

2025 年张家界市第二批土储债项目 001 号  
收益与融资资金自求平衡

# 专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00073 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  
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F,Jianfa • Huijin International  
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3  
邮编 410000 FuRongMiddleRoad,Changsha,China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366  
传真 Fax: +86 (0731) 85164366  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

## 2025 年张家界市第二批土储债项目 001 号 收益与融资资金自求平衡 专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00073 号

我们接受委托，对 2025 年张家界市第二批土储债项目 001 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 2025 年张家界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：



二〇二五年四月十八日

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 2025 年张家界市第二批土储债项目 001 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）项目实施单位基本情况

1、张家界市永定区土地储备中心

统一社会信用代码：12430800186885184B

地址：张家界市永定区政府大院内

法定代表人：黄兴强

开办资金：4.70 万元

宗旨和业务范围：进行土地储备，增加土地收益。依据土地利用总体规划和集镇规划，通过开发、整理及土地使用权收回、收购、置换、征用等方式为政府新增耕地；储备土地；垄断土地一级市场；盘活土地资产、增加财政收入和建设投资。

(二) 项目概况

1、项目位置、内容与规模

2025 年张家界市第二批土储债项目 001 号拟收储土地面积计划收储面积 34,468.40 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 (m <sup>2</sup> )	用途
1	张家界市永定区西溪坪街道彭家巷社区、西溪坪社区，永昌路以北滨河路以南陈家溪西侧	张家界智尚建设开发有限公司	湘(2022)张不动产权第005877号	4,289.90	商业服务业用地
2	张家界市永定区西溪坪街道彭家巷社区、西溪坪社区，永昌路以北滨河路以南陈家溪东侧	张家界智尚建设开发有限公司	湘(2022)张不动产权第005876号	12,750.00	商业服务业用地
3	张家界市永定区西溪坪街道彭家巷社区、西溪坪社区，永昌路以北滨河路以南陈家溪西侧	张家界智尚建设开发有限公司	湘(2022)张不动产权第005878号	17,428.50	商业服务业用地
合计				34,468.40	

2、投资估算与资金筹措方案

(1) 投资估算

本项目投资估算总额 11,124.57 万元，其中收储投资 10,533.54 万元，土地出让前建设期利息 591.03 万元。

(2) 资金筹措方案

项目总投资 11,124.57 万元，预计本次发行湖南省张家界市永定区土地储备专项债券 9,900.00 万元，占总投资的 88.99%；自有资金 1,224.57 万元，占总投资的 11.01%。

三、 债券还本付息情况

土地储备专项债券拟于 2025 年一次性发行 9,900.00 万元，债券期限为 5 年期，根据 2025 年 3 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 1.99%，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	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年			9,900.00		
2026 年	9,900.00		9,900.00	1.99%	197.01
2027 年	9,900.00		9,900.00	1.99%	197.01
2028 年	9,900.00		9,900.00	1.99%	197.01
2029 年	9,900.00		9,900.00	1.99%	197.01
2030 年	9,900.00	9,900.00		1.99%	197.01
合计					985.05

四、项目收益及现金流预测

1、土地出让价格预测

(1) 根据湖南新融达房地产土地资产评估有限公司预估函（湘新融达地预估（2025）第 0132 号），预估地价如下：

（币种：人民币）

序号	不动产权证书号	土地座落	土地用途	权利性质	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地评估单 价(元/m <sup>2</sup> )	土地评估总 价(万元)
1	湘(2022)张不动 产权第0005877号	张家界市永定区 西溪坪办事处西	旅馆用地	出让	4289.9	3056	1310.99

Page 2 of 3

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

地址：长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑第9幢7层701房  
电话：(0731) 85190205 84431799

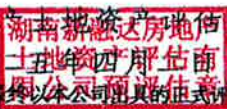
HUNAN XINRONGDA REAL ESTATE LAND ASSET APPRAISAL CO.,LTD

传真：(0731) 84431799 邮编：410002

		溪坪社区永定大 道以南陈家溪河 道西侧(地块四)					
2	湘(2022)张不动 产权第0005876号	张家界市永定区 西溪坪办事处西 溪坪社区永定大 道以南陈家溪河 道东侧(地块五)	旅馆用地	出让	12750	3056	3896.4
3	湘(2022)张不动 产权第0005880号	张家界市永定区 西溪坪办事处西 溪坪社区永定大 道以南陈家溪河 道西侧(地块六)	旅馆用地	出让	17428.5	3056	5326.15
-	合计	-	-	-	34468.4		10533.54

