	9,600.00			9,600.00	1.82%	174.72	174.72
2028 年	9,600.00			9,600.00	1.82%	174.72	174.72
2029 年	9,600.00			9,600.00	1.82%	174.72	174.72
2030 年	9,600.00			9,600.00	1.82%	174.72	174.72
2031 年	9,600.00		9,600.00		1.82%	174.72	9,774.72
合 计		9,600.00	9,600.00			873.60	10,473.60

四、 项目收益及现金流预测

(一) 根据益阳万源评估咨询有限公司评估报告（益土价估案[2026] (估)字第 002 号），评估地价如下：

不动产权证号	土地面积（平方米）	单位面积地价（元/平方米）	总地价（万元）
湘（2025）益阳市不动产权第 0009099 号	56,953.52	2,110.00	12,017.19

表1 土地估价结果一览表

估价机构：益阳万源评估咨询有限公司 估价报告编号：益土价估案[2026] (估)字第002号 估价日期：2026.1.8 估价目的：了解市场价值 估价期日土地使用权性质：国有出让建设用地

估价期日土地使用者	宗地编号	不动产权证书号	宗地位置	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限(年)	土地面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
				证载(或批准用途)	实际	设定	规划	实际	设定							
湖南宏嘉建设有限公司	1	湘(2025)益阳市不动产权第0009099号	益阳市月山路东侧	居住用地(可兼容商业服务业用地), 容积率1:1.5	/	商业用地、城镇住宅用地	1.0<AR≤2.5	/	2.5	红线外“五通”及红线内场地平整	红线外“五通”及红线内场地平整	商业用地36.97年, 城镇住宅用地66.97年	56953.52	2110	12017.19	/

注：红线外“五通”指：通路、通电、供水、排水、通讯

一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：根据委托方提供的资料，在估价基准日评估对象未设置租赁权和抵押权、地役权等他项权利。
- 2、基础设施条件，详见下表（表1-2）：

表1-2 宗地基础设施情况表

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通讯状况
宗地红线内场地平整	宗地西至月山路。	宗地接镇区供电管网供电,供电保障率达到100%。	宗地接镇区供水管网,供水保障率达到100%。	宗地排水依附道路排水系统,排水通畅。	宗地接市政通讯设施,有中国电信光缆、联通、移动网络覆盖该区域,通讯保证率达到100%。

- 3、规划限制条件：估价对象主要规划指标：规划用地性质为居住用地（可兼容商业服务业用地），商居比≤1:15，容积率：1.0<AR≤2.5，建筑密度：D≤25%，绿地率：GAR≥35%，建筑高度控制：≤80米，建筑层数控制：≤26层。

- 4、影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项：

- 1、评估仅为委托方对估价对象设定条件下的国有出让建设用地使用权提供现值价格参考依据。
- 2、评估报告有效期自报告提交日起壹年内有效。
- 3、本报告估价结果是在满足估价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积、使用年限等影响地价的任一因素发生变化的，该评估价格应作相应调整。



地址：益阳市海棠东路209号梨香名苑11栋105室 电话(TEL) 0737-4233855, 4248420 -6-

1、地价确定的方法

根据《城镇土地估价规程》，在充分收集估价所需资料的前提下，根据此次评估目的和评估对象的特点，分别采用基准地价系数修正法和市场比较法及剩余法进行评估。

基准地价是通过科学方法测算而来，是益阳市人民政府土地市场宏观管理的有效工具，根据《益阳市人民政府关于更新益阳市市区城镇基准地价的通知》（益政发[2023]8号），益阳市基准地价基准日为2023年3月31日，该基准地价在使用中，基准地价的适应性比较强，运用基准地价系数修正法评估的结果依据充分。

市收益还原法是将委估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地收益还原利率，以此估算委估土地价格的方法。

剩余法是根据土地用途估算开发项目完成后不动产正常交易价格（即总开发价值）的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用，然后从总开发价值中分离出价格余额，最终求取总地价、单位地价的方法。各项取值均来自现时房地产市场，因此，该方法的测算结果在一定程

度上也能反映当地地价水平，可信度高。

通过对益阳市东部片区范围该类型土地市场和土地价格的分析，收益还原法和剩余法两种方法所评结果内涵一致、价格相近、可靠性相当。根据项目特点，综合考虑评估宗地所在区域的地价水平，评估人员认为该两种方法测算结果的简单算术平均值（取整）作为估价对象最终结果较为合理，因此本次评估以市场比较法和剩余法测算结果的简单算术平均值（取整）作为估价对象最终结果。具体见下表：

表 16 估价结果确定表

宗地面积 (m²)	基准地价系数修正法		收益还原法		剩余法		单位面积 地价 (元/ m²)	土地总价 (万元)
	地价 (元/ m²)	权重	地价 (元/ m²)	权重	地价 (元/ m²)	权重		
56953.52	1132	0.00	1942	0.50	2278	0.50	2110	12017.19

本期债券涉及的益阳市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，选择近期发生交易的与评估宗地类似的比较实例可比单价、结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算评估出土地的出让价格。评估交易实例成交案例如下：

序号	受让单位	成交时间	出让面积(平方米)	成交总价(万元)	成交单价(元/平方米)	土地用途	宗地位置	容积率	电子监管号
1	益阳高新技术产业开发区征地拆迁事务所	2023-10-9	3,871.92	908.838	2,347.25	城镇住宅-经济适用住房用地	罗溪北路东侧、茂林路南侧	FAR ≤ 2.22	4309002023B000140
2	湖南鑫悦房地产有限公司	2024-12-18	30,636.07	11,857.00	3,870.27	城镇住宅-普通商品住房用地	龙洲路西侧、科技路北侧	FAR ≤ 2.5	4309002024B000177
3	湖南鑫悦房地产有限公司	2025-12-22	45,430.34	14,915.00	3,283.05	普通商品住房用地(二类)	龙洲南路西侧、迎宾西路北侧	FAR ≤ 2.1	4309002025B000307

案例 1：

供地结果信息				
行政区：	湖南省益阳市本级		电子监管号：	4309002023B000140
项目名称：	新佳园南厦			
项目位置：	罗溪北路东侧、茂林路南侧			
土地面积(m²)：	3871.92			
土地用途：	城镇住宅-经济适用住房用地		供地方式：	协议出让
土地使用年限：	70		行业分类：	居民服务和其他服务业
土地级别：	二级		成交价格(万元)：	908.838
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	2023-11-05	908.838	--
土地使用权人：	益阳高新技术产业开发区征地拆迁事务所			
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.22
约定开工时间：	--		约定交地时间：	--
约定竣工时间：	--		约定竣工时间：	--
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--
批准单位：	益阳市人民政府		合同签订日期：	2023-10-09

*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

案例 2:

供地结果信息				
行政区：	湖南省益阳市本级		电子监管号：	4309002024B000177
项目名称：	湖南鑫悦房地产有限公司项目用地			
项目位置：	龙洲路西侧、科技路北侧			
土地面积(m²)：	30636.07			
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：	一级		成交价格(万元)：	11857
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	2025-01-14	5928.5	--
	2	2025-12-15	5928.5	--
土地使用权人：	湖南鑫悦房地产有限公司			
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5
约定开工时间：	2026-01-13		约定交地时间：	2025-01-14
约定竣工时间：	--		约定竣工时间：	2029-01-12
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--
批准单位：	益阳市人民政府		合同签订日期：	2024-12-18

*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

案例 3:

供地结果信息				
行政区:	湖南省益阳市本级		电子监管号:	4309002025B000307
项目名称:	2025(高挂)字-10号			
项目位置:	龙洲南路西侧、迎宾西路北侧			
土地面积(m ²):	45430.34			
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:	一级		成交价格(万元):	14915
分期付款约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-01-20	7457.5	--
	2	2026-12-21	7457.5	--
土地使用权人:	湖南鑫悦房地产有限公司			
约定容积率:	下限: 1	上限: 2.1	约定交地时间:	2026-01-20
约定开工时间:	2027-01-19		约定竣工时间:	2030-01-18
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	益阳市人民政府		合同签订日期:	2025-12-22

*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



(二) 项目预期收入预测合理性分析

市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，益阳市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。周边城市公园、综合商超、城

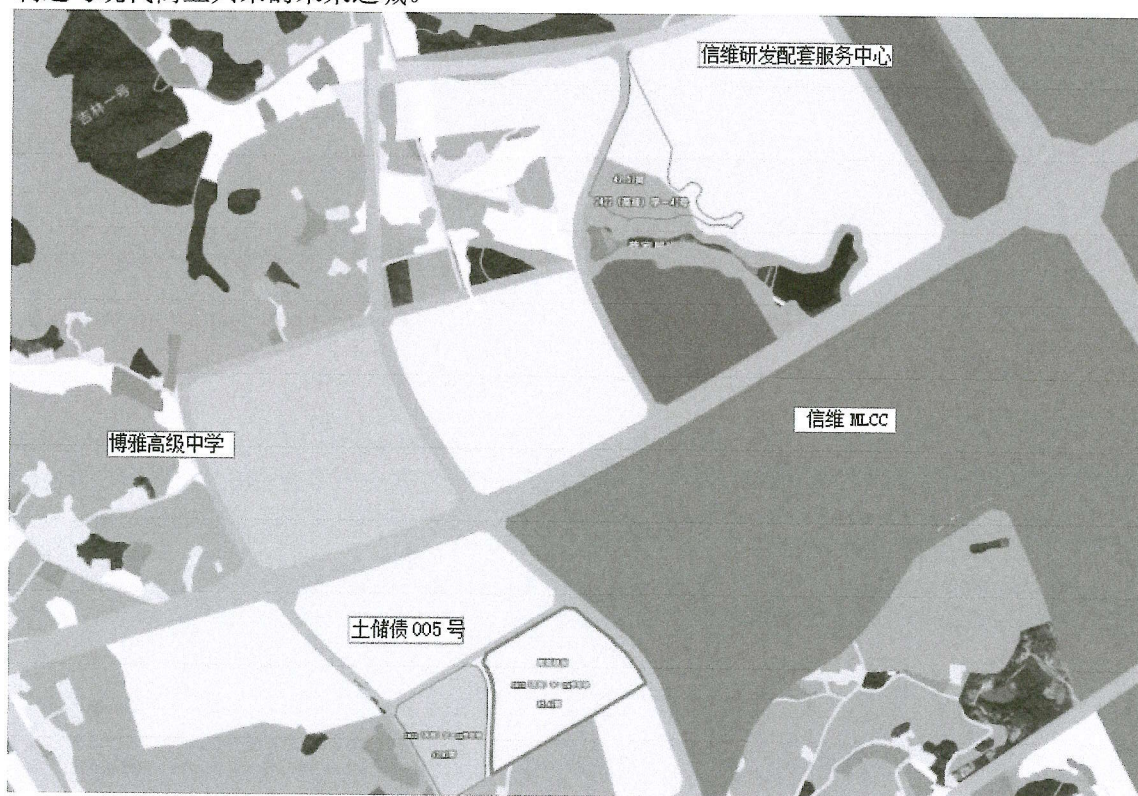
市文化中心的修建，将极大提高该地块的基础设施配套水平，大幅提升该地块的商业价值。本项目地处益阳高新区，在洞庭湖南岸、长株潭城市群西翼，益阳高新区正以信维 MLCC 项目为核心，崛起一座集高端制造、科技创新与现代商业于一体的产业新城。作为中国最大、全球前三的 MLCC 研发生产基地，信维电子科技产业园不仅推动了区域电子信息产业的跃升，更以强劲的产业辐射力重塑周边商业地块价值。这里既是技术突破的“创新高地”，也是产城融合的“活力样本”，正成为资本、人才与消费的重要磁极。主要体现在：

