

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

二零二五年六月十八日



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 036 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的证据的审核，我们没有注意到我们认为是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	24,655.60
合计			24,655.60

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	11,755.60	12,900.00	-	8,000.00	5 年
合计		11,755.60	12,900.00	-	8,000.00	-

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 5 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 1.87%。

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	12,900.00	14,059.60	1.51

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 8,000.00 万元，其中：5 年期债券发行 8,000.00 万元，预测利率为 1.87%，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)

鹏盛会计师事务所
(特殊普通合伙)
湖南分所



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·长沙

二零二五年六月十八日

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）	24,655.60

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	11,755.60	12,900.00	8,000.00

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
永定区沙堤街 道办事处李家 岗路北侧	3.905310	商服用地 其 他商服用地	40.00	11,716.00	2022.12.09	3,000.02

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

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

存量面积(公顷): 0.157428

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: 道路运输业

土地级别: 三级

成交价格(万元): 3638.000000

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

报告专用章

43010310131802

武陵源分局

WULIYUAN OFFICE

43010310131802

武陵源分局

WULIYUAN OFFICE

【字号: 大 中 小】

【打印】

【关闭】

参考地块三:

沙堤控规B-2-06/08地块

时间: 2024-12-27 09:12:25 | 行政区: 张家界市本级

【字号: 大 中 小】 【打印】 【

行政区:	张家界市本级				
项目名称:	沙堤控规B-2-06/08地块				
项目位置:	永定区沙堤街道办事处李家岗路北侧				
供应面积(公顷):	3.905310	存量面积(公顷):	0.000000		
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:	房地产业		
土地级别:	四级	成交价格(万元):	11716.000000		
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:	张家界贯坪购物中心有限公司				
约定容积率:	下限: 1.000	上限: 2.500	约定交地时间:	2022-12-09	
约定开工时间:	2023-12-08		约定竣工时间:	2026-12-07	
实际开工时间:			实际竣工时间:		
批准单位:	张家界市		合同签订日期:	2022-12-09	

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债项目 001 土地出让收入	-	-	-	10,602.96	10,602.96	21,205.92
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	-	-	-
2027 年	-	-	-
2028 年	-	-	-

2029 年	10,602.96	-	10,602.96
2030 年	10,602.96	-	10,602.96
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 12,900.00 万元，已于 2025 年 4 月发行 2025 年湖南省政府专项债券（六期）专项债券 4,900.00 万元，本次申请发行专项债券 8,000.00 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	1.68%
2025 年 6 月	8,000.00	5 年	1.87%

(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 7 月	4,900.00	8,000.00		12,900.00		
2026 年 4 月	12,900.00			12,900.00	82.32	82.32
2026 年 7 月	12,900.00			12,900.00	149.60	149.60
2027 年 4 月	12,900.00			12,900.00	82.32	82.32
2027 年 7 月	12,900.00			12,900.00	149.60	149.60
2028 年 4 月	12,900.00			12,900.00	82.32	82.32
2028 年 7 月	12,900.00			12,900.00	149.60	149.60
2029 年 4 月	12,900.00			12,900.00	82.32	82.32
2029 年 7 月	12,900.00			12,900.00	149.60	149.60
2030 年 4 月	12,900.00		4,900.00	8,000.00	82.32	4,982.32
2030 年 7 月	8,000.00		8,000.00	-	149.60	8,149.60
合计		12,900.00	12,900.00		1,159.60	14,059.60

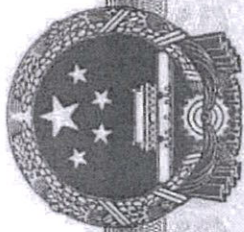
6. 本息覆盖倍数

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	12,900.00	14,059.60	1.51

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	1.36	1.51	1.66

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”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息。

副本编号：1-1

(副本)

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：社会审计服务；破产清算服务；税务服务；企业管理咨询；物业服务；物业管理；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；财政资产评估；招投标代理服务；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）

负责人 陈安国

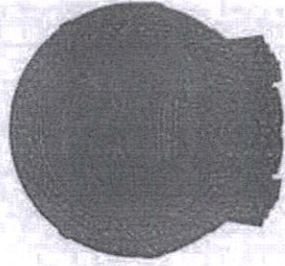
成立日期 2018年12月24日

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

此复印件与原件一致
再次复印无效

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》。



2024年10月12日

中华人民共和国财政部制





姓名 陈安国
 Full name 陈安国
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1989-03-16
 Date of birth 1989-03-16
 工作单位 深圳鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 Working unit 深圳鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 身份证号 432801198903161032
 Identity card No. 432801198903161032



陈安国 430900020004

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

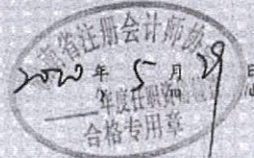
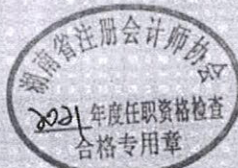
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

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 02 01 日
 Date of Issuance

2019.11.11 换发新证



事务所名称变更为 鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

2020.7.7

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

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

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

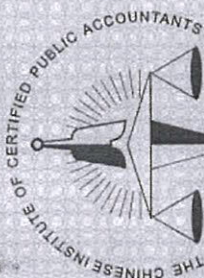
同意调入
Agree the holder to be transferred to

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





中国注册会计师协会

羊春兰

姓名 Full name 女
性别 Sex
出生日期 Date of birth 1977-02-28
工作单位 Working unit 湖南恒业腾飞会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 430304197202282282



羊春兰 430500060010

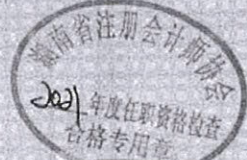
年度检验登记 Annual Renewal Registration

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 日
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.



2022年度

年 月 日
/y /m /d



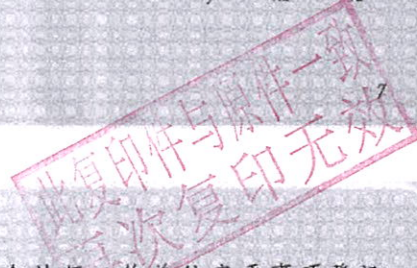
6

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 月 日
/y /m /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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南恒世隆会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022年12月19日
/y /m /d

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

鹏盛会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022年12月24日
/y /m /d

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

12

13