特此函告！

湖南新融达房地



湖南新融达房地

注：1、本次估价结果为预评估，若正式估价结果与本次估价结果有差异，最终以本公司出具的正式评估报告为准。

地块名称	面积 (m²)	地面单价 (元/m²)	亩均价(万元/亩)	评估价 (万元)
陈家溪地块四	4,289.90	3,056.00	203.73	1,310.99
陈家溪地块五	12,750.00	3,056.00	203.73	3,896.4
陈家溪地块六	17,428.50	3,056.00	203.73	5,326.15
合计	34,468.40			10,533.54

本期债券涉及的永定区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：

挂牌编号	土地位置	出让年限	成交价 (万元)	竞得人	规划用途	使用权面积 (平方米)	规划容积率	地面单价 (元)	亩价 (万元)	成交时间	案例链接
GTJY 2022-37	南庄坪组团五组 坡、机场路北侧	40	20,836.00	张家界城西开发建设有限公司	商业服务业设施用地	69,447.09	≤2.0	3,000.27	200.02	2022年11月24日	<a href="http://ggzy.zjj.gov.cn/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.html?iq=gt&amp;type=%E4%B8%AD%E6%87%E5%85%AC%E7%85%AC%E7%A4%BA&amp;tpid=63525e230deab81294c75ebb&amp;bpType=%E7%BB%93%E6%9E%9C%E5%85%AC%E7%A4%BA">http://ggzy.zjj.gov.cn/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.html?iq=gt&amp;type=%E4%B8%AD%E6%87%E5%85%AC%E7%85%AC%E7%A4%BA&amp;tpid=63525e230deab81294c75ebb&amp;bpType=%E7%BB%93%E6%9E%9C%E5%85%AC%E7%A4%BA</a>
GTJY 2022-27	永定区沙堤街道 办事处李家岗路 北侧	40	11,716.00	张家界贯坪购物中心有限公司	商业服务业设施用地	39,053.10	≤2.5	3,000.02	200.00	2022年11月14日	<a href="http://ggzy.zjj.gov.cn/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.html?iq=gt&amp;type=%E4%B8%AD%E6%87%E5%85%AC%E7%A4%BA&amp;tpid=634555e00deab8acc83e8381&amp;bpType=%E7%BB%93%E6%9E%9C%E5%85%AC%E7%A4%BA">http://ggzy.zjj.gov.cn/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.html?iq=gt&amp;type=%E4%B8%AD%E6%87%E5%85%AC%E7%A4%BA&amp;tpid=634555e00deab8acc83e8381&amp;bpType=%E7%BB%93%E6%9E%9C%E5%85%AC%E7%A4%BA</a>
GTJY 2022-29	绕城公路以东， 茅溪河与澧水交汇 处西南侧	40	401,523.20	张家界城西开发建设有限公司	商业服务业设施用地	156,598.00	≤1.1	3,900.10	260.01	2022年11月14日	<a href="http://ggzy.zjj.gov.cn/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.html?iq=gt&amp;type=%E4%B8%AD%E6%87%E5%85%AC%E7%A4%BA&amp;tpid=634555e00deab8acc83e8381&amp;bpType=%E7%BB%93%E6%9E%9C%E5%85%AC%E7%A4%BA">http://ggzy.zjj.gov.cn/%E6%96%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B/%E6%8B%9B%E6%8A%95%E6%A0%87%E4%BF%A1%E6%81%AF/jyxx_2.html?iq=gt&amp;type=%E4%B8%AD%E6%87%E5%85%AC%E7%A4%BA&amp;tpid=634555e00deab8acc83e8381&amp;bpType=%E7%BB%93%E6%9E%9C%E5%85%AC%E7%A4%BA</a>



案例：GTJY 2022-37

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告2022-37

00时00分00秒

公告截止时间: 2022-11-12 08:00:00 补充通知截止时间: 2022-11-12 08:00:00  
 保证金缴纳截止时间: 2022-11-22 16:00:00 答疑截止时间: 2022-11-12 08:00:00

### 中标公示

打印

界市公共资源交易中心受托于2022年10月22日至2022年11月24日对下列1宗国有建设用地使用权进行网上公开挂牌出让。现将成交结果公示如下:

详情:

地块编号	土地坐落	土地面积(㎡)	土地用途	出让年限(年)	容积率	成交价(万元)	竞得人及代码	成交日期
GTJY 2022-37	南庄坪组团五组 城、机场路北侧	69447.09	商业服务业设施用地	40	≤2.0	20836	张家界城西开发建设有限公司	2022-11-24

咨询电话: 0744-8833293

张家界市公共资源交易中心

2022年11月24日

案例: GTJY 2022-27、GTJY 2022-29

张家界市国有建设用地使用权 网上挂牌出让公告2022-29

00时00分00秒

公告截止时间: 2022-11-02 08:00:00 补充通知截止时间: 2022-11-02 08:00:00  
 保证金缴纳截止时间: 2022-11-11 16:00:00 答疑截止时间: 2022-11-02 08:00:00

### 中标公示

打印

界市公共资源交易中心受托于2022年10月12日至2022年11月14日对下列3宗国有建设用地使用权进行网上公开挂牌出让。现将成交结果公示如下:

详情:

地块编号	土地坐落	土地面积(㎡)	土地用途	出让年限(年)	容积率	成交价(万元)	竞得人及代码	成交日期
GTJY 2022-27	永定区沙堤街道办事处李家岗路北侧	39053.1	商业服务业设施用地	40	≤2.5	11716	张家界国贸购物中心有限公司 91430800MA7D69P32P	2022-11-14
GTJY 2022-28	沙堤片区热水坑	174618.89	商业和居住用地	商业40住宅70	≤2.6	62864	张家界城西开发建设有限公司 91430800MA7FH78C4M	2022-11-14
GTJY 2022-29	绕城公路以东, 茅溪河与澧水交汇处西南侧	401523.2	商服用地	40	≤1.1	156598	张家界城西开发建设有限公司 91430800MA7FH78C4M	2022-11-14

(2) 根据拟出让地块土地评估报告和当地土地市场情况，并结合张家界市未来 GDP 增速预测土地出让收入。张家界市 2021-2023 年全市生产总值(GDP)三年平均增速约为 4.50%。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按年增速 2.9%计算土地价格的增长。预测出让价格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	陈家溪地块四	3,525.56	2029 年
2	陈家溪地块五	3,525.58	2029 年
2	陈家溪地块六	3,525.58	2029 年

## 2、项目土地出让收入预测

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 12,152.09 万元，明细情况如下：

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	陈家溪地块四					1,512.43		1,512.43
2	陈家溪地块五					4,495.11		4,495.11
3	陈家溪地块六					6,144.55		6,144.55
合计						12,152.09		12,152.09

## 3、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利息。可用于资金平衡的土地收益为 12,152.09 万元。现金流量如下：

年 期	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		
2025 年			1,224.57	10,533.54	9,900.00		591.03	591.03
2026 年						197.01	-197.01	394.02
2027 年						197.01	-197.01	197.01
2028 年						197.01	-197.01	0.00
2029 年	12,152.09					197.01	11,955.08	11,955.08
2030 年						10,097.01	-10,097.01	1,858.07
合 计	12,152.09		1,224.57	10,533.54	9,900.00	10,885.05	1,858.07	1,858.07

## 五、项目收益与融资自求平衡性预测

### 1、项目平衡性预测

该项目资金净流入额 12,152.09 万元，债券融资本息总额 10,885.05 万元，本息保障的倍数 1.12 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：人民币万元

项目名称	规划收储面积(m²)	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
2025 年张家界市第二批土储债项目 001 号	34,468.40	商业服务用地	11,124.57	12,152.09	9,900.00	985.05	1.12

## 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。运营期内经营性现金流相关测试数据如下：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	12,152.09	10,936.88
本息合计	10,885.05	10,885.05
本息保障倍数	1.12	1.00

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 2025 年张家界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 12,152.09 万元，债券融资本息合计 10,885.05 万元，本息保障倍数为 1.12 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

91430100079155346B



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 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

负责人 朱光荣

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 经总公司授权,在总公司经营范围內从事:审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。(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)

经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

与原件一致  
再次复印无效



登记机关

2022年12月30日

国家企业信用信息公示系统网址:  
<https://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

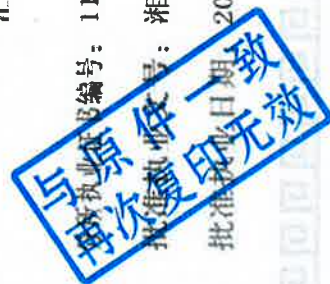
负责人：宋光荣

经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号  
汇金苑9栋7层739号房

执业证书编号：110101414302

批准执业日期：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》。



发证机关：湖南省财政厅

2013年8月21日

中华人民共和国财政部制





姓名 宋元荣  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1964-06-06  
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 432401196406061012  
Identity card No.

