

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2025 年湖南省政府专项债券（十六期）土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02131 号



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于
2025年湖南省政府专项债券(十六期)土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2025)第02131号

我们接受委托,对湘潭市财政局关于2025年湖南省政府专项债券(十六期)湘潭市第三批土储债项目003号(以下简称“本期债券”)相关土地储备项目的项目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》。相关土地储备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年湘潭市第三批土储债项目003号,预期土地出让收入能够合理保障偿还资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况



1、2025 年湘潭市第三批土储债项目 003 号（以下简称“本项目”）拟融资 20,600.00 万元，计划发行 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金；假设本期债券以 2025 年 6 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.84%进行测算。本期土地储备项目对应的还本付息情况如下：

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
2025 年 7 月	-	20,600.00		20,600.00	-	-
2025 年 12 月	20,600.00			20,600.00	157.93	157.93
2026 年	20,600.00	-	-	20,600.00	379.04	379.04
2027 年	20,600.00	-	-	20,600.00	379.04	379.04
2028 年	20,600.00	-	-	20,600.00	379.04	379.04
2029 年	20,600.00	-	-	20,600.00	379.04	379.04
2030 年 7 月	20,600.00		20,600.00	-	221.11	20,821.11
合计	-	20,600.00	20,600.00	-	1,895.20	22,495.20

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本项目收储地块总用地规模为 54,536.96 m²，地块用途为商居综合用地。规划总用地面积 54,536.96 m²，可建设用地面积 54,536.96 m²。

湘潭市 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为 5.86%、1.64%、5.70%，三年最低增速为 1.64%。此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按三年最低值 1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP（亿元）	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30		1.64%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	
2024 年度	2,957.06	5.70%	

2、土地出让产生的净现金流入

（1）假设 2025 年湘潭市第三批土储债项目 003 号，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。通过对项目周边地块成交情况等



的查询，商住用地平均价格在 6,120.73 至 9,060.91 元/m²，依据谨慎性原则按最低成交价格 6,120.73 元/m²计算本项目土地价格。

项目	成交单位	区位	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	平均地价 (元/ m ²)	公示日期	用途
1	湘潭东建房地产开发有限公司	雨湖区	39,210.21	35,528.00	9,060.91	2021 年 4 月 12 日	城镇住宅·普通商品住房用地
2	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	50,660.61	31,008.00	6,120.73	2020 年 6 月 29 日	城镇住宅·普通商品住房用地
3	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	75,361.33	46,464.00	6,165.50	2024 年 1 月 2 日	城镇住宅·普通商品住房用地

(2) 假设以湘潭市近 3 年 GDP 的增速最低值 1.64% 计算土地价格的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，按湘潭市 GDP 过去三年最低增长率 1.64% 进行测算，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

占地面积 (m ²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
54,536.96	1.64%	33,380.61	33,928.05	34,484.47	35,050.02	35,624.84	36,209.08
合计		33,380.61	33,928.05	34,484.47	35,050.02	35,624.84	36,209.08

三、土地出让产生的净现金流出

假设本项目预计 2030 年开始实现土地入市，土地入市当年涉及专项资金计提支出，具体如下：

项目	占地面积 (m ²)	土地出让金收入	土地收储成本	土地出让平均纯收益征收标准 (元/m ²)	计提比例	合计
农业土地开发资金	54,536.96			65.00	15%	53.17
农田水利建设资金		36,209.08	22,582.60		10%	1,357.33
教育资金		36,209.08	22,582.60		10%	1,357.33
廉租住房保障资金		36,209.08	22,582.60		10%	1,362.65
国有土地收益基金		36,209.08			1.50%	543.14



项目	占地面积 (m^2)	土地出让 金收入	土地收储 成本	土地出让平均 纯收益征收标 准 (元/ m^2)	计提比 例	合计
合计						4,673.62

四、预期土地出让收入对融资本息的覆盖情况

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,在项目收益预测及所依据的各项假设前提下,本次评价的 2025 年湘潭市第三批土储债项目 003 号,债券发行期内经营性资金净收益 31,535.46 万元,债券融资本息合计 22,495.20 万元,本息保障倍数为 1.40 倍,预期净收益能够保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

单位: 人民币万元

经营性资 金流入	经营性资 金流出	经营性资 金净收益	本金	利息	本息合计	本息保障 倍数
36,209.08	4,673.62	31,535.46	20,600.00	1,895.20	22,495.20	1.40

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。

附件: 项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:

2025 年 7 月 16 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年湘潭市第三批土储债项目 003 号预期土地出让收入为基础, 结合项目的建设期、项目周边地块成交情况、湘潭市近 3 年 GDP 增速等, 对预测期间经济环境等的最佳计划假设为前提, 编制 2025 年湘潭市第三批土储债项目 003 号土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四) 对发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(五) 土地出让价格在正常范围内变动;