1、区位优势：交通枢纽与产业集群的双重赋能。立体交通网络：半小时融城，三小时达沪益阳高新区位于环洞庭湖生态经济区核心，与长沙湘江新区无缝衔接，形成“半小时融城、三小时达沪”格局。园区“三纵三横”主干道与长张高速、益平高速、石长铁路构成多式联运体系。信维 MLCC 项目距益阳高铁南站仅 15 分钟车程，高铁直达长三角、珠三角；距长沙黄花国际机场 1 小时车程。“公路+铁路+航空”的立体交通，使周边商业地块成为人流、物流、信息流的高效枢纽。产业集群效应：千亿级产业带来持续消费需求信维 MLCC 项目总投资超 200 亿元，规划月产能 1200 亿只，达产后年销售额突破 300 亿元，直接带动就业近万人。上下游产业链吸引 500 余家配套企业集聚，形成“原材料—元器件—终端产品”完整闭环。高收入产业人群的集聚，带来商务办公、研发、居住、消费等多元需求，为周边商业注入长期稳定的活力。政策红利叠加：国家级平台释放强劲势能作为国家级高新区，益阳高新区享受“三高四新”、湘商回归等政策支持，在土地、税收、人才等方面重点倾斜。针对信维项目，园区成立专班，以“闭环审批”创造“138 天量产”的行业纪录。优化营商环境吸引吾悦广场等大型商业综合体落户，形成“产业+商业”双轮驱动。

2、片区特色：科技创新与人文生活的深度融合。创新生态：从“制造”迈向“智造”信维 MLCC 研发的 0402/226 超高容系列良品率达 98%，打破国外垄断；11 款“卡脖子”产品进入华为、比亚迪供应链。园区汇聚湖南未来光电研究院、清华大学先进陶瓷实验室等平台，推动产学研深度融合。周边商业地块成为科技孵化、成果转化的重要空间，吸引创业团队与资本集聚。产城融合：从“园区”升级为“社区”益阳高新区以信维项目为核心，打造“生产、生活、生态”三生融合的产业新城。周边布局吾悦广场、益阳印象等商业综合体，引入首店、体验店等新业态；建设人才公寓、国际学校、三甲医院等配套；依托明清古巷等文化资源发展文旅消费。这里正从单一生产空间，转变为宜居宜业的活力社区。绿色发展：打造低碳示范园区园区推动信维项目与新能源、新材料协同发展，布局分布式光伏、储能电站、中水回用等绿色设施，降低企业成本，提升生态品质。绿色发展模式吸引环保科技、绿色金

融等产业集聚，为商业地块带来可持续发展动能。

3、未来展望：打造“世界电容器之都”的核心引擎。根据《益阳市打造“世界电容器之都”三年行动方案》，到2025年，益阳将建成全球前三的MLCC产业基地，电容器产业年产值突破500亿元，全球市场份额达15%。信维周边商业地块将承担三大使命：·产业服务枢纽：建设检测中心、技术交易市场等平台；·消费升级引擎：引入高端零售、体验式文旅；·人才集聚高地：打造国际化社区与创新空间。在区位与产业的双重驱动下，益阳高新区信维MLCC周边商业地块正从“产业配套”升级为“产业新城”，成为洞庭湖畔的璀璨明珠，更是高端制造与现代商业共荣的未来之城。



据益阳高新区行政审批局文件，项目周边配套批复摘录如下：

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2020）141号

关于北大新世纪附属博雅公学益阳学校 备案的证明

益阳市师园方舟教育科技有限公司：

你公司北大新世纪附属博雅公学益阳学校项目已于 2020 年 8 月 24 日在湖南省投资项目在线审批平台备案，项目代码 2020-430972-83-03-053298，主要内容如下：

1、企业基本情况：益阳市师园方舟教育科技有限公司成立于 2020 年 4 月 30 日，企业营业执照(统一社会信用代码) 91430900MA4RA3B79A, 项目法人：秦海宁。

2、项目名称：北大新世纪附属博雅公学益阳学校。

3、建设地点：益阳高新区鱼形山路以北、兰岭路以南。

4、项目建设内容及规模：本项目拟征地约 241 亩，建筑面积约 16.7 万 m²，主要新建教学楼、综合楼、食堂、周转房、体育馆、风雨操场及配套用房等。

5、项目总投资及资金来源：总投资约 76000 万元，资金来源为益阳市师园方舟教育科技有限公司自筹。

以上信息由企业网上告知，信息真实性由该企业负责。

你单位应加强环境保护，该项目环境影响评价文件未依法经审批部门审查或者审查后未予批准的，建设单位不得开工建设。

请你单位通过在线平台如实报送项目开工、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前应按季度报送项目进展情况；项目开工后至竣工投用止，应逐月报送进展情况。我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中事后监管，依法处理有关违法违规行为，并向社会公开。

益阳高新区行政审批局

2020年8月24日

送：产业发展与科技局、益阳市师园方舟教育科技有限公司、
税控联办、建设管理局。

益阳高新区行政审批局

2020年8月24日印发

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改〔2020〕179号

关于益阳国家级高新区数字经济产业园 研发服务中心项目可行性研究报告的批复



益阳东创投资建设有限公司：

你单位报来的《益阳国家级高新区数字经济产业园研发服务中心项目可行性研究报告》以及益阳高新区财政局出具的《关于益阳国家级高新区数字经济产业园研发服务中心项目财政预算安排的说明》、益阳市自然资源和规划局高新分局出具的《益阳国家级高新区数字经济产业园研发服务中心项目用地预审意见、选址意见书》等材料收悉，现批复如下：

一、为把握新一轮科技革命和产业变革的历史契机，做大做强益阳市数字经济，以信息化培育新动能，用新动能推动新

发展，同意实施益阳国家级高新区数字经济产业园研发服务中心项目。

项目代码为：2020-430972-48-01-066233。

二、益阳国家级高新区数字经济产业园研发服务中心项目位于益阳高新区东部产业园，银城大道与鱼形山路西北角，规划用地面积约 390 亩，新建约 40 万平方米研发、检测、展示、技术交流、人才服务中心及其他配套用房等。

三、本项目估算总投资约 220000 万元，项目资金来源为除争取的国、省、市补助资金、项目资金和债券资金外，剩余部分由益阳东创投资建设有限公司统筹解决。

四、请项目单位严格执行国家有关招标投标的规定，本项目有关勘察、设计、施工、监理以及重大设备、材料采购等必须全部实行公开招标，招标组织形式为委托招标。

五、本项目建设期 24 个月（自开工之日起）。

六、加强环境保护，采取切实措施保护好生态环境。该项目环境影响评价文件未依法经审批部门审查或者审查后未予批准的，建设单位不得开工建设。

七、请按照防范化解重大风险攻坚战的要求，切实保障建设资金，按照资金筹措方案及时安排资金计划，并防止新增政府隐性债务。项目单位要加强施工、运营期间的组织管理，确保工程质量与安全。

八、请项目建设单位通过在线平台如实报送项目开工、建

设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前应按季度报送项目进展情况；项目开工后至竣工投用止，应逐月报送进展情况。我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中事后监管，依法处理有关违法违规行爲，并向社会公开。

特此批复。



益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2021）95 号

关于湖南中科宇能科技有限公司 VOCs 大气治理项目备案证明

湖南中科宇能科技有限公司：

你公司 VOCs 大气治理项目已于 2021 年 7 月 29 日在湖南省投资项目在线审批平台备案，项目代码为 2107-430972-04-01-256265，主要内容如下：

1、企业基本情况：湖南中科宇能科技有限公司成立于 2017 年 03 月 28 日，法定代表人马寅虎，企业营业执照（统一社会信用代码）91430900MA4LH1WE7N。

2、项目名称：湖南中科宇能科技有限公司 VOCs 大气治理项目。

3、建设地点：益阳高新区东部产业园中科宇能产业园内。

4、项目建设内容及规模：生产线加装集气罩及废气收集管道对废气进行收集；购置 60000 m³/hr 及 80000 m³/hr JTXF-CH 型吸附催化一体化有机废气处理装置各一套，解决使用蒸汽脱附产生废气的二次污染问题。

5、项目总投资及资金来源：项目总投资约 628 万元，资金来源为自筹。

请你单位通过在线平台按要求如实报送项目建设进度、竣工投用等基本信息，我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目事中事后监管。

益阳高新区行政审批局

2021 年 7 月 29 日

送：产业发展与科技局、税控联办、湖南中科宇能科技有限公司。

益阳高新区行政审批局

2021 年 7 月 29 日印发

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2021）32号

关于益阳国家级高新区通信装备及零部件 研发生产基地项目（一期） 可行性研究报告的批复

益阳东创投资建设有限公司：

你公司报来的《益阳国家级高新区通信装备及零部件研发生产基地项目（一期）可行性研究报告》、益阳高新区财政局出具的《关于益阳国家级高新区通信装备及零部件研发生产基地项目（一期）财政预算安排的说明》、益阳市自然资源和规划局高新分局出具的《益阳国家级高新区通信装备及零部件研发生产基地项目（一期）用地预审意见、选址意见书》等材料收悉，现批复如下：

-1-

一、为抢抓“新基建”契机，借 5G 产业东风，着力打造 5G 项目研发集中区，同意实施益阳国家级高新区通信装备及零部件研发生产基地项目（一期）。

项目代码为：2020-430972-48-01-066237。

二、益阳国家级高新区通信装备及零部件研发生产基地项目（一期）位于益阳高新区东部产业园银城大道与鱼形山路西南角。项目一期总用地面积约 656.5 亩，总建筑面积约 54 万平方米，其中新建厂房约 31 万平方米，新建办公楼、宿舍、食堂、体育馆等配套辅助用房约 23 万平方米，主要建设内容为厂房及其配套用房的主体工程、装饰装修、道路、给排水、路灯、园林景观等分部分项工程。

三、本项目估算总投资约 260958.75 万元，项目资金来源为除争取的国、省、市补助资金、项目资金和债券资金外，剩余部分由益阳东创投资建设有限公司自筹解决。

四、项目单位要严格执行国家有关招标投标的规定，项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等采购要按国家有关规定全部进行招标，招标方式为公开招标，招标组织形式为委托招标。

五、本项目建设期 18 个月（自开工之日起）。

六、加强环境保护，采取切实措施保护好生态环境。该项目环境影响评价文件未依法经审批部门审查或者审查后未予批准的，建设单位不得开工建设。

七、请按照防范化解重大风险攻坚战的要求，切实保障建设资金，按照资金筹措方案及时安排资金计划，并防止新增政府隐性债务。项目单位要加强施工、运营期间的组织管理，确保工程质量与安全。

八、请项目建设单位通过在线平台如实报送项目开工、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前应按季度报送项目进展情况；项目开工后至竣工投用止，应逐月报送进展情况。我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中事后监管，依法处理有关违法违规行为，并向社会公开。

特此批复。

益阳高新区行政审批局

2021年3月12日

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2021）94 号

关于调整益阳国家级高新区通信装备及零部件 研发生产基地项目（一期） 建设内容的通知

益阳东创投资建设有限公司：

你公司益阳国家级高新区通信装备及零部件研发生产基地项目（一期）于 2021 年 3 月 12 日在益阳高新区行政审批局进行了可行性研究报告批复，项目编码 2020-430972-48-01-066237，批复文号益高行发改（2021）32 号。为保证项目有序建设，同意将建设内容变更如下：

项目一期总用地面积约 656 亩，总建筑面积约 54 万平方米（新建厂房约 31 万平方米，新建办公楼、宿舍、食堂、体育馆

等配套辅助用房约 23 万平方米), 其中 A 区总用地面积约 147 亩, 总建筑面积约 63457 平方米; B 区总用地面积约 183 亩, 总建筑面积约 194110 平方米; C 区总用地面积约 76 亩, 总建筑面积约 125091 平方米; D 区总用地面积约 250 亩, 总建筑面积约 159390 平方米。项目建设内容包括厂房及其配套用房的主体工程、装饰装修、道路、给排水、路灯、园林景观等分部分项工程。

项目总投资、资金来源、建设工期等按原批复执行。

特此通知。

益阳高新区行政审批局

2021 年 7 月 29 日

报送: 建设管理局、产业发展与科技局、财政局、市自规局高新区分局、益阳东创投资建设有限责任公司、税控联办。

益阳高新区行政审批局

2021 年 7 月 29 日印发

-2-

据益阳高新区财政局文件, 项目周边配套批复摘录如下:

益阳高新区财政局

益高财评（2021）91号

金博二期（中国碳谷）项目场平工程 预算评审报告

益阳高新产业发展投资集团有限公司：

根据《湖南省财政投资评审管理实施办法》（湘财办〔2011〕16号）、《益阳市财政投资评审管理实施办法》（益政办发〔2012〕32号）及《益阳高新区工程项目造价管理办法》（试行）（益高管发〔2019〕7号）的有关规定，我局组织评审人员对金博二期（中国碳谷）项目场平工程进行了预算评审。现将评审情况告知如下：

一、项目概况

1. 项目名称：金博二期（中国碳谷）项目场平工程；
2. 建设单位：益阳东创投资建设有限公司（益阳高新产业发展投资集团有限公司旗下子公司）；
3. 项目概况：本项目建设地点位于益阳高新区鱼形山路南侧，园山路西侧，建设内容主要包括土方开挖 1377841.9m³，土方回填 1031966.5m³，新建洗车槽一座，砍伐乔木 3209 棵，场地清表

面积 320900 m², 绿网覆盖面积 414565 m², 外运建筑垃圾 4700m³, 施工围挡 950m, 新修便道 680m;

4. 评审范围: 金博二期(中国碳谷)项目场平工程。

二、评审依据

1. 交通部交公路发(2018) 86 号文发布的《公路工程基本建设项目概算预算编制办法》(JTG 3830-2018);

2. 交通部交公路发(2018) 86 号文发布的《公路工程预算定额》(JTG/T 3833-2018);

3. 交通部交公路发(2018) 86 号文发布的《公路工程机械台班费用定额》(JTG/T 3833-2018);

4. 湖南省交通厅湘交基建(2019) 第 47 号《关于发布〈公路基本建设工程概算预算定额及编制办法〉及补充规定的通知》;

5. 湖南省交通运输厅湘基建(2019) 74 号《关于调整湖南省公路工程基本建设项目人工工日单价及税金的通知》;

7. 建设方提供的施工图纸;

8. 湖南华科工程项目管理有限公司编制的预算书。

三、评审程序

1. 了解被评审项目的基本情况, 收集评审依据和资料, 制定评审计划;

2. 现场踏勘, 实地调查了解工程项目现场实际工作情况;

3. 通过核查、取证、分析、汇总, 对工程量计算、预算定额选用、取费及材料价格等进行全面审查, 按规定格式和内容形成

初审意见；

4. 与项目建设单位交换评审意见，作出评审结论。

四、事项说明

1. 材料价格按《2021 年 4 月湖南省交通建设工程材料预算价格》、《2021 年第二期湖南省交通建设工程材料预算价格》、《益阳建设造价》(2021 年第 2 期)发布的材料预算价及市场价；

2. 人工工资按 103.86 元 / 工日计取；

4. 土方开挖按松土：普通土：硬土，3：3:4 计算，结算时按实调整；

5. 土石方外运运距按 4km 计算，结算时按实调整；

6. 本项目暂计算一个洗车槽，暂定 28 万元/座(按区城管执法局提供的施工图纸计算)，结算时按实调整；

7. 工程保险费，扬尘治理费及其他环保要求的费用，计入不可预见费；

8. 本工程不可预见费按分部分项工程费和措施项目费之和的 5%计取；

9. 财评后的金额仅作为招投标最高限额依据，不作为结算审计的依据。

五、评审结论

金博二期(中国碳谷)项目场平工程送审预算金额 2651.6382 万元，经我局评审，审定金额为 2595.2042 万元，净审减 56.4340 万元，审减（增）的主要原因如下：

1. 调整洗车槽单价，审减 4.0000 万元；
2. 调整施工便道取费，审减 0.4600 万元；
3. 调整扬尘治理费，审减 25.0037 万元；
5. 调整场地清理内挖出旧路面的定额子目，审减 1.0839 万元；
6. 调整路基挖方内弃土外运的工程量，审减 27.6511 万元；
7. 调整施工围挡预算漏项，审增 3.7647 万元；
8. 不可预见费调整，审减 2.00 万元。

评审人员名单及专业技术职称或资格：

丁雪军	高级工程师	注册造价工程师
吴立新	工程师	注册造价工程师

附件：基本建设工程预算评审情况明细表



益阳高新区财政局办公室

2021 年 7 月 28 日印发

考虑到益阳市收购闲置用地土地储备项目的土地自 2026-2031 年出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、片区环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。益阳市近三年全区生产总值（GDP）平均增速 4.53%。综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下，取可比案例单价最低值，暂不考虑年增速计算土地价格。益阳市收购闲置用地土地储备项目预计可出让面积 56,953.52 平方米，预计可获得土地出让收入

13,368.41 万元，可用于资金平衡的相关收益为 13,368.41 万元。

基于以上测算谨慎考虑，未来土地出让收入取最低值，为 13,368.41 万元。

项目未来土地出让收入预测算如下：

地块名称	土地面积 (平方米)	可比案例单价 (元/平方米)	出让年份	预测出让收入 (万元)
湘(2025)益阳市不动产权第 0009099 号	56,953.52	2,347.25	2031 年	13,368.41
合计	56,953.52	2,347.25		13,368.41

(三) 净现金流入

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本息。可用于资金平衡的土地收益为 13,368.41 万元，现金流量如下：

单位：人民币万元

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	累计净现金流量
	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				9,614.00	9,614.00			
2027 年					174.72	174.72		
2028 年					174.72	174.72		
2029 年					174.72	174.72		
2030 年					174.72	174.72		
2031 年	13,368.41					9,774.72	3,593.69	3,593.69
合 计	13,368.41			9,614.00	10,312.88	10,473.60	3,593.69	

五、项目收益与融资自求平衡性预测

(一) 该项目资金净流入 13,368.41 万元，债券融资本息总额 10,473.60 万元，本息保障的倍数 1.28 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。

用于土地储备的地方政府专项债券募投项目平衡情况

单位：人民币万元

序号	项目名称	规划收储面积 (亩)	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	2026年益阳市本级第二批土储债项目 003 号	85.43	居住用地	10,312.88	13,368.41	9,600.00	873.60	1.28

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。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

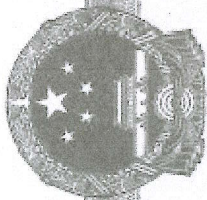
项目/条件	单位：人民币万元	
	基准预测条件下	收入下降 10%
净现金流入	13,368.41	12,031.57
本息合计	10,473.60	10,473.60
本息保障倍数	1.28	1.15

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 年益阳市本级第二批土储债项目 003 号债券发行期内经营性现金净流入 13,368.41 万元，债券融资本息总额 10,473.60 万元，本息保障的倍数 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。

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。



照
执
业
营

统一社会信用代码

91430100079155346B



“国家金库系统”了解更多登记、备案，许可，监管信息。

副本编号: 1-1

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

人 民 来 光 荣

类型 特殊普通合伙分支机构

成立日期 2013年09月10日

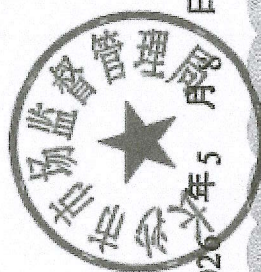
經 緯 圖 說

许可项目：注册会计师业务。（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，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：社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；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）

经营场所 长沙天心区芙蓉中路三段380号汇金苑
9栋2139房



米机记前



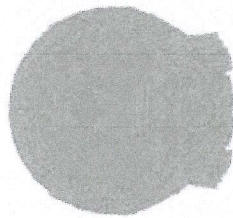
2026年5月

与原件一致
再次复印无效

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。

制監局總務課警務科



会计师事务所分所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

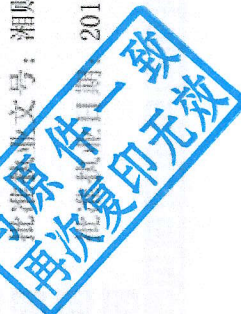
负责人：宋光荣

经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋2139房

执业证书编号：110101414302

批准执业文号：湘财会函（2013）22号

批准日期：2013年8月21日



说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2013年8月21日

中华人民共和国财政部制





姓名 宋光荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-08
Date of birth
工作单位 中鑫会计师事务所有限责任公司湖南分公司
Working unit
身份证号码 432401196406081012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010005

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

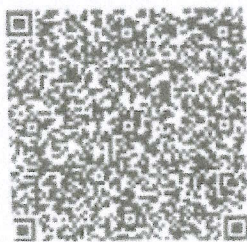
发证日期:
Date of Issuance

1998 年 12 月 1 日
2011 年 5 月 3 日补发

仅供报告使用

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.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration for Change of Working Unit by a CPA

Agree the holder to be transferred from

中鑫会计师事务所有限公司
湖南分公司
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 11 月 4 日

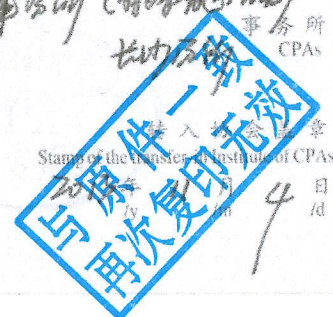
同意调入

Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙)
长沙分公司
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日





姓名 伍权蒙
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1972-10-16
Date of birth
工作单位 湖南南方会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 430502197210162027
Identity card No.

证书编号: 430600020009
No. of Certificate

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

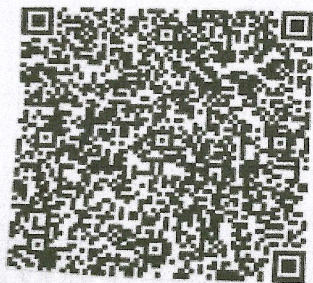
发证日期: 2013 01 23 日
Date of Issuance /y /m /d

仅供报告使用



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.



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

湖南希望会计师事务所
有限公司

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 年 4 月 13 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大陆长沙分行

与原件一致
再次复印无效
所
CPAs
盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 4 月 13 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

2026 年湖南省政府专项债券（十一期）
2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号
收益与融资资金自求平衡专项评价报告
大信沙咨字[2026]第 00077 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants LLP Changsha 电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Branch, 2139 21/F, Jianfa • 传真 Fax: +86 (0731) 85164366
建发·汇金国际 9 栋银座 21 Huijin International Tower No. 380 Section 3 FuRong Mid 网址 Internet: www.daxincpa.com.cn
层 2139 邮编 410000 dle Road, Changsha, China, 410000

2026 年湖南省政府专项债券（十一期） 2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号 收益与融资资金自求平衡专项评价报告

大信沙咨字[2026]第 00077 号

我们接受委托，对 2026 年湖南省政府专项债券（十一期）2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 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 年益阳市本级第二批土储债项目 008 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



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年益阳市本级第二批土储债项目008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

序号	供地合同电子监管号	地块名称	项目位置	权利人	供应用途	收储面积（亩）	收储面积（公顷）
1	4309002021B02537	湘（2022）益阳市不动产权第0004135号	永福路北侧、站东路东侧	益阳高铁新城产业发展有限公司	商服	21.79	1.45

（二）项目实施单位基本情况

项目实施单位是益阳市土地储备发展中心，单位地址：益阳市龙洲南路 299 号，主要职能是负责土地储备资金(含土地储备专项债券资金)管理；负责储备土地的报批、收购、入储；负责储备土地的委托拆迁、监督、协调；负责储备土地的前期开发，储备土地及地上附着物的管护及临时利用；负责储备土地申办规划手续、拟订出让方案；负责组织全市储备机构名录的年度申报、土地储备专项债券的组织申报和项目审查。

三、 债券还本付息情况

本项目回购所需资金 4,553.76 万元（其中：土地收储价格 4,248.00 万元，土地出让前融资利息 305.76 万元），来源为资本金、土地储备专项债。其中申请专项债 4,200.00 万元，占项目资金的 92.23%，资本金 353.76 万元，占项目资金的 7.77%。

用于土地储备的地方政府专项债券拟于 2026 年一次性发行 4,200.00 万元，债券期限为 5 年期，根据 2026 年 4 月相同待偿国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，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：