证书编号:  
No. of Certificate

4310000010005

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 of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
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  
/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)  
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  
/y /m /d



姓名: 陈爱琴  
Full name: \_\_\_\_\_  
性别: 女  
Sex: \_\_\_\_\_  
出生日期: 1975.08.12  
Date of birth: \_\_\_\_\_  
工作单位: 立信会计师事务所有限公司  
Working unit: \_\_\_\_\_  
身份证号码: 430103197508120022  
Identity card No.: \_\_\_\_\_

证书编号:  
No. of Certificate

430100130036

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

2005 年 11 月 1 日  
2012 年 05 月 21 日

仅供报证使用



### 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 月 日

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

湖南南经协代章



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
长沙分所



张家界市武陵源区 2025 年专项债券  
2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 预期  
收益与融资平衡  
专项评价报告

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

二零二五年四月十八日





**张家界市武陵源区 2025 年专项债券**  
**2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 预期**  
**收益与融资平衡**  
**专项评价报告**

鹏盛湘审咨字【2025】第 030 号

张家界市武陵源区财政局：

我们接受委托，对 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 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》。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，我们没有注意到我们认为是的，这些假设没有为预测提供合理基础。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 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 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平衡。

总体评价结果如下：

## 一、项目基本情况

本次拟发行的 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 总投资估算详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	项目总投资
1	武陵源区	2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001	23,496.00
合计			23,496.00

## 二、项目融资情况

本次拟发行的 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 融资情况详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	发行地方政府专项债券金额	其他融资		
1	2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001	8,996.00	14,500.00	-	4,900.00	5 年
合计		8,996.00	14,500.00	-	4,900.00	-

## 三、项目可偿债收益及本息覆盖情况

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，本次拟发行的 5 年期专项债券的测算利率为 1.99%。

本次拟发行的 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 专项债券的可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

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
2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001	21,205.92	14,500.00	15,942.75	1.33

#### 四、专项债券发行计划

本次评价的 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 本次共计拟发行地方政府专项债券融资 4,900.00 万元，其中：5 年期债券发行 4,900.00 万元，预测利率为 1.99%，还款方式为一年付息一次，到期一次还本。

附件：项目收益及现金流入评价说明



(此页无正文)



中国·长沙

中国注册会计师



中国注册会计师



二零二五年四月十八日

# 项目收益及现金流入评价说明

## 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的 2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关产品（服务）的数量、收费标准等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

## 二、项目收益及现金流入预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、价格在正常范围内变动；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

## 三、项目收益及现金流量编制说明

（一）2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001 收益及现金流量编制说明

### 1. 投资估算

项目投资估算详见下表：

单位：万元		
项目名称	地块名称	总投资
2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001	文丰项目（198 亩）	23,496.00

### 2. 项目融资情况

项目融资情况详见下表：

单位：万元

项目名称	资金来源		本次申请发行政府 专项债券金额
	资本金	拟发行政府专项债 券金额	
2025 年武陵源区第一批土地 储备专项债项目 001	8,996.00	14,500.00	4,900.00

3. 项目经营性收入预测说明

(1) 收入预测依据

本项目收益主要来源于国有土地使用权出让收入。

根据国有建设用地使用权出让合同，本次国有土地使用权可出让面积为 13.2537 公顷。

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，标地地价在 2,174.60 万元/公顷~3,000.02 万元/公顷之间，基于谨慎性原则，本土 地储备项目的地价以 1,600.00 万元/公顷计算。

土地坐落	土地面积 (公顷)	土地用途	出让 年限 (年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地 价(万元 /公顷)
索溪峪街道办 事处迎宾路居 委会	0.266716	商服用地 其 他商服用地	40.00	580.00	2024.02.21	2,174.60
索溪峪街道办 事处迎宾路居 委会	1.672312	商服用地 其 他商服用地	40.00	3,638.00	2024.01.29	2,175.43

参考地块一：

武陵源城区岩门组团F-26（地块一）

发布时间: 2024-07-08 10:07:56 | 行政区: 武陵源区

【字号: 大 中 小】【打印】【5

行政区: 武陵源区

项目名称: 武陵源城区岩门组团F-26（地块一）

项目位置: 索溪峪街道办事处迎宾路居委会

供应面积(公顷): 0.266716

存量面积(公顷):