(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。

三、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

单位名称: 湘潭市国土资源储备中心

单位住所: 湘潭市雨湖区北二环中路 6 号

单位性质: 事业单位

负责人: 栗先

开办资金: 4000 万元

宗旨和业务范围: 承办市政府收回、收购国有土地使用权相关事宜; 承办市本级范围内新增建设用地征收及经营性用地的储备; 负责市本级储备土地前期开发和整理工作; 负责市本级国土资源储备资金的筹集使用及管理。

(二) 地块概况

2025 年湘潭市第三批土储债项目 003 号土储专项债共 1 个项目, 具体情况如下:



单位：人民币万元

序号	地块名称	四至范围	地块用途	投资计划	实施单位
1	医疗健康城东地块	白石东路以北、石连路以东	住宅用地、商业用地	22,582.60	湘潭市国土资源储备中心

四、债券还本付息情况

2025 年湘潭市第三批土储债项目 003 号拟融资 20,600.00 万元，计划发行 5 年，每年年末支付利息，第三年年末偿还本金；本期债券以 2025 年 6 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.84%进行测算。具体如下：

单位：人民币万元

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
2025 年 7 月	-	20,600.00	-	20,600.00	-	-
2025 年 12 月	20,600.00	-	-	20,600.00	157.93	221.11
2026 年	20,600.00	-	-	20,600.00	379.04	379.04
2027 年	20,600.00	-	-	20,600.00	379.04	379.04
2028 年	20,600.00	-	-	20,600.00	379.04	379.04
2029 年	20,600.00	-	-	20,600.00	379.04	379.04
2030 年 7 月	20,600.00	-	20,600.00	-	221.11	20,757.93
合计	-	20,600.00	20,600.00	-	1,895.20	22,495.20

五、项目收益及现金流入预测

（一）土地出让价格预测

本期债券项目涉及的湘潭市土地出让价格的估算，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。

土地出让价的估算过程如下：

1、土地市场情况

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

（1）商住用地土地出让情况表

项目	成交单位	位置	占地面积 (m²)	中标总价 (万元)	平均地价 (元/m²)	公示日期	用途
----	------	----	-----------	-----------	-------------	------	----



项目	成交单位	位置	占地面积 (m^2)	中标总地 价(万元)	平均地 价(元/ m^2)	公示 日期	用途
1	湘潭东建 房地产开发有 限公司	雨湖区沿江 路以北、雨湖 公园以南、十 六中以东、大 埠桥泵站以 西	39,210.21	35,528.00	9,060.91	2021年4 月12日	城镇住 宅·普通 商品住 房用地
2	湖南建工 万楼湘玺 置业有限公 司	雨湖区万楼 路以北、潭州 大道以东、护 潭路以南	50,660.61	31,008.00	6,120.73	2020年6 月29日	城镇住 宅·普通 商品住 房用地
3	湖南建工 万楼湘玺 置业有限公 司	雨湖区万楼 路以北、潭州 大道以东、护 潭路以南	75,361.33	46,464.00	6,165.50	2024年1 月2日	城镇住 宅·普通 商品住 房用地

2、湘潭市 2021-2024 年全市生产总值情况

湘潭市 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速,分别为 5.86%、1.64%、5.70%,三年最低增速为 1.64%。此次预测考虑近三年 GDP 增速,依据谨慎性原则按三年最低值 1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP (亿元)	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30		1.64%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	
2024 年度	2,957.06	5.70%	

3、项目土地出让价格及出让收入预测

本项目分别以商住用地参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格,结合土地价格增长率为湘潭市近 3 年 GDP 最低增速(1.64%),现预测项目出让区土地单价如下:

单位: 元/ m^2

性质	预测增 长率	增长率 比例	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
商住 用地 单价	1.64%	100.00%	6,120.73	6,221.11	6,323.14	6,426.84	6,532.24	6,639.37



4、结合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

单位：人民币万元

占地面积 (m ²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
54,536.96	1.64%	33,380.61	33,928.05	34,484.47	35,050.02	35,624.84	36,209.08
合计		33,380.61	33,928.05	34,484.47	35,050.02	35,624.84	36,209.08

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：根据上述测算，在按湘潭市近 3 年 GDP 最低增速 1.64% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金流入 36,209.08 万元。

六、预期土地专项资金计提支出

1、农业土地开发资金

根据《湖南省人民政府关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（湘政发〔2004〕24 号）和财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号），湘潭市高新区为六等，土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/m²，并按 15% 的比例计提农业土地开发资金。计算公式：农业土地开发资金=用地面积*征收标准*规定的土地出让金用于农业土地开发的比例