单位：人民币万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年		4,200.00		4,200.00			
2027 年	4,200.00			4,200.00	1.82%	76.44	76.44
2028 年	4,200.00			4,200.00	1.82%	76.44	76.44
2029 年	4,200.00			4,200.00	1.82%	76.44	76.44
2030 年	4,200.00			4,200.00	1.82%	76.44	76.44
2031 年	4,200.00		4,200.00		1.82%	76.44	4,276.44
合 计		4,200.00	4,200.00			382.20	4,582.20

四、 项目收益及现金流预测

（一）根据湖南正大房地产评估经纪有限公司评估报告（湖南正大[2026]（估）字第 006 号），评估地价如下：

不动产权证号	土地面积（平方米）	单位面积地价（元/平方米）	总地价（万元）
湘（2022）益阳市不动产权第 0004135 号	14,528.09	3,655.00	5,310.02

土地估价结果一览表

估价机构：湖南正大房地产评估经纪有限公司
估价目的：了解市场

估价报告编号：湖南正大估字[2026](估)字第006号
估价期日的土地使用权性质：国有出让

估价期日：2026年01月08日

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	剩余土地使用年限/年	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
					登记	实际	设定	规划	实际	设定							
益阳高铁新城产业发展有限公司	1	/	湘(2022)益阳市不动产权第0004135号	永福路北侧、站东路东侧	商服用地	/	商服用地	容积率1.0<R≤3.0	/	3.0	红线外“五通”，红线内场地未平整	红线外“五通”，红线内场地未平整	35.97	14528.09	3655	5310.02	/

注：五通是指通路、供水、排水、通电、通讯

一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：根据委托方提供资料，估价对象未设立抵押、担保、租赁等其他权利，相邻地界权属清晰，无相邻关系限制。

2、基础设施条件

地面平整状况：宗地内场地未平整

周围道路状况：宗地南临永福路。

供电状况：宗地外接市政供电管网，由国网湖南省电力公司益阳供电公司供电，供电保证率100%

排水状况：宗地外接市政排水管网，污水通过污水官网进入污水处理厂处理，排水较通畅

供水状况：宗地外接市政供水网，供水保证率100%

电讯条件：宗地外接与中国电信、中国移动、中国联通市政通讯网络连通，线路畅通

3、规划限制条件：根据委托方提供的《益阳市自然资源和规划局规划条件通知书》（益资规高新条字〔2021〕第37号），规划容积率R≤3.0，建筑密度D≤30%，绿地率GAR≥20%。

4、影响土地价格的其它限制条件：无

二、其他需要说明的事项：

1、评估结果仅为委托方对估价对象设定条件下的国有出让建设用地使用权提供现值价格参考依据。

2、评估结果自报告提交之日起壹年内有效。

3、此次评估结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地权属、土地使用年限等影响地价的因素发生变化，该评估价格应做相应调整。



三、地价的确定

1、地价确定

根据《城镇土地估价规程》，在充分收集估价所需资料的前提下，根据此次评估目的和评估对象的特点，分别采用基准地价系数修正法、剩余法及收益还原法进行评估。

基准地价是通过科学方法测算而来，是益阳市人民政府土地市场宏观管理的有效工具，根据《益阳市人民政府关于更新益阳市市区城镇基准地价的通知》（益政发[2023]8号），益阳市基准地价基准日为2023年3月31日，该基准地价在使用中，基准地价的适应性比较强，运用基准地价系数修正法评估的结果依据充分。

剩余法是根据土地用途估算开发项目完成后不动产正常交易价格

（即总开发价值）的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用，然后从总开发价值中分离出价格余额，最终求取总地价、单位地价的方法。各项取值均来自现时房地产市场，因此，该方法的测算结果在一定程度上也能反映当地地价水平，可信度高。

通过对益阳市中心城区范围该类型土地市场和土地价格的分析，基准地价修正系数和剩余法两种方法所评结果内涵一致、价格相近、可靠性相当。根据项目特点，综合考虑评估宗地所在区域的地价水平，评估人员认为该两种方法测算结果的简单算术平均值（取整）作为估价对象最终结果较为合理，因此本次评估以基准地价修正系数法和剩余法测算结果的简单算术平均值（取整）作为估价对象最终结果。具体见下表：

表 3-4-1 估价对象土地使用权价格估价结果确定表

宗地面积 (m ²)	基准地价系数修正法		剩余法		单位面积 地价 (元/ m ²)	土地总价 (万元)
	地价 (元/ m ²)	权重	地价 (元/ m ²)	权重		
14528.09	3242	0.5	4068	0.50	3655	5310.02

本期债券涉及的益阳市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，选择近期发生交易的与评估宗地类似的比较实例可比单价、结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算评估出土地的出让价格。评估交易实例成交案例如下：

序号	受让单位	成交时间	出让面积 (平方米)	成交总价 (万元)	成交单价 (元/平方米)	土地用途	宗地位置	容积率	电子监管号
1	湖南省华宇能源有限公司	2025-1-6	4,139.34	2,300.00	5,556.44	零售商业用地	滨江路南侧、轻工路以西	FAR≥0.9	4309002025B000015
2	湖南清溪文化旅游发展集团有限公司	2023-12-24	20,665.69	7,688.00	3,720.18	其他商服用地	迎宾路南侧、蓉园路以东	FAR≤2.5	4309002023B000412-1
3	中国工商银行股份有限公司益阳分行	2025-9-15	1,983.79	741.00	3,735.27	商务金融用地	梓山西路以北、丁香路东侧	FAR≤2	4309002025B000238

案例 1:

供地结果信息

行政区：	湖南省益阳市本级			电子监管号：	4309002025B000015		
项目名称：	湖南省华宇能源有限公司						
项目位置：	滨江路南侧、轻工路以西						
土地面积(m²)：	4139.34						
土地用途：	零售商业用地			供地方式：	拍卖出让		
土地使用年限：	40			行业分类：	其它		
土地级别：	一级			成交价格(万元)：	2300		
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		2025-01-23		2300		--
土地使用权人：	湖南省华宇能源有限公司						
约定容积率：	下限：	0.9	上限：	约定交地时间：	2025-01-23		
约定开工时间：	2026-01-22			约定竣工时间：	2029-01-21		
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--		
批准单位：	益阳市人民政府			合同签订日期：	2025-01-06		

*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

案例 2:

供地结果信息

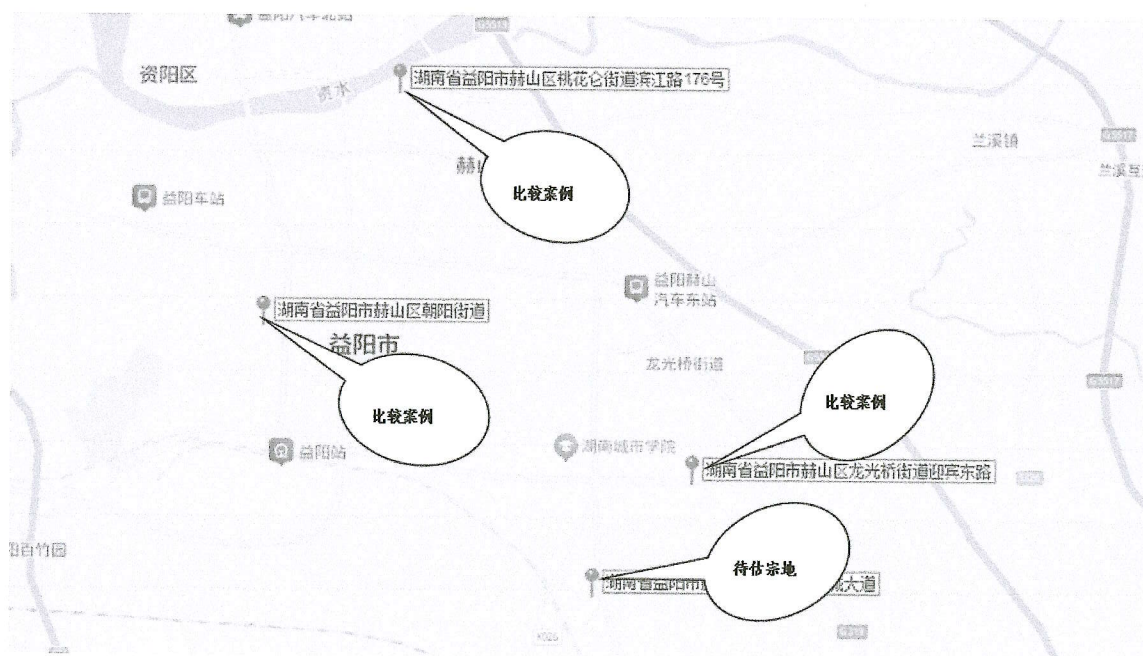
行政区：	湖南省益阳市本级			电子监管号：	4309002023B000412-1		
项目名称：	2023（高挂）字-26号						
项目位置：	迎宾路南侧、普园路以东						
土地面积(m²)：	20665.69						
土地用途：	其他商服用地			供地方式：	挂牌出让		
土地使用年限：	40			行业分类：	其它		
土地级别：	三级			成交价格(万元)：	7688		
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2024-01-09		7688		
土地使用权人：	湖南清溪文化旅游发展集团有限公司						
约定容积率：	下限：		上限：	2.5	约定交地时间：	2024-01-09	
约定开工时间：	2025-01-08				约定竣工时间：	2028-01-07	
实际开工时间：	2027-12-29				实际竣工时间：	2030-12-28	
批准单位：	益阳市人民政府				合同签订日期：	2023-12-14	

*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

案例 3:

供地结果信息				
行政区：	湖南省益阳市本级		电子监管号：	4309002025B000238
项目名称：	2025(高挂)字-4号			
项目位置：	梓山西路以北、丁雷路东侧			
土地面积(m²)：	1983.79			
土地用途：	商务金融用地		供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40		行业分类：	银行业
土地级别：	二级		成交价格(万元)：	741
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	2025-10-08	741	--
土地使用权人：	中国工商银行股份有限公司益阳分行			
约定容积率：	下限：	0.5	上限：	2
			约定交地时间：	2025-10-08
约定开工时间：	2026-10-07		约定竣工时间：	2029-10-06
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--
批准单位：	益阳市人民政府		合同签订日期：	2025-09-15

*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



(二) 项目预期收入预测合理性分析

市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，益阳市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。周边城市公园、艺术中心、特色商街、综合商超、城市文化中心的修建，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。本项目地处益阳高新区，在湖南省“强省会”战略与长株潭一体化

的宏大布局中，益阳高铁片区以“交通枢纽 + 城市门户”的双重身份，正崛起为撬动区域高质量发展的核心支点。依托益阳南站的强大辐射，片区以“站城融合、产城一体、生态共生”为发展理念，构建集交通集散、商务商业、文化休闲、生态居住于一体的现代化新城，重塑益阳城市格局，引领城市迈向新的发展高度。主要体现在：

1、战略枢纽：多维交通网络构建区域经济动脉。益阳高铁片区位于主城区西南，拥有“高铁+城际+地铁+高速”四维交通体系，形成“15 分钟城市圈、30 分钟长株潭都市圈、2 小时全省通勤圈”的黄金时空结构。1) 高铁枢纽的“磁极效应”益阳南站作为渝厦高铁与呼南高铁的交汇点，预计日均客流 2 万人次，年吞吐量超 700 万人次。高铁通车后，益阳与长沙的时空距离缩短至 30 分钟，与广州、武汉等中心城市进入 3 小时交通圈，实现与成渝经济圈、粤港澳大湾区、海西经济区的快速连接，极大提升人才、资本、技术的流动效率。2) 立体交通的“无缝衔接”片区以高铁站为核心，构建“一轴三廊多节点”交通体系：·一轴：站前大道串联商业商务、文化休闲、生态居住三大功能区；·三廊：梓山湖环湖路、云雾山路、龙洲路形成与老城区的快速通道；·多节点：规划地铁 2 号线、公交首末站、出租车停靠区及社会停车场，实现“零换乘”。同时，片区与长张高速、益阳绕城高速无缝对接，形成“内畅外联”的交通格局，为物流、商贸、旅游等产业提供强力支撑。