土地用途: 其他商服用地

供地方式: 挂牌出让

土地使用年限: 40

行业分类: 商务服务业

土地级别: 三级

成交价格(万元): 580.000000

分期支付约定

支付期号

约定支付日期

约定支付金额(万元)

备注

土地使用权人: 张家界市么妹土家织锦开发有限公司

约定容积率: 下限:

上限: 1.600

约定交地时间: 2024-02-29

约定开工时间: 2025-02-28

约定竣工时间: 2028-02-27

实际开工时间:

实际竣工时间:

批准单位: 张家界市人民政府

合同签订日期: 2024-02-21

参考地块二:

武陵源城区岩门组团F-26（地块二）

发布时间: 2024-06-25 08:06:52 | 行政区: 武陵源区

行政区: 武陵源区

项目名称: 武陵源城区岩门组团F-26（地块二）

项目位置: 索溪峪街道办事处迎宾路居委会

供应面积(公顷): 1.672312

土地用途: 其他商服用地

土地使用年限: 40

土地级别: 三级

分期支付约定

支付期号

约定支付日期

约定支付金额(万元)

备注

土地使用权人: 张家界润奇源实业发展有限公司

约定容积率: 下限: 上限: 1.600

约定交地时间: 2024-02-29

约定开工时间: 2025-02-28

约定竣工时间: 2028-02-27

实际开工时间:

实际竣工时间:

批准单位: 张家界市人民政府

合同签订日期: 2024-01-29

【字号: 大 中 小】【打印】【关闭】

存量面积(公顷): 0.157428

供地方式: 挂牌出让

行业分类: 道路运输业

成交价格(万元): 3638.000000

报告专用章

根据上述项目收入预测对本项目在本次债券存续期内的整体收入情况进行测算如下:

单位: 万元

类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
2025 年武陵源区第一批土地储备专项	10,602.96	10,602.96	-	-	-	21,205.92



类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
债项目 001 土地出让收入						
小计	10,602.96	10,602.96	-	-	-	21,205.92

#### 4. 项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：

单位：万元

年份	经营现金流入	经营现金流出	项目可偿债收益
2026 年	10,602.96	-	10,602.96
2027 年	10,602.96	-	10,602.96
2028 年	-	-	-
2029 年	-	-	-
2030 年	-	-	-
合计	21,205.92	-	21,205.92

#### 5. 还本付息的测算

##### (1) 拟发行地方政府专项债券情况

本项目申请发行政府专项债券资金 14,500.00 万元，本次申请发行专项债券 4,900.00 万元，未来拟申请发行专项债券 9,600.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

发行时间	发行金额	债券期限	发行利率
2025 年 4 月	4,900.00	5 年	1.99%
2025 年 5 月	9,600.00	5 年	1.99%

##### (2) 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：

单位：万元



年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2025 年 4 月		4,900.00		4,900.00		
2025 年 5 月	4,900.00	9,600.00		14,500.00		
2026 年 4 月	14,500.00			14,500.00	97.51	97.51
2026 年 5 月	14,500.00			14,500.00	191.04	191.04
2027 年 4 月	14,500.00			14,500.00	97.51	97.51
2027 年 5 月	14,500.00			14,500.00	191.04	191.04
2028 年 4 月	14,500.00			14,500.00	97.51	97.51
2028 年 5 月	14,500.00			14,500.00	191.04	191.04
2029 年 4 月	14,500.00			14,500.00	97.51	97.51
2029 年 5 月	14,500.00			14,500.00	191.04	191.04
2030 年 4 月	14,500.00		4,900.00	9,600.00	97.51	4,997.51
2030 年 5 月	9,600.00		9,600.00	-	191.04	9,791.04
合计		14,500.00	4,900.00		1,442.75	15,942.75

#### 6. 本息覆盖倍数

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年武陵源区第一批土地储备专项债项目 001	21,205.92	14,500.00	15,942.75	1.33

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-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	1.20	1.33	1.46

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目在考虑敏感性分析后，预期项目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平衡。



# 营业执照

统一社会信用代码  
91430103MA4Q6XAP9H

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

(副 本)

此复印件与原件一致  
负责人 陈安国  
再次复印无效  
成立日期 2018年12月24日

名称 鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

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：社会稳定风险评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；破产清算服务；税务服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政投资项目绩效评价服务；社会经济咨询服务；商务代理代办服务；招标投标代理服务；政府采购代理服务。（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）