2、农田水利建设资金

根据《湖南省财政厅 湖南省水利厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕36 号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地 25 地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后的差额，计提比例为 10%。计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-土地收储成本-农业土地开发资金）*10%

3、教育资金

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）和《湖南省财政厅 湖南省教育厅转发财政部 教育部关于



从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕43号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后的差额，计提比例为10%。计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地收储成本-农业土地开发资金）*10%

4、廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地收储成本。计算公式：廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地收储成本）*10%

5、国有土地收益基金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）文件规定，由财政部门从缴入地方国库的土地出让收入中，划出一定比例资金，用于建立国有土地收益基金，计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入*1.5%

单位：人民币万元

项目	占地面积 (m^2)	土地出让 金收入	土地收储 成本	土地出让平 均纯收益征收 标准 (元/ m^2)	计提 比例	合计
农业土地开 发资金	54,536.96			65.00	15%	53.17
农田水利建 设资金		31,535.46	22,582.60		10%	1,357.33
教育资金		31,535.46	22,582.60		10%	1,357.33
廉租住房保 障资金		31,535.46	22,582.60		10%	1,362.65
国有土地收 益基金		31,535.46			1.50%	543.14
合计						4,673.62

七、项目收益与融资自求平衡性预测

根据上述各项目收入预测以及融资成本预测，各项目平衡表情况如下：



单位：人民币万元

项目名称	预计土地出让收入	预计土地出让支出	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 年湘潭市第三批土地储备项目 003 号	36,209.08	4,673.62	31,535.46	20,600.00	22,495.20	1.40
合计	36,209.08	4,673.62	31,535.46	20,600.00	22,495.20	1.40

本次评价的湘潭市土地储备项目，债券发行期内经营性资金净流入 31,535.46 万元，债券融资本息合计 22,495.20 万元，本息保障倍数为 1.40 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

八、压力测试

按照保守性原则，按湘潭市 GDP 过去三年最低增长率的 90%和 80%进行测算，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

1、按照湘潭市 GDP 过去三年最低增长率的 90%测算

单位：人民币万元

(1) 收入：

占地面积 (m²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
54,536.96	1.48%	33,380.61	33,873.31	34,373.28	34,880.63	35,395.47	35,917.90
合计		33,380.61	33,873.31	34,373.28	34,880.63	35,395.47	35,917.90

(2) 成本：

项目	占地面积 (m²)	土地出让金收入	土地收储成本	土地出让平均纯收益征收标准 (元/m²)	计提比例	合计
农业土地开发资金	54,536.96			65.00	15%	53.17
农田水利建设资金		35,917.90	22,582.60		10%	1,328.21
教育资金		35,917.90	22,582.60		10%	1,328.21
廉租住房保障资金		35,917.90	22,582.60		10%	1,333.53
国有土地收益基金		35,917.90			1.50%	538.77



项目	占地面积 (m^2)	土地出让金 收入	土地收储 成本	土地出让平 均纯收益征收 标准 (元/ m^2)	计提 比例	合计
合计						4,581.89

(3) 覆盖倍数

项目名称	预计用于 融资平衡 的相关 收入	预计用于 融资 平衡的 相关 支出	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 年湘潭市 第三批土储债 项目 003 号	35,917.90	4,581.89	31,336.01	20,600.00	22,495.20	1.39
合计	35,917.90	4,581.89	31,336.01	20,600.00	22,495.20	1.39

2、按照湘潭市 GDP 过去三年最低增长率的 80%测算

单位：人民币万元

(1) 收入

占地面积 (m^2)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
54,536.96	1.31%	33,380.61	33,818.56	34,262.26	34,711.78	35,167.20	35,628.60
合计		33,380.61	33,818.56	34,262.26	34,711.78	35,167.20	35,628.60

(2) 成本

项目	占地面积 (m^2)	土地出让 金收入	土地收储 成本	土地出让平 均纯收益征收 标准 (元/ m^2)	计提 比例	合计
农业土地 开发资金	54,536.96			65.00	15%	53.17
农田水利 建设资金		35,628.60	22,582.60		10%	1,299.28
教育资金		35,628.60	22,582.60		10%	1,299.28
廉租住房 保障资金		35,628.60	22,582.60		10%	1,304.60
国有土地 收益基金		35,628.60			1.50%	534.43
合计						4,490.76



(3) 覆盖倍数

项目名称	预计用于 融资平衡 的相关 收入	预计用 于融资 平衡的 相关 支出	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 年湘潭市 第三批土储债 项目 003 号	35,628.60	4,490.76	31,137.84	20,600.00	22,495.20	1.38
合计	35,628.60	4,490.76	31,137.84	20,600.00	22,495.20	1.38