2、功能复合：四大板块打造城市新极核。益阳高铁片区以“产城人文”融合为导向，规划“站前综合服务区、中央商务区、生态宜居区、文化休闲区”四大板块，形成“东产、中商、西居、南游”的空间布局。1) 站前综合服务区：城市形象第一窗口以益阳南站为核心，打造集交通枢纽、商业服务、文化展示于一体的“城市客厅”。站前广场采用“双首层”设计，地下衔接地铁与停车场，地面布局商业街区与景观广场，空中连廊串联周边建筑。广场设置“益阳印象”文化浮雕墙，展示银城历史、竹文化、茶文化，成为城市第一印象。2) 中央商务区：总部经济与数字产业高地依托高铁流量，规划超高层地标建筑群，引入区域总部、金融科技、创意设计等高端服务业。已落地“益阳数字经济产业园”，重点发展大数据、云计算、人工智能，打造长株潭都市圈数字产业副中心。配套国际会议中心、五星级酒店、人才公寓，形成“24 小时活力商务圈”。3) 生态宜居区：公园城市样本依托梓山湖生态资源，构建“一湖三带多点”生态体系，建设环湖绿道、滨水休闲带、森林氧吧带。沿站前大道、云雾山路布局社区公园与街头绿地，实现“300 米见绿、500 米见园”。住宅项目采用“低密度、高绿化”设计，融入海绵城市、智慧社区理念，打造宜居宜业的现代化社区。4) 文化休闲区：文旅融合新地标结合益阳“竹文化”“茶文化”，规划“竹艺博览园”“黑茶文化街”，

集非遗展示、文创研发、旅游体验于一体。引入大型商业综合体、主题乐园、影视基地，形成“日游梓山湖、夜赏光影秀”的全时文旅消费场景。

3、特色亮点：创新驱动与人文关怀并重。1）智慧城市样板全面部署 5G、物联网感知设备，构建“城市大脑”。通过大数据分析客流、车流、能耗，实现交通信号优化、能源智能调控、公共安全预警。站前广场智能导视系统可根据客流自动调整指引，提升通行效率。2）低碳生态实践所有建筑按绿色建筑标准设计，采用光伏、地源热泵、雨水回收等技术，能耗降低 30%以上。中央商务区规划“空中连廊+地下通道”慢行系统，生态宜居区设置共享单车点、电动巴士环线，倡导绿色出行。3）人文细节设计建筑风格融入益阳传统民居的马头墙、小青瓦元素；景观使用竹材、麻石等本土材料，营造自然雅致的空间氛围。规划社区食堂、24 小时书店、老年日间照料中心，构建“15 分钟便民生活圈”。

4、未来展望：从交通枢纽到价值枢纽。随着渝厦高铁全线贯通，益阳高铁片区将成为连接长江经济带与粤港澳大湾区的战略支点。预计到 2030 年，片区将吸引人口 10 万人，带动就业 5 万人，实现 GDP 超 200 亿元。未来，益阳将以高铁片区为引擎，加速融入长株潭都市圈，打造“湘中北区域中心城市”，实现从“高铁过境”到“高铁经济”的全面跃升。



据益阳高新区行政审批局文件，项目周边配套批复摘录如下：

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2019）64号

关于益阳高新产业发展投资集团有限公司 常益长铁路益阳南站配套基础设施建设项目 可行性研究报告的批复

益阳高新产业发展投资集团有限公司：

贵公司报送《〈关于申请批复常益长铁路益阳南站配套基础设施建设项目可行性研究报告〉的报告》及相关材料已收悉，经研究，现就该项目事项批复如下：

一、根据益阳市城市总体规划布局要求，同意建设常益长铁路益阳南站配套基础设施建设项目。项目代码2019-430972-48-02-030728。项目单位为益阳高新产业发展投资集团有限公司。

二、建设地点：益阳高新区迎宾路以南。

三、项目建设内容及规模：在原铁路总公司批复的8000平

米站房的基础上，扩建站房约4.2万平米，配套建设站房周边白杨路、石港路、永福路、站东路等道路和水、电、路、气、污水处理、地下管网等基础设施。

四、项目总投资及资金来源：项目总投资约305000万元，其中站房扩建约80000万元，周边配套基础设施建设约225000万元。资金来源：申请地方政府专项债券及企业自筹。

五、该项目的勘察、设计、施工、监理及重要设备、材料购置与安装等达到必须招标标准和规模的，依据《中华人民共和国招标投标法》实行公开招标，并委托具有相关资质的招标代理机构办理招标事宜，不得化整为零规避招标。

六、请益阳高新产业发展投资集团有限公司在项目开工建设前，依据相关法律、行政法规规定办理规划许可、土地使用、资源利用、安全生产、环评等相关报建手续。

请据此加快开展项目初步设计等前期工作，进一步落实建设条件，争取项目早日开工建设。

此复。



抄送：经济合作局、建设管理局、产业发展与科技局、财政局、规划分局、国土分局、益阳高新产业发展投资集团有限公司
益阳高新区行政审批局

2019年9月6日印发

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2019）91 号

关于核准永福路（香樟路-蓉园路）道路工程项目可行性研究报告的批复

益阳高新产业发展投资集团有限公司：

你单位报送的《关于申请永福路（香樟路-蓉园路）道路工程项目核准的报告》及相关材料已收悉，经研究，现就该项目核准事项批复如下：

一、为改善高新区交通量的需要和人居生活环境，提高人民生活质量，同意建设益阳市高新区永福路（香樟路-蓉园路）道路工程项目。项目代码 2019-430972-48-02-042651。项目单位为益阳高新产业发展投资集团有限公司。

二、建设地点：西起香樟路，东至蓉园路。

三、项目建设内容及规模：永福路（香樟路-蓉园路）长 2414.287 米，其中永福路（香樟路-银城大道）路幅宽度 45 米，永福路（银城大道-蓉园路）40 米，占地面积约 137

亩，建设内容包括路基、路面、给排水、电气、绿化工程、交通附属工程等。

四、项目总投资及资金来源：项目总投资约 2.1 亿元，资金来源为益阳高新产业发展投资集团有限公司自筹。

五、该项目的勘察、设计、施工、监理及重要设备、材料购置与安装等达到必须招标标准和规模的，依据《中华人民共和国招标投标法》实行公开招标，并委托具有相关资质的招标代理机构办理招标事宜，不得化整为零规避招标。

六、按照相关法律、行政法规的规定，该核准项目附前置条件的相关文件分别是：湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单（2010）政国土字第 551 号；湖南省益阳市城市规划设计院提供的通过益阳市自然资源和规划局技术审查的规划图。

七、如需对本项目核准文件所规定的建设地点、建设规模、主要建设内容等进行调整，请按照《企业投资项目核准和备案管理办法》等有关规定，及时提出变更申请，我局将根据项目具体情况，做出是否同意变更的书面决定。

八、请益阳高新产业发展投资集团有限公司在项目开工建设前，依据相关法律、行政法规规定办理规划许可、土地使用、资源利用、安全生产、环评等相关报建手续。

九、项目予以核准决定之日起 2 年未开工建设，需要延期开工建设的，请益阳高新产业发展投资集团有限公司在 2 年期限届满的 30 个工作日前，向我局申请延期开工建设。

开工建设只能延期一次，期限最长不得超过 1 年。

请据此加快开展项目初步设计等前期工作，进一步落实建设条件，争取项目早日开工建设。

专此批复。

益阳高新区行政审批局
2019 年 11 月 22 日

报送：建设管理局、产业发展与科技局、经济合作局、财政分局、规划分局、国土分局、环保分局、益阳高新产业发展投资集团有限公司

益阳高新区行政审批局

2019 年 11 月 22 日印发

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改〔2019〕93号

关于益阳高新区创业园消防改造工程备案的通知

益阳高新产业发展投资集团有限公司益阳高新区创业园消防改造工程已于2019年11月22日在湖南省投资项目在线审批平台备案，项目代码2019-430972-48-03-042930，主要内容如下：

1、企业基本情况：益阳高新产业发展投资集团有限公司，成立于1992年6月3日，公司经营范围：高新区基础设施建设工程的开发、投资、咨询及土地收储、开发与经营；技术引进、转让、劳务服务；建筑材料、金属材料、百货、纺织品、五金交电、电子产品的零售。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、项目名称：益阳高新区创业园消防改造工程。

3、建设地点：云雾山路北侧。

4、项目建设内容及规模：该项目包括创业园38栋标准化

-1-

厂房和公寓楼等5栋配套建筑的消防改造设计及施工。

5、项目总投资及资金来源：项目总投资约7000万元，资金来源为益阳高新产业发展投资集团有限公司自筹。

以上信息由企业网上告知，信息真实性由该企业负责。

请你单位通过在线平台如实报送项目开工、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前应按季度报送项目进展情况；项目开工后至竣工投用止，应逐月报送进展情况。我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中事后监管，依法处理有关违法违规行为，并向社会公开。如项目自批复之日起两年内未开工建设，则本文件自动失效。

益阳高新区行政审批局

2019年11月22日

送：经济合作局、产业发展与科技局、建设管理局、国土分局、
规划分局，益阳高新产业发展投资集团有限公司

益阳高新区行政审批局

2019年11月22日印发

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改[2020]41号

关于调整益阳南高铁站站场及配套基础设施 建设项目建设单位的批复

益阳高铁新城产业发展有限公司：

益阳高新产业发展投资集团有限公司于2019年9月6日在我局申报了益阳南高铁站站场及配套基础设施建设项目，批复文号为益高行发改[2019]64号，项目代码为2019-430972-48-02-030728。因高铁片区后续开发、运营及融资的需要，该片区的基础设施建设及后续运营工作均由益阳高新产业发展投资集团有限公司全资子公司——益阳高铁新城产业发展有限公司承担，现批复如下：

一、同意将该项目建设单位调整为益阳高铁新城产业发展有限公司，项目代码变更为2020-430972-48-01-011053。

二、该项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金

来源仍按原批复执行。

1、建设地点：益阳高新区迎宾路以南。

2、项目建设内容及规模：在原铁路总公司批复的 8000 平方米站房的基础上，扩建站房约 4.2 万平米；配套建设站房周边白杨路、石港路（金山南路）、永福路、站东路等道路和水、电、路、气、污水处理、地下管网等基础设施；建设创新创业大厦及人才公寓等。

3、项目总投资及资金来源：项目总投资约 305000 万元，其中站房建设约 88000 万元。资金来源为公司自筹及地方政府债券等多方融资。

三、该项目的勘察、设计、施工、监理及重要设备、材料购置与安装等达到必须招标标准和规模的，依据《中华人民共和国招标投标法》实行公开招标，并委托具有相关资质的招标代理机构办理招标事宜，不得化整为零规避招标。

四、请益阳高铁新城产业发展有限公司在项目开工建设前，依据相关法律、行政法规规定办理规划许可、土地使用、资源利用、安全生产、环评等相关报建手续。

五、该项目建设单位及项目代码调整后，贵公司积极加强与上级有关部门对接，做好变更后相关融资、专项债券申报等衔接工作。

请据此加快开展项目初步设计等前期工作，进一步落实建设条件，争取项目早日开工建设。

专此批复。

益阳高新区行政审批局

2020年3月19日

报送：建设管理局、产业发展与科技局、区财政局、益阳市
自然资源和规划局高新分局、益阳高铁新城产业发展有限公司、税控联办

益阳高新区行政审批局

2020年3月19日

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2020）83号

关于常益长铁路益阳南站配套基础设施 建设项目-益阳市邓石桥互通改造工程 可行性研究报告的批复

益阳高铁新城产业发展有限公司：

报来《常益长铁路益阳南站配套基础设施建设项目-益阳市邓石桥互通改造工程核准的报告》以及益阳高新区财政局《关于益阳高铁项目发行专项债券的说明》、益阳市自然资源和规划局《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第430900202000014）等材料收悉，现批复如下：

一、为了利用好高铁优势，加强高铁片区与城市各功能区

的对接，提高高速通行能力与服务水平，推动当地资源开发，促进区域经济发展，同意建设常益长铁路益阳南站配套基础设施建设项目-益阳市邓石桥互通改造工程。

项目代码为：2020-430972-48-01-025481。

二、本项目为益阳绕城高速邓石桥连接线与云雾山路之间实现交通转换的互通式立体交叉，按互通式立体交叉标准建设，匝道设计速度 40km/h，对向双车道匝道道路路基宽度 17.5m，路面宽 16m（收费站至匝道鼻端路基宽度 31.5m，路面宽 30m），单向单车道匝道路路基宽度 9.5m，路面宽 8.0m。桥梁设计荷载等级均采用城-A 级，其余技术指标应符合《公路工程技术标准》（JTGB01-2014）中的规定。