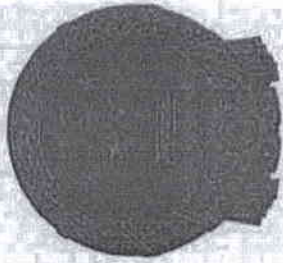
经营场所 湖南省长沙市天心区劳动西路289号嘉盛商务广场29013



登记机关

2024 年 9 月 27 日





会计师事务所分所

# 执业证书



名 称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）  
湖南分所

负 责 人：陈安国

经 营 场 所：湖南省长沙市天心区劳动西路289号  
嘉盛商务广场29013

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11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》。

此复印件与原件一致  
再次复印无效

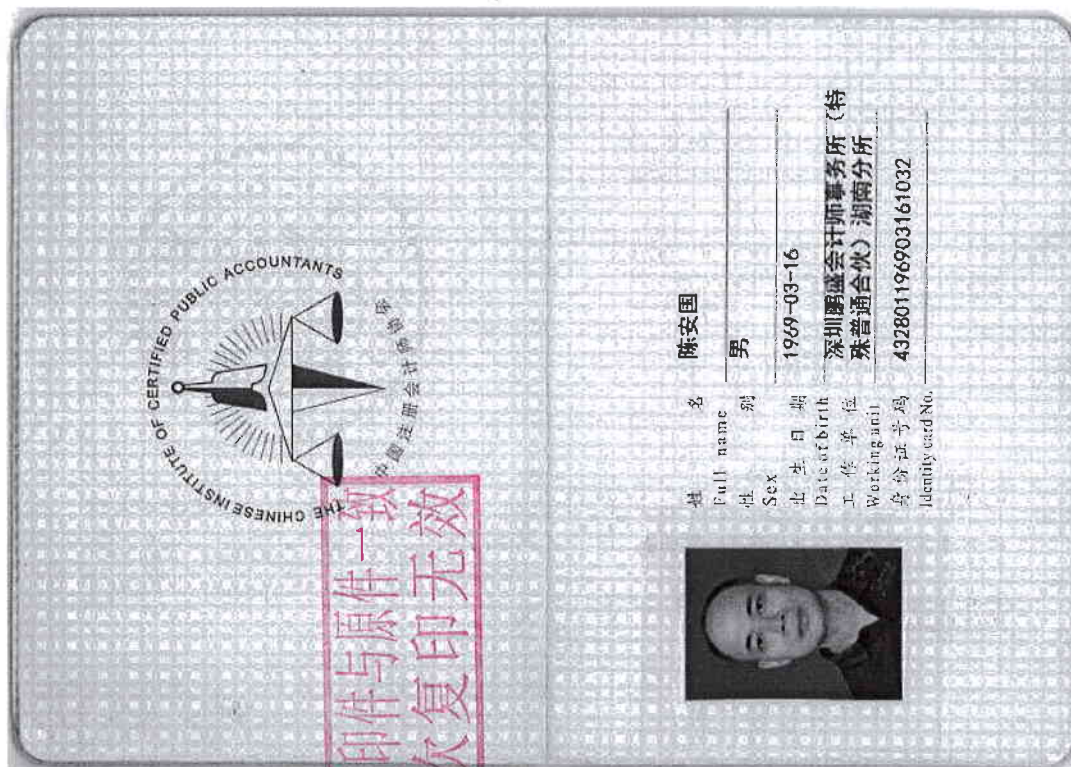


2024年10月12日



中华人民共和国财政部制





姓名	陈安国
性别	男
出生日期	1969-03-16
工作单位	深圳鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号码	432801196903161032
Identity card No.	



陈安国 430900020004

### 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: 430900020004  
No. of Certificate

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

发证日期: 1999 年 02 月 01 日  
Date of Issuance

2019.11.11 换发新证









此复印件与原件一致  
再次复印无效

姓名 羊春兰  
性别 女  
出生日期 1972-02-28  
工作单位 湖南恒业腾飞会计师事务所有限公司  
身份证号码 430304197202282282  
Identity card No.



羊春兰 430500060010

### 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: 430500060010  
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: 2019 07 24  
Date of Issuance



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



6

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

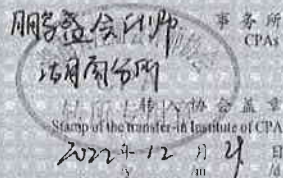
7

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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



12

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  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

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

13