九、相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以规划用地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 本行通过; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后 30 个工作日内需向社会公示。



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 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心
1、2、3 栋 2017 房

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 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)



原件一致



登记机关

2022年1月14日

企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号:5003043



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》。

会计师事务所分所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

经营场所：湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日

发证机关：



二〇一二年五月十一日

中华人民共和国财政部制





姓名 张文正
 Full name 张 男
 Sex 男
 出生日期 1970-01-14
 Date of birth 众达源生会计师事务所有限公司
 工作单位 众达源生会计师事务所有限公司
 Working unit 众达源生会计师事务所有限公司
 身份证号码 432524197001144073
 Identity card No. 432524197001144073



年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018.3.27

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 430100120142
 No. of Certificate

执业机构名称 湖北德正助
 Authorized Institution CPA

发证日期 2005 年 0125 日
 Date of Issuance



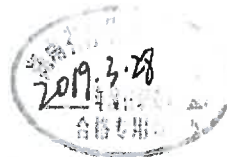
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



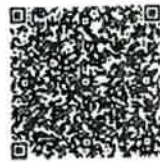
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



注册号 430110120542

年 月 日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

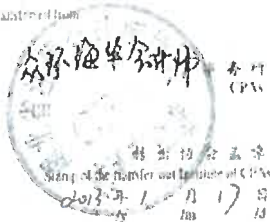
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal

与原件一致



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

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年1月18日

10

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

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

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

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月1日更名为众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年1月7日

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
2014年1月7日

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所
必要时请向委托方出示此证书。

二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时,应持本证书
报请主管注册会计师协会。

同意调入
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所
CPAs

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所
2015年12月28日

- 1 When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- 2 This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- 3 The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- 4 In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss in the newspaper.





姓名	周宽佳
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1981-01-05
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所
Working unit	
身份证号	4301110156038
Identity card No	



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.



110102050482



证书编号: 110102050482
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: 2023 年 03 月 21 日
Date of Issuance

与原件一致



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2025 年湖南省政府专项债券（十六期）土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02132 号



**中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于
2025年湖南省政府专项债券(十六期)土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

中兴财光华(湘)审专字(2025)第 02132 号

我们接受委托,对湘潭市财政局关于 2025 年湖南省政府专项债券(十六期)湘潭市第三批土储债项目 004 号(以下简称“本期债券”)相关土地储备项目的项目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》。相关土地储备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 年湘潭市第三批土储债项目 004 号,预期土地出让收入能够合理保障偿还资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况



1、2025 年湘潭市第三批土储债项目 004 号（以下简称“本项目”）拟融资 24,400.00 万元，计划发行 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金；假设本期债券以 2025 年 6 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.84%进行测算。本期土地储备项目对应的还本付息情况如下：

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
2025 年 7 月	-	24,400.00		24,400.00	-	-
2025 年 12 月	24,400.00			24,400.00	187.07	187.07
2026 年	24,400.00	-	-	24,400.00	448.96	448.96
2027 年	24,400.00	-	-	24,400.00	448.96	448.96
2028 年	24,400.00	-	-	24,400.00	448.96	448.96
2029 年	24,400.00	-	-	24,400.00	448.96	448.96
2030 年 7 月	24,400.00		24,400.00	-	261.89	24,661.89
合计	-	24,400.00	24,400.00	-	2,244.80	26,644.80

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本项目收储地块总用地规模为 64,677.55 m²，地块用途为城镇住宅用地、商业用地。规划总用地面积 64,677.55 m²，可建设用地面积 64,677.55 m²。

湘潭市 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为 5.86%、1.64%、5.70%，三年最低增速为 1.64%。此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按三年最低值 1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP（亿元）	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30		1.64%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	
2024 年度	2,957.06	5.70%	

2、土地出让产生的净现金流入

（1）假设 2025 年湘潭市第三批土储债项目 004 号，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。通过对项目周边地块成交情况等



的查询，商住用地平均价格在 6,120.73 至 9,060.91 元/m²，依据谨慎性原则按最低成交价格 6,120.73 元/m² 计算本项目土地价格。

项目	成交单位	位置	占地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均地价 (元/ m ²)	公示日期	用途
1	湘潭东建房地产开发有限公司	雨湖区沿江路以北、雨湖公园以南、十六中以东、大埠桥泵站以西	39,210.21	35,528.00	9,060.91	2021 年 4 月 12 日	城镇住宅·普通商品住房用地
2	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区万楼路以北、潭州大道以东、护潭路以南	50,660.61	31,008.00	6,120.73	2020 年 6 月 29 日	城镇住宅·普通商品住房用地
3	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区万楼路以北、潭州大道以东、护潭路以南	75,361.33	46,464.00	6,165.50	2024 年 1 月 2 日	城镇住宅·普通商品住房用地