本项目匝道全长 1.669km（含加减速车道，部分加减速车道已计入云雾山路中），全线路基土石方约 20.6586 万 m^3 ，征用土地约 7.9587 公顷（其中新征用地 6.9297 公顷），拆迁建筑物 2938 m^2 ，路基排水及防护工程 4275 m^3 ，沥青混凝土路面 17648 m^2 ，大桥 208/1 座，中小桥 56m/2 座，涵洞 10 道，平面交叉 1 处，下穿通道 4 处。

三、本项目总投资估算为 13000 万元。建设资金来源为：除国省补助资金、国家发债资金外，其余全部由项目单位筹措解决。

四、请项目单位严格执行国家有关招标投标的规定，本项目有关勘察、设计、施工、监理以及重大设备、材料采购等必须全部实行公开招标，招标组织形式为委托招标。

五、在下一阶段要进一步做好以下工作：

（一）加强区域工程地质、水文地质勘查，深化互通方案比选论证，进一步优化设计，并检验互通前后段运行速度的协调性。

（二）项目开工前，项目法人要与相关单位共同制定施工交通组织方案，确保项目建设期间益阳绕城高速公路通行顺畅、安全。

（三）加强环境保护，采取切实措施保护沿线生态和环境。该项目环境影响评价文件未依法经审批部门审查或者审查后未予批准的，建设单位不得开工建设。

六、请按照防范化解重大风险攻坚战的要求，切实保障建设资金，按照资金筹措方案及时安排资金计划，并防止新增政府隐性债务。项目单位要加强施工、运营期间的组织管理，落实征地拆迁相应政策和措施，确保工程质量与安全。

七、请项目法人单位通过在线平台如实报送项目开工、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前应按季度报送项目进展情况；项目开工后至竣工投用止，应逐月报送进展情

况。我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中事后监管，依法处理有关违法违规行为，并向社会公开。

特此批复。

益阳高新区行政审批局

2020年4月30日

送：建设管理局、产业发展与科技局、市自规局高新区分局、益阳高铁新城产业发展有限公司、税控联办。

益阳高新区行政审批局

2020年4月30日 印发

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2021）144号

关于周立波故居周边旅游基础设施建设项目 可行性研究报告的批复



湖南清溪文化旅游发展集团有限公司：

你公司报来的《关于申请批复周立波故居周边旅游基础设施建设项目可行性研究报告的报告》及《周立波故居周边旅游基础设施建设项目可行性研究报告》等相关资料及附件收悉。经研究，现批复如下：

一、为完善城乡公共文化服务体系，加深文化旅游融合，根据《政府投资条例》等法律法规，同意实施周立波故居周边旅游基础设施建设项目。

（项目代码：2110-430972-04-01-567109）

二、项目建设地点、主要建设内容及规模:本项目位于益阳高新区谢林港镇,涉及清溪村、北峰垅村北部、北峰山约12平方公里范围。项目建设内容包括:1、中国当代作家作品签名本珍藏馆,建筑面积约10000 m²,含签名作品珍藏馆、线上线下载流馆、版权交易与产业拓展馆;2、民俗剧院,建筑面积约7812 m²,地下1层、地上3层;3、其他基础设施项目,包括游客集散中心约800 m²,景区连接道路3km,观景平台、生态步道14 km。垃圾中转站12处,生态厕所8座,智能化停车场2处约6000 m²,配置充电桩30个等。

三、项目单位(法人):湖南清溪文化旅游发展集团有限公司,主要职责是景区旅游资源和旅游配套项目的开发经营,文化旅游产品,旅游项目策划设计,智慧旅游旅行社、旅游交通一级生态教育基地,生态农业综合开发、民宿与健康养生;房地产开发;停车场管理与服务等。

四、项目投资估算及资金来源:本项目估算总投资96500万元,其中工程建设费用57362万元,工程建设其他费用34542万元,预备费4596万元,建设资金来源为区财政预算资金28950万元,剩余资金自筹。请按《益阳高新区工程项目建设管理办法(试行)》、《益阳高新区工程项目造价指导细则(试行)》等有关规定严格控制项目投资。

五、本项目勘察、设计、施工、监理、重要设备及材料购置、安置等,达到招标限额以上的依法实行委托公开招标,请

根据有关法律法规委托相应的招标代理机构办理招标事宜。

六、项目建筑、电气、暖通等，要按国家有关节能法律法规及节能审查要求，在初步设计阶段进一步完善。请根据有关规定及本批复要求，严格按限额设计原则抓紧组织开展项目初步设计，并报我局审批建设总投资概算。

七、本项目建设工期 24 个月（含报建审批阶段），请切实加强项目工期管理，确保项目按期按质竣工投用。如不能按期按质竣工投用，须在工期届满后 1 个月内向我局做出书面说明，并提出整改措施。

八、根据国家和省有关规定，本项目不得搭车建设或变相建设办公用房等楼堂馆所，不得改变业务技术用房用途，不得搞任何形式集资或摊派，不得违法违规举借债务，不得由施工单位垫资建设，严禁挪用各类专项资金。

九、根据有关规定，请你公司通过“湖南省固定资产投资项目在线审批监管平台”，如实报送项目开工建设、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前按季报送进展情况；项目开工后至竣工投用止，按月报送进展情况。我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中、事后监管，依法处理有关违法违规行为。

十、本审批文件有效期为 2 年。自发布之日起计算，在审批文件有效期内未开工建设项目的，应在审批文件有效期届满 3 个月前向我局申请延期。项目在审批文件有效期内未开工建

设也未申请延期的，或虽提出延期申请但未获批准的，本审批文件自动失效。

请据此开展相关工作，严格控制建设规模 and 标准，进一步优化细化建设方案，切实加强工程质量和安全管理。

益阳高新区行政审批局

2021 年 11 月 15 日



抄送：产业发展与科技局、建设管理局、财政局、市审计局高新区分局、市自然资源和规划局高新区分局、市生态环境局高新区分局。

益阳高新区行政审批局

2021 年 11 月 15 日印发

益阳高新区行政审批局文件

益高行发改（2022）104号

关于周立波故居周边旅游基础设施建设项目 调整建设内容及资金来源的批复

湖南清溪文化旅游发展集团有限公司：

你公司周立波故居周边旅游基础设施建设项目于 2021 年 11 月 15 日在益阳高新区行政审批局进行了可行性研究报告批复，项目编码 2110-430972-04-01-567109，批复文号益高行发改（2021）144 号。为保证 5A 景区建设顺利进行，同意如下调整：

一、项目建设内容调整为：该项目总用地面积约 372 亩，建设内容包括周立波及现代中国著名作家作品展览走廊项目，建筑面积约 10000 m²；游客服务中心 2 处，建筑面积约 6000

m²；景区配套服务用房，建筑面积约 8000 m²；配套停车场约 13000 m²及充电桩；游客集散广场约 2000 m²；景区污水管网建设；景区标牌系统；智慧导游；景区周边环境提质改造及其它相关配套设施。

二、项目估算总投资由 96500 万元调整为 96473 万元，资金来源为申请专项债券资金 20000 万元，其余资金企业自筹。

项目建设期等按原批复文件执行。

特此批复。



报送：开发建设局、产业发展局、财政局、市资规局高新区分局、
税控联办、湖南清溪文化旅游发展集团有限公司。

益阳高新区行政审批局

2022 年 7 月 29 日印发

据益阳高新区政务管理服务局文件，项目周边配套批复摘录如下：

益阳高新区政务管理服务有限公司文件

益高政发改（2025）84号

关于益阳高铁片区消防站及物资储备中心 项目可行性研究报告的批复

益阳高铁新城产业发展有限公司：

你公司报来的《益阳高铁片区消防站及物资储备中心可行性研究报告》等相关资料及附件收悉。经研究，现批复如下：

一、为提升区域各类灾害事故和突发事件的应急救援能力，确保各类应急物资的安全存储和妥善管理，保障高铁片区及周边区域的消防安全和应急物资供应，根据《政府投资条例》等法律法规，同意实施益阳高铁片区消防站及物资储备中心。

（项目代码：2506-430972-04-01-647670）

二、项目建设地点、主要建设内容及规模：本项目位于永福

西路以北，茶林路以西。项目建设内容主要包括：项目规划用地面积为 9010.23 平方米（约 13.52 亩）。总建筑面积为 3500.00 m²，其中消防站用房 2700.00 m²，建设业务大楼、训练塔、值班室共 3 栋建筑物；物资储备中心用房 800.00 m²，建设 1 栋物资储备中心；配套购置安装消防救援装备，配套建设污水处理设施、消防水池、室外训练场地、绿化、道路及停车位等。

三、项目单位（法人）：益阳高铁新城产业发展有限公司，主要负责本项目的建设与管理。

四、项目投资估算及资金来源：本项目估算总投资 4385.80 万元，其中工程建设费用 1993.34 万元，工程建设其他费用 976.84 万元，预备费 364.29 万元，消防救援装备 1051.33 万元，列入项目总投资。建设资金来源为省级奖补资金和地方政府财政资金。请按《益阳高新区工程项目建设管理办法》、《益阳高新区工程项目造价指导细则》等有关规定严格控制项目投资。

五、本项目勘察、设计、施工、监理、重要设备及材料购置等，达到招标限额以上的依法实行公开招标。

六、项目要按国家有关节能法律法规及节能审查要求，在初步设计阶段进一步完善。请根据有关规定及本批复要求，严格按限额设计原则抓紧组织开展项目初步设计，并报相关部门审批建设总投资概算。

七、本项目建设工期 12 个月（含报建审批阶段），请切实

加强项目工期管理，确保项目按期按质竣工投用。如不能按期按质竣工投用，须在工期届满后 1 个月内向我局做出书面说明，并提出整改措施。

八、根据国家和省有关规定，本项目不得搭车建设或变相建设办公用房等楼堂馆所，不得改变业务技术用房用途，不得搞任何形式集资或摊派，不得违法违规举借债务，不得由施工单位垫资建设，严禁挪用各类专项资金。

九、本项目建设实行代建制管理，请严格按照省人民政府令第 241 号等代建制有关法律法规实施。拟实施全过程工程咨询管理的，应在代建管理模式下进行。

十、根据有关规定，请你单位通过“湖南省固定资产投资项目在线审批监管平台”，如实报送项目开工建设、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前按季报送进展情况；项目开工后至竣工投用止，按月报送进展情况。我区相关部门将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中、事后监管，依法处理有关违法违规行为。

十一、本审批文件有效期为 2 年。自发布之日起计算，在审批文件有效期内未开工建设项目的，应在审批文件有效期届满 30 个工作日前向我局申请延期。项目在审批文件有效期内未开工建设也未申请延期的，或虽提出延期申请但未获批准的，本审批文件自动失效。

请据此开展相关工作，严格控制建设规模和标准，进一步优化细化建设方案，切实加强工程质量和安全管理。

(此页无正文)

益阳高新区政务管理服务局

2025年6月25日

抄送：产业发展局、开发建设局、财政局、市自然资源和规划局
高新区分局、市生态环境局高新区分局。

益阳高新区政务管理服务局

2025年6月25日印发

考虑到益阳市收购闲置用地土地储备项目的土地自 2026-2031 年出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、片区环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。益阳市近三年全区生产总值（GDP）平均增速 4.53%。综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下，取可比案例单价最低值，暂不考虑年增速计算土地价格。益阳市收购闲置用地土地储备项目预计可出让面积 14,528.09 平方米，预计可获得土地出让收入 5,404.71 万元，可用于资金平衡的相关收益为 5,404.71 万元。

基于以上测算谨慎考虑，未来土地出让收入取最低值，为 5,404.71 万元。

项目未来土地出让收入预测如下：

地块名称	土地面积 (平方米)	可比案例单价 (元/平方米)	出让年份	预测出让收入 (万元)
湘（2022）益阳市不动产权第 0004135 号	14,528.09	3,720.18	2031 年	5,404.71
合 计	14,528.09	3,720.18		5,404.71