(2) 假设以湘潭市近 3 年 GDP 的增速平均值 1.64% 计算土地价格的增长，以融资开始日起第四年末土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，按湘潭市 GDP 过去三年最低增长率 1.64% 进行测算，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

占地面积 (m ²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
64,677.55	1.64%	39,587.39	40,236.63	40,896.51	41,567.21	42,248.91	42,941.79
合计		39,587.39	40,236.63	40,896.51	41,567.21	42,248.91	42,941.79

三、土地出让产生的净现金流出

假设本项目预计 2030 年开始实现土地入市，土地入市当年涉及专项资金计提支出，具体如下：

单位：人民币万元

项目	占地面积 (m ²)	土地出让金收入	土地收储成本	土地出让平均纯收益征收标准 (元/m ²)	计提比例	合计
农业土地开发资金	64,677.55			65.00	15%	63.06



项目	占地面积 (m^2)	土地出让 金收入	土地收储 成本	土地出让平 均纯收益征收 标准 (元/ m^2)	计提 比例	合计
农田水利建设 资金		42,941.79	26,694.20		10%	1,618.45
教育资金		42,941.79	26,694.20		10%	1,618.45
廉租住房保障 资金		42,941.79	26,694.20		10%	1,624.76
国有土地收益 基金		42,941.79			1.50%	644.13
合计						5,568.85

四、预期土地出让收入对融资本息的覆盖情况

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,在项目收益预测及所依据的各项假设前提下,本次评价的湘潭市经开区土地储备项目,债券发行期内经营性资金净收益 37,372.94 万元,债券融资本息合计 26,644.80 万元,本息保障倍数为 1.40 倍,预期净收益能够保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

单位: 人民币万元

经营性资 金流入	经营性资 金流出	经营性净 收益	本金	利息	本息合计	本息保障 倍数
42,941.79	5,568.85	37,372.94	24,400.00	2,244.80	26,644.80	1.40

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。

附件: 项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 7 月 16 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年湘潭市第三批土储债项目 004 号预期土地出让收入为基础, 结合项目的建设期、项目周边地块成交情况、湘潭市近 3 年 GDP 增速等, 对预测期间经济环境等的最佳计划假设为前提, 编制 2025 年湘潭市第三批土储债项目 004 号土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四) 对发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(五) 土地出让价格在正常范围内变动;

(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。

三、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

单位名称: 湘潭市国土资源储备中心

单位住所: 湘潭市雨湖区北二环中路 6 号

单位性质: 事业单位

负责人: 栗先

开办资金: 4000 万元

宗旨和业务范围: 承办市政府收回、收购国有土地使用权相关事宜; 承办市本级范围内新增建设用地征收及经营性用地的储备; 负责市本级储备土地前期开发和整理工作; 负责市本级国土资源储备资金的筹集使用及管理。

(二) 地块概况

2025 年湘潭市第三批土储债项目 004 号土储专项债共 1 个项目, 具体情况如下:



单位：人民币万元

序号	地块名称	四至范围	地块用途	投资计划	实施单位
1	医疗健康城西地块	白石东路以北、石连路以西	住宅用地、商业用地	26,694.20	湘潭市国土资源储备中心

四、债券还本付息情况

2025 年湘潭市第三批土储债项目 004 号拟融资 24,400.00 万元，计划发行 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金；本期债券以 2025 年 6 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.84% 进行测算。具体如下：

单位：人民币万元

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
2025 年 7 月	-	24,400.00	-	24,400.00	-	-
2025 年 12 月	24,400.00	-	-	24,400.00	187.07	187.07
2026 年	24,400.00	-	-	24,400.00	448.96	448.96
2027 年	24,400.00	-	-	24,400.00	448.96	448.96
2028 年	24,400.00	-	-	24,400.00	448.96	448.96
2029 年	24,400.00	-	-	24,400.00	448.96	448.96
2030 年 7 月	24,400.00	-	24,400.00	-	261.89	24,661.89
合计	-	24,400.00	24,400.00	-	2,244.80	26,644.80

五、项目收益及现金流入预测

（一）土地出让价格预测

本期债券项目涉及的湘潭市土地出让价格的估算，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。

土地出让价的估算过程如下：

1、土地市场情况

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

（1）商住用地土地出让情况表

项目	成交单位	位置	占地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均地价 (元/ m ²)	公示日期	用途
1	湘潭东建房地	雨湖区沿江路以北、雨湖	39,210.21	35,528.00	9,060.91	2021 年 4 月 12 日	城镇住宅·普通



项目	成交单位	位置	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	平均地价 (元/ m²)	公示日期	用途
	产开发有限公司	公园以南、十六中以东、大埠桥泵站以西					商品住房用地
2	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区万楼路以北、潭州大道以东、护潭路以南	50,660.61	31,008.00	6,120.73	2020年6月29日	城镇住宅·普通商品住房用地
3	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区万楼路以北、潭州大道以东、护潭路以南	75,361.33	46,464.00	6,165.50	2024年1月2日	城镇住宅·普通商品住房用地

2、湘潭市 2021-2024 年全市生产总值情况

湘潭市 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速,分别为 5.86%、1.64%、5.70%,三年最低增速为 1.64%。此次预测考虑近三年 GDP 增速,依据谨慎性原则按三年最低值 1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP (亿元)	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30		1.64%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	
2024 年度	2,957.06	5.70%	

3、项目土地出让价格及出让收入预测

本项目分别以商住用地参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格,结合土地价格增长率为湘潭市近 3 年 GDP 最低增速 (1.64%), 现预测项目出让区土地单价如下:

单位: 元/ m²

性质	增长率	增长率比例	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
商住用地单价	1.64%	100.00%	6,120.73	6,221.11	6,323.14	6,426.84	6,532.24	6,639.37



4、结合上述地价单价预测值，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

单位：人民币万元

占地面积 (m^2)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
64,677.55	1.64%	39,587.39	40,236.63	40,896.51	41,567.21	42,248.91	42,941.79
合计		39,587.39	40,236.63	40,896.51	41,567.21	42,248.91	42,941.79

按自融资开始日起第四年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：根据上述测算，在按湘潭市近 3 年 GDP 最低增速 1.64% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金流入 42,941.79 万元。

六、预期土地专项资金计提支出

1、农业土地开发资金

根据《湖南省人民政府关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（湘政发〔2004〕24 号）和财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号），湘潭市经开区为六等，土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/ m^2 ，并按 15% 的比例计提农业土地开发资金。计算公式：农业土地开发资金=用地面积*征收标准*规定的土地出让金用于农业土地开发的比例

2、农田水利建设资金

根据《湖南省财政厅 湖南省水利厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕36 号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后的差额，计提比例为 10%。计算公式：农田水利建设资金=(土地出让收入-土地收储成本-农业土地开发资金)*10%

3、教育资金

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）和《湖南省财政厅 湖南省教育厅转发财政部 教育部关于



从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕43号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后的差额，计提比例为10%。计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地收储成本-农业土地开发资金）*10%

4、廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地收储成本。计算公式：廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地收储成本）*10%

5、国有土地收益基金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）文件规定，由财政部门从缴入地方国库的土地出让收入中，划出一定比例资金，用于建立国有土地收益基金，计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入*1.5%

单位：人民币万元

项目	占地面积 (m^2)	土地出让 金收入	土地收储 成本	土地出让平 均纯收益征收 标准(元/ m^2)	计提 比例	合计
农业土地开 发资金	64,677.55			65.00	15%	63.06
农田水利建 设资金		42,941.79	26,694.20		10%	1,618.45
教育资金		42,941.79	26,694.20		10%	1,618.45
廉租住房保 障资金		42,941.79	26,694.20		10%	1,624.76
国有土地收 益基金		42,941.79			1.50%	644.13
合计						5,568.85

七、项目收益与融资自求平衡性预测

根据上述各项目收入预测以及融资成本预测，各项目平衡表情况如下：



单位：人民币万元

项目名称	预计土地 出让 收入	预计土地 出让 支出	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 年湘潭市 第三批土储债 项目 004 号	42,941.79	5,568.85	37,372.94	24,400.00	26,644.80	1.40
合计	42,941.79	5,568.85	37,372.94	24,400.00	26,644.80	1.40

本次评价的湘潭市土地储备项目，债券发行期内经营性资金净流入 37,372.94 万元，债券融资本息合计 26,644.80 万元，本息保障倍数为 1.40 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

八、压力测试

按照保守性原则，按湘潭市 GDP 过去三年最低增长率的 90%和 80%进行测算，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

1、按照湘潭市 GDP 过去三年最低增长率的 90%测算

单位：人民币万元

(1) 收入：

占地面积 (m^2)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
64,677.55	1.48%	39,587.39	40,171.70	40,764.64	41,366.32	41,976.89	42,596.47
合计		39,587.39	40,171.70	40,764.64	41,366.32	41,976.89	42,596.47