（三）净现金流入

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本息。可用于资金平衡的土地收益为 5,404.71 万元，现金流量如下：

单位：人民币万元

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	累计净现金流量
	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				4,248.00	4,248.00			
2027 年					76.44	76.44		
2028 年					76.44	76.44		
2029 年					76.44	76.44		
2030 年					76.44	76.44		
2031 年	5,404.71					4,276.44	1,128.27	1,128.27
合 计	5,404.71			4,248.00	4,553.76	4,582.20	1,128.27	

五、项目收益与融资自求平衡性预测

(一) 该项目资金净流入 5,404.71 万元，债券融资本息总额 4,582.20 万元，本息保障的倍数 1.18 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。

用于土地储备的地方政府专项债券募投项目平衡情况

单位：人民币万元

序号	项目名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	2026 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号	21.79	商业服务业用地	4,553.76	5,404.71	4,200.00	382.20	1.18

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。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：人民币万元

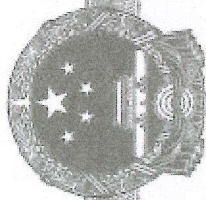
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
净现金流入	5,404.71	4,864.24
本息合计	4,582.20	4,582.20
本息保障倍数	1.18	1.06

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 年益阳市本级第二批土储债项目 008 号债券发行期内经营性现金净流入 5,404.71 万元，债券融资本息总额 4,582.20 万元，本息保障的倍数 1.18 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。



照
执
业
营

统一社会信用代码

91430100079155346H



“国家金库系统”
了解更多重要信息。

圖本編目：111

(本)

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

负 责 人 宋 兆 霖

类型 特殊普通合伙分支机构

成立日期 2013年09月10日

國
規
劃
經

许可项目：注册会计师业务。（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，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：企业管理咨询；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；财务咨询；税务服务；工程造价咨询；工程管理服务；设计服务；市场营销策划服务。（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）

(依法须经批准的项目)

经营场所 长沙天心区芙蓉中路三段380号汇金苑
9栋2139房



米机记测

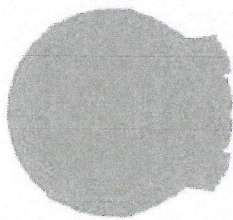


原件一致
再次复印无

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。

新華書店經售



会计师事务所分所
执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
长沙分所

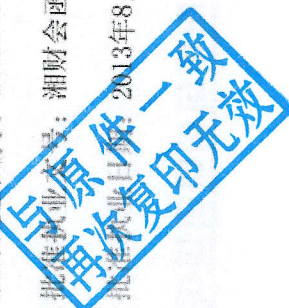
负责人：宋光荣

经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋2139房

分所执业证书编号：110101414302

批准执业文号：湘财会函（2013）22号

批准执业日期：2013年8月21日



说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2013年8月21日

中华人民共和国财政部制





姓名 宋光豪
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-08
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限责任公司湖南分公司
Working unit
身份证号码 430103196406081012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010003

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

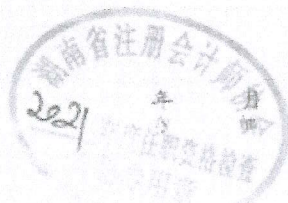
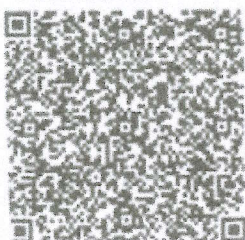
发证日期:
Date of Issuance

1998 年 12 月 1 日
2011 年 5 月 3 日

仅供报告使用

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.



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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所有限公司
湖南分公司
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

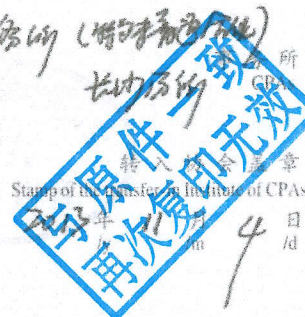
2013 年 11 月 4 日

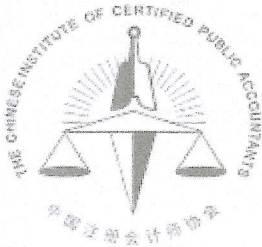
同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙)
长沙分所
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日





姓名 伍积蒙
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1972-10-16
Date of birth
工作单位 湖南南方会计师事务所有限责
Working unit 任公司
身份证号码 430502197210162027
Identity card No.

证书编号: 430600020009
No. of Certificate

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

2013

01
年
/y

33
月
/m

日
/d

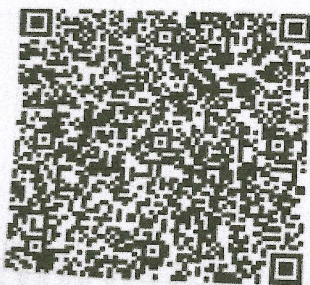
有效期至:
Date of Expiry

仅供报告使用



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.



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

湖南希望会计师事务所
有限责任公司

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022年 4月 13日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大陆长沙

与原件一致
再次复印无效

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022年 4月 13日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

2026 年湖南省政府专项债券（十一期）
2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号
收益与融资资金自求平衡专项评价报告
大信沙咨字[2026]第 00078 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants LLP Changsha 电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Branch, 2139 21/F, Jianfa • 传真 Fax: +86 (0731) 85164366
建发·汇金国际 9 栋银座 21 Huijin International Tower No. 380 Section 3 FuRong Mid 网址 Internet: www.daxincpa.com.cn
层 2139 邮编 410000 dle Road, Changsha, China, 410000

2026 年湖南省政府专项债券（十一期） 2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号 收益与融资资金自求平衡专项评价报告

大信沙咨字[2026]第 00078 号

我们接受委托，对 2026 年湖南省政府专项债券（十一期）2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 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 年益阳市本级第二批土储债项目 009 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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



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年益阳市本级第二批土储债项目009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

序号	供地合同电子监管号	地块名称	项目位置	权利人	供应用途	收储面积（亩）
1	4309002021B01647-2	湘（2023）益阳市不动产权第0014200号	鱼形湖西路西侧、宝林路南侧、中家湾路北侧	益阳市两型建设投资集团有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地、其他商服用地	43.68

（二）项目实施单位基本情况

项目实施单位是益阳市土地储备发展中心，单位地址：益阳市龙洲南路 299 号，主要职能是负责土地储备资金(含土地储备专项债券资金)管理；负责储备土地的报批、收购、入储；负责储备土地的委托拆迁、监督、协调；负责储备土地的前期开发，储备土地及地上附着物的管护及临时利用；负责储备土地申办规划手续、拟订出让方案；负责组织全市储备机构名录的年度申报、土地储备专项债券的组织申报和项目审查。

三、 债券还本付息情况

本项目回购所需资金 4,158.64 万元（其中：土地收储价格 3,882.00 万元，土地出让前融资利息 276.64 万元），来源为资本金、土地储备专项债。其中申请专项债 3,800.00 万元，占项目资金的 91.38%，资本金 358.64 万元，占项目资金的 8.62%。

用于土地储备的地方政府专项债券拟于 2026 年一次性发行 3,800.00 万元，债券期限为 5 年期，根据 2026 年 4 月相同待偿国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，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：

单位：人民币万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年		3,800.00		3,800.00			
2027 年	3,800.00			3,800.00	1.82%	69.16	69.16
2028 年	3,800.00			3,800.00	1.82%	69.16	69.16
2029 年	3,800.00			3,800.00	1.82%	69.16	69.16
2030 年	3,800.00			3,800.00	1.82%	69.16	69.16
2031 年	3,800.00		3,800.00		1.82%	69.16	3,869.16
合 计		3,800.00	3,800.00			345.80	4,145.80

四、 项目收益及现金流预测

（一）根据湖南新时代不动产资产评估有限公司评估报告（湘新地评[2026]（估）字第 007 号），评估地价如下：

不动产权证号	土地面积 (平方米)	单位面积地价 (元/平方米)	总地价 (万元)
湘（2023）益阳市不动产权第 0014200 号	29,120.79	1,666.00	4,852.00

土地估价结果一览表

估价机构：湖南新时代房地产评估咨询有限公司																估价报告编号：湘新地评[2026]（估）字第007号																估价日期：2026.01.08																估价目的：了解现时市场价格																土地用途/权属性质：出让															
估价期日的权利人		《中华人民共和国不动产权证书》编号		宗地名称		估价期日的用途						容积率						估价期日实际土地开发程度		估价设定土地开发程度		剩余土地使用年限(年)		土地面积(m ²)		单位地面地价(元/m ²)		总地价(万元)																																																			
						现状	实际	设定	规划	实际	设定	实际	设定																																																																		
益阳市内资建设投资有限公司		湘(2020)益阳市不动产权第004230号		位于益阳市东形湖西路西侧、宝林路南侧、中家河路北侧的一宗商业用地、城镇住宅用地		商业用地、城镇住宅用地		商业用地、城镇住宅用地		商业用地、城镇住宅用地		1.5		待建的空地		1.5		加建构筑物、通电、供水、排水、通讯、红线内土地平整		加建构筑物、通电、供水、排水、通讯、红线内土地平整		商业35.58年、住宅65.58年		29120.79		1665.00		4852.00																																																			
合计																								29120.79				4852.00																																																			

一、上述估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：根据委托方提供的资料及估价人员了解，委托宗地在估价期日未设定抵押等权利限制。
- 2、基础设施条件：宗地现状开发程度为宗地红线外五通，即：通路、通电、通供水、通排水、通讯，红线内土地平整。地面平整状况：宗地红线内为土地平整，为待建的空地。通路状况：委托宗地东距外环路约200米。供电状况：各宗地内供电主线路与市政电网相联。供水状况：宗地内供水与市政供水网络相联。排水状况：宗地内排水与市政排水管网相联。通讯状况：宗地内通讯与市政通讯网相联。供气状况：宗地内供气与市政天然气管网相联。
- 3、影响土地价格的其他限定条件：根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》“合同编号：14006”等资料所示，委托宗地规划容积率不高于一.5 不低于一，建筑密度不高于一.30%，绿地率不低于22%；本次评估设定估价对象委托宗地的容积率为1.5，建筑密度为一.30%，绿地率为一.22%。

二、其他需要说明的事项：

- 1、估价结果仅为土地使用权人了解委托宗地现时市场价格提供宗地商业用地、城镇住宅用地土地使用权价格参考依据。

邮编(PC) 410005 传真(FAX) 0731-84417235 电话(TEL) 0731-84417235, 84417237-805.
地址：长沙市营盘路27号元盛大厦10楼C座，湖南，中国 第6页 共39页

- 2、估价结果有效期自报告提交日起壹年内有效，当在近期内地市场发生较大变化时，本估价结论应作相应的调整。
- 3、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积等影响地价的任一因素发生变化，该评估价格应作相应调整。
- 4、报告中有关委托宗地的土地权属状况及土地面积等以益阳市自然资源和规划局核发的《中华人民共和国不动产权证书》为依据。

湖南新时代房地产评估咨询有限公司

二〇二六年一月九日

1、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及委托宗地的具体情况，宗地采用了市场比较法和剩余法测算，上述两种方法测算结果较接近，综合考虑委托宗地所在区域的地价水平，认为上述两种方法测算的地价的算术平均值更接近市场水平，故本次评估确定以两种方法测算的地价的算术平均值作为最终估价结果。（估价结果详见下表）

地价结果确定表

序号	土地面积(m ²)	市场比较法测算结果(元/m ²)	权重	剩余法测算结果(元/m ²)	权重	确定单价(元/m ²)	总地价(万元)
1	29120.79	1428.00	0.50	1903.00	0.50	1666.00	4852.00
合计	29120.79						4852.00

本期债券涉及的益阳市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，选择近期发生交易的与评估宗地类似的比较实例可比单价、结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算评估出土地的出让价格。评估交易实例成交案例如下：