(2) 成本：

项目	占地面积 (m^2)	土地出让金 收入	土地收储 成本	土地出让平 均纯收益征收 标准 (元/ m^2)	计提比 例	合计
农业土地 开发资金	64,677.55			65.00	15%	63.06
农田水利 建设资金		42,596.47	26,694.20		10%	1,583.92
教育资金		42,596.47	26,694.20		10%	1,583.92
廉租住房 保障资金		42,596.47	26,694.20		10%	1,590.23
国有土地 收益基金		42,596.47			1.50%	638.95
合计						5,460.08



(3) 覆盖倍数

项目名称	预计用于融资平衡的相关收入	预计用于融资平衡的相关支出	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 年湘潭市第三批土储债项目 004 号	42,596.47	5,460.08	37,136.39	24,400.00	26,644.80	1.39
合计	42,596.47	5,460.08	37,136.39	24,400.00	26,644.80	1.39

2、按照湘潭市 GDP 过去四年平均增长率的 80%测算

单位：人民币万元

(1) 收入

占地面积 (m²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
64,677.55	1.31%	39,587.39	40,106.78	40,632.98	41,166.09	41,706.18	42,253.37
合计		39,587.39	40,106.78	40,632.98	41,166.09	41,706.18	42,253.37

(2) 成本

项目	占地面积 (m²)	土地出让金收入	土地收储成本	土地出让平均纯收益征收标准 (元/m²)	计提比例	合计
农业土地开发资金	64,677.55			65.00	15%	63.06
农田水利建设资金		42,253.37	26,694.20		10%	1,549.61
教育资金		42,253.37	26,694.20		10%	1,549.61
廉租住房保障资金		42,253.37	26,694.20		10%	1,555.92
国有土地收益基金		42,253.37			1.50%	633.80
合计						5,352.00

(3) 覆盖倍数

项目名称	预计用于融资平衡的相关收入	预计用于融资平衡的相关支出	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



项目名称	预计用于 融资平衡 的相关 收入	预计用 于融资 平衡的 相关支 出	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 年湘潭市 第三批土储债 项目 004 号	42,253.37	5,352.00	36,901.37	24,400.00	26,644.80	1.38
合计	42,253.37	5,352.00	36,901.37	24,400.00	26,644.80	1.38

九、相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以规划用地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送公示上一年度年度报告, 未按时报送的, 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后30个工作日内需向社会公示。



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 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 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)

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房



原件一致



登记机关

2022年1月14日

企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号:5003043



会计师事务所分所

执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

负责人: 邹文华

经营场所: 湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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:



二〇二一年五月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名: 郭立忠
 Full name: 郭立忠
 Sex: 男
 Date of Birth: 1970-01-14
 出生日期: 1970-01-14
 工作单位: 立信会计师事务所有限公司
 Worked unit: 立信会计师事务所有限公司
 身份证号码: 430524197001144023
 Identity card No.: 430524197001144023



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018.3.27

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

证书编号: 430100120842
 No. of Certificate: 430100120842

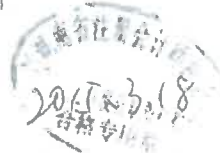
执业注册会计师: 谢礼强注册
 Authorised/registered CPA: 谢礼强注册

发证日期: 2005 年 01 月 28 日
 Date of Issuance: 2005 年 01 月 28 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



验证码 430195120042

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

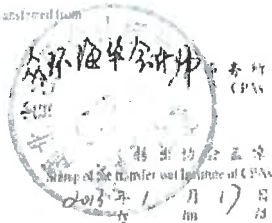
与原件一致

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013.1.18

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

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2010年1月1日更名为众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
2010.1.1

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
2010.1.1

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

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013.1.18

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013.1.28

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所
二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时,应持本证
书到主管注册会计师协会

同意调入
中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所

原样一致

- 1 When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- 2 This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- 3 The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- 4 In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.





姓名	周第伟
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1981-01-05
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所
Working unit	(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号	430624198101053341
Identity card No	



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: 110102050482
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: 2023 年 03 月 21 日
Date of issuance

与原件一致



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2025年湖南省政府专项债券（十六期）土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02133 号



**中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于
2025年湖南省政府专项债券(十六期)土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

中兴财光华(湘)审专字(2025)第02133号

我们接受委托，对湘潭市财政局关于2025年湖南省政府专项债券(十六期)湘潭市第三批土储债项目014号(以下简称“本期债券”)相关土地储备项目的项目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》。相关土地储备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年湘潭市第三批土储债项目014号，预期土地出让收入能够合理保障偿还本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况



1、2025 年湘潭市第三批土储债项目 014 号（以下简称“本项目”）拟融资 19,900.00 万元，计划发行 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金；假设本期债券以 2025 年 6 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.84%进行测算。本期土地储备项目对应的还本付息情况如下：