序号	受让单位	成交时间	出让面积(平方米)	成交总价(万元)	成交单价(元/平方米)	土地用途	宗地位置	容积率	电子监管号
1	益阳美景房地产开发有限公司	2022-9-22	31,622.71	10,198.00	3,224.90	城镇住宅-普通商品住房用地	五福路北侧、马良路东侧	FAR ≥3	4309002022B30206
2	湖南宏嘉建设有限公司	2023-1-3	31,347.74	6,489.00	2,070.01	城镇住宅-普通商品住房用地	东部产业园月山东侧、街坊路南侧	FAR ≤2.5	4309002023B00022-1
3	益阳东创投资建设有限公司	2023-12-14	25,700.00	5,603.00	2,180.16	城镇住宅-普通商品住房用地	东部产业园兰岭路南侧、新园路西侧	FAR ≤2.5	4309002023B000376-1

案例一

供地结果信息									
行政区:	湖南省益阳市本级				电子监管号:	4309002022B30206			
项目名称:	美景房地产 (马良粮库)								
项目位置:	五福路北侧、马良路东侧								
土地面积(m²):	31622.71								
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:	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;				行业分类:	房地产业			
土地级别:	二级				成交价格(万元):	10198			
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	2		2023-09-19		5099		--		
	1		2022-10-19		5099		--		
土地使用权人:	益阳美景房地产开发有限公司								
约定容积率:	下限:	1	上限:	3	约定交地时间:	2022-10-19			
约定开工时间:	2023-10-19				约定竣工时间:	2026-10-19			
实际开工时间:	--				实际竣工时间:	2026-09-19			
批准单位:	益阳市				合同签订日期:	2022-09-22			

案例二

供地结果信息									
行政区:	湖南省益阳市本级				电子监管号:	4309002023B00022-1			
项目名称:	湖南宏嘉建设有限公司								
项目位置:	东部产业园月山路东侧、街坊路南侧								
土地面积(m²):	31347.74								
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:	其它			
土地级别:	二级				成交价格(万元):	6489			
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	2		2023-11-27		3244.5		--		
	1		2022-12-27		3244.5		--		
土地使用权人:	湖南宏嘉建设有限公司								
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2023-12-27			
约定开工时间:	2024-12-26				约定竣工时间:	2027-12-25			
实际开工时间:	2025-12-26				实际竣工时间:	2028-12-25			
批准单位:	益阳市				合同签订日期:	2023-01-03			

*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

案例三

供地结果信息											
行政区:	湖南省益阳市本级				电子监管号:	4309002023B000376-1					
项目名称:	2023（高挂）字 - 23号（研发服务中心D区）										
项目位置:	东部产业园兰岭路南侧、新园路西侧										
土地面积(m²):	25700.00										
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:	其它					
土地级别:	一级				成交价格(万元):	5603					
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期			约定支付金额			备注		
	2		2024-12-10			2801.5			--		
	1		2024-01-09			2801.5			--		
土地使用权人:	益阳东创投资建设有限责任公司										
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2024-01-09					
约定开工时间:	2025-01-08				约定竣工时间:	2028-01-07					
实际开工时间:	2027-12-29				实际竣工时间:	2030-12-28					
批准单位:	益阳市人民政府				合同签订日期:	2023-12-14					

*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

（二）项目预期收入预测合理性分析

市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，益阳市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。周边城市公园、特色商街、综合商超的修建，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。本项

目位于益阳鱼形湖旅游风景区，地处长沙与益阳中心地带，距离长沙仅 30 分钟车程，是益阳东接东融战略的桥头堡，具有巨大的发展潜力和投资价值。主要体现在：

1、区位优势显著。地块位于长沙与益阳两市之间的黄金位置，距离长沙市区仅 30 分钟车程，距离益阳市区约 20 公里，处于长沙半小时经济圈核心区域。319 国道、长益高速公路横贯全境，交通网络四通八达，对外交通十分便利。作为益阳东部新区的重要组成部分，该区域是益阳与长沙对接的桥头堡，区位优势突出。

2、生态资源禀赋优越。地块西临鱼形湖水库，该水库总水域面积 4400 余亩，周边林地 3400 余亩，常年蓄水量 2500 万立方米，是国家级中型水库。区域森林覆盖率高达 95%以上，负氧离子浓度达 6800 个/立方厘米，被誉为“天然氧吧”。鱼形湖水库已获评国家水利风景区，湖岸线曲折多变，形成“碧波荡漾，港湾逶迤”的景观特征，环湖分布茂密竹林与次生林地，生态环境质量极佳。

3、文旅产业配套完善。地块北临天意木国项目，该项目总投资 60 亿元，已建成 6 个主题展馆，展示万余件以金丝楠木、黄花梨等名贵木材创作的根木艺术品，其中 11 件被评为国宝级作品。天意木国已获评国家 4A 级旅游景区，年吸引研学游客超 10 万人次，成为益阳文旅新地标。周边正在建设鱼形湖康养小镇，项目计划投资 80 亿元，占地面积 1500 余亩，将打造集旅游观光、休闲度假、康养居住、文化体验于一体的综合性旅游目的地，建成后将填补益阳市大型高端康养旅游项目的空白。

4、产业发展定位明确。益阳东部新区紧扣“东接东融”战略，将鱼形湖区域定位为高端康养产业和文化创意产业集聚区。环鱼形湖景观工程项目（一期）已启动建设，规划打造 13 公里观光绿道，包含樱花观花段、湖景观赏段等特色分区，构建“智形鱼形湖畔”的旅游新地标。项目建成后将成为华中旅游度假新典范、湖南农业旅游新名片。

5、土地价值提升空间巨大。1）产业集聚效应显现：天意木国、鱼形湖康养小镇等重大文旅项目落地，将吸引大量游客和投资，带动周边餐饮、住宿、商业消费，形成产业集聚效应，为土地价值注入强劲动力。2）生态价值持续增值：随着“绿水青山就是金山银山”理念深入人心，生态资源稀缺性日益凸显。鱼形湖区域优质的生态环境和康养资源，将成为未来高端居住和康养产业的首选地，土地价值将随生态价值提升而持续增值。3）交通便利性提升：随着长益常城际轻轨、长常复线等交通基础设施不断完善，鱼形湖区域与长沙、益阳的时空距离进一步缩短，区位优势更加凸显，土地价值将获得新一轮提升。

考虑到益阳市收购闲置用地土地储备项目的土地自 2026-2031 年出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、片区环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。益阳市近三年全区生产总值（GDP）平均增速 4.53%。综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下，取低于可比案例单价最低值为测算单价，且暂不考虑年增速计算土地价格。益阳市收购闲置用地土地储备项目预计可出让面积 29,120.79 平方米，预计可获得土地出让收入 5,142.73 万元，可用于资金平衡的相关收益为 5,142.73 万元。

基于以上测算谨慎考虑，未来土地出让收入取最低值，为 5,142.73 万元。

项目未来土地出让收入预测如下：

地块名称	土地面积 (平方米)	可比案例单价 (元/平方米)	出让年份	预测出让收入(万元)
湘(2023)益阳市不动产权第 0014200 号	29,120.79	1,766.00	2031 年	5,142.73
合 计	29,120.79	1,766.00		5,142.73

(三) 净现金流入

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本息。可用于资金平衡的土地收益为 5,142.73 万元，现金流量如下：

单位：人民币万元

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	累计净现金流量
	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				3,882.00	3,882.00			
2027 年					69.16	69.16		
2028 年					69.16	69.16		
2029 年					69.16	69.16		
2030 年					69.16	69.16		
2031 年	5,142.73					3,869.16	1,273.57	1,273.57
合 计	5,142.73			3,882.00	4,158.64	4,145.80	1,273.57	

五、项目收益与融资自求平衡性预测

(一) 该项目资金净流入 5,142.73 万元，债券融资本息总额 4,145.80 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。

用于土地储备的地方政府专项债券募投项目平衡情况

单位：人民币万元

序号	项目名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	2026 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号	43.68	居住用地	4,158.64	5,142.73	3,800.00	345.80	1.24

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。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

单位：人民币万元

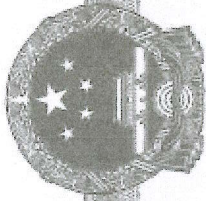
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
净现金流入	5,142.73	4,628.46
本息合计	4,145.80	4,145.80
本息保障倍数	1.24	1.12

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 年益阳市本级第二批土储债项目 009 号债券发行期内经营性现金净流入 5,142.73 万元，债券融资本息总额 4,145.80 万元，本息保障的倍数 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。



营业执照

统一社会信用代码

91430100079155346B



副本编号: 1 - 1

(副本)

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

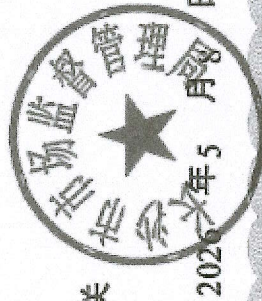
负责人 宋光荣

类型 特殊普通合伙企业分支机构

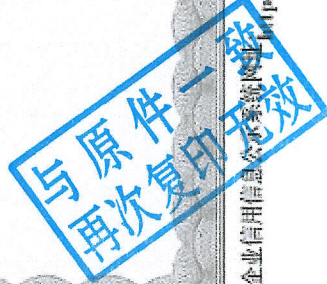
成立日期 2013年09月10日

经营范围 许可项目: 注册会计师业务。(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, 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: 社会经济咨询服务; 企业管理咨询; 企业管理; 企业信用管理咨询服务; 企业财务咨询; 企业资产评估服务; 企业税务咨询; 企业法律咨询服务; 企业人力资源管理服务; 企业环境管理服务; 企业安全咨询服务; 企业信息技术咨询服务; 企业市场营销咨询服务; 企业品牌咨询服务; 企业公共关系咨询服务; 企业其他咨询服务。(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)

经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋2139房



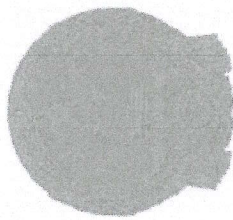
登记机关



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



会计师事务所分所
执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

负责人：宋光荣

经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋2139房

会计师事务所编号：110101414302

湘财会函（2013）22号

批准日期：2013年8月21日

原件
再行复印无效

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2013年8月21日

中华人民共和国财政部制





姓名 宋光豪
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-08
Date of birth
工作单位 中鑫会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 432401196406081012
Identity card No

证书编号:
No. of Certificate

431000010005

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

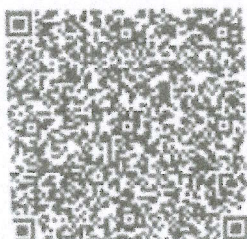
发证日期:
Date of Issuance

1998 年 12 月 1 日
2011 年 5 月 3 日

仅供报告使用

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.



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

中鑫会计师事务所(普通合伙) 事务所
湖南长沙 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

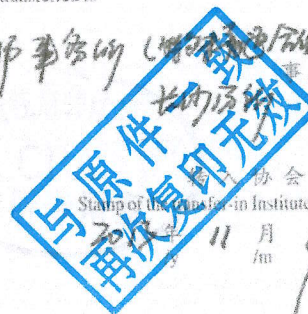
2013 年 11 月 4 日
/y /m /d

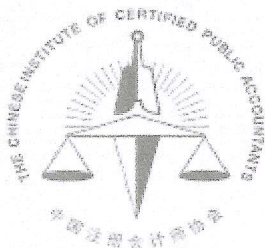
同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙) 事务所
长沙 CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d





姓名 伍帆蒙
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1972-10-16
Date of birth
工作单位 湖南南方会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 430502197210162027
Identity card No.

证书编号: 430600020009
No. of Certificate

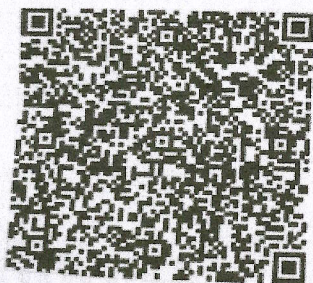
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 01 月 31 日
Date of Issuance

仅供报告使用

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.



年 /y 月 /m 日 /d



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

湖南希望会计师事务所
有限责任公司

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 年 4 月 13 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大陆长沙分所

与原件一致
再次复印无效
协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 4 月 13 日