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
2025 年 7 月	-	19,900.00		19,900.00	-	-
2025 年	19,900.00			19,900.00	152.57	152.57
2026 年	19,900.00	-	-	19,900.00	366.16	366.16
2027 年	19,900.00	-	-	19,900.00	366.16	366.16
2028 年	19,900.00	-	-	19,900.00	366.16	366.16
2029 年	19,900.00	-	-	19,900.00	366.16	366.16
2030 年 7 月			19,900.00	-	213.59	20,113.59
合计	-	19,900.00	19,900.00	-	1,830.80	21,730.80

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本项目收储地块总用地规模为 53,646.23 m²，地块用途居住用地。规划总用地面积 53,646.23 m²，可建设用地面积 53,646.23 m²。

湘潭市 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为 5.86%、1.64%、5.70%，三年最低增速为 1.64%。此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按三年最低值 1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP（亿元）	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30		1.64%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	
2024 年度	2,957.06	5.70%	

2、土地出让产生的净现金流入

（1）假设 2025 年湘潭市第三批土储债项目 014 号，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。通过对项目周边地块成交情况等



的查询，商住用地平均价格在 6,120.73 至 9,060.91 元/m²，依据谨慎性原则按最低成交价格 6,120.73 元/m²计算本项目土地价格。

项目	成交单位	区位	占地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均地价 (元/ m ²)	公示日期	用途
1	湘潭东建房地产开发有限公司	雨湖区	39,210.21	35,528.00	9,060.91	2021 年 4 月 12 日	城镇住宅·普通商品住房用地
2	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	50,660.61	31,008.00	6,120.73	2020 年 6 月 29 日	城镇住宅·普通商品住房用地
3	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	75,361.33	46,464.00	6,165.50	2024 年 1 月 2 日	城镇住宅·普通商品住房用地

(2) 假设以湘潭市近 3 年 GDP 的增速最低值 1.64%计算土地价格的生长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，按湘潭市 GDP 过去三年最低增长率 1.64%进行测算，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

占地面积 (m ²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
53,646.23	1.64%	32,835.41	33,373.91	33,921.24	34,477.55	35,042.98	35,617.69
合计		32,835.41	33,373.91	33,921.24	34,477.55	35,042.98	35,617.69

三、土地出让产生的净现金流出

假设本项目预计 2030 年开始实现土地入市，土地入市当年涉及专项资金计提支出，具体如下：

项目	占地面积 (m ²)	土地出让金收入	土地收储成本	土地出让平均纯收益征收标准 (元/ m ²)	计提比例	合计
农业土地开发资金	53,646.23			65.00	15%	52.31
农田水利建设资金		35,617.69	21,787.60		10%	1,377.78
教育资金		35,617.69	21,787.60		10%	1,377.78



廉租住房保障 资金		35,617.69	21,787.60		10%	1,383.01
国有土地收益 基金		35,617.69			1.50%	534.27
合计						4,725.15

四、预期土地出让收入对融资本息的覆盖情况

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，在项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年湘潭市第三批土储债项目 014 号，债券发行期内经营性资金净收益 30,892.54 万元，债券融资本息合计 21,730.80 万元，本息保障倍数为 1.42 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。

单位：人民币万元

经营性资 金流入	经营性资 金流出	经营性净 收益	本金	利息	本息合计	本息保障 倍数
35,617.69	4,725.15	30,892.54	19,900.00	1,830.80	21,730.80	1.42

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。

附件：项目收益及现金流入预测说明

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 7 月 16 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年湘潭市第三批土储债项目 014 号预期土地出让收入为基础, 结合项目的建设期、项目周边地块成交情况、湘潭市近 3 年 GDP 增速等, 对预测期间经济环境等的最佳计划假设为前提, 编制 2025 年湘潭市第三批土储债项目 014 号土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四) 对发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(五) 土地出让价格在正常范围内变动;

(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。

三、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

单位名称: 湘潭市国土资源储备中心

单位住所: 湘潭市雨湖区北二环中路 6 号

单位性质: 事业单位

负责人: 栗先

开办资金: 4000 万元

宗旨和业务范围: 承办市政府收回、收购国有土地使用权相关事宜; 承办市本级范围内新增建设用地征收及经营性用地的储备; 负责市本级储备土地前期开发和整理工作; 负责市本级国土资源储备资金的筹集使用及管理。

(二) 地块概况

2025 年湘潭市第三批土储债项目 014 号土储专项债共 1 个项目, 具体情况如下:

单位: 人民币万元



地块名称	四至范围	地块用途	投资计划	实施单位
原压缩机厂地块	湘潭杨家湾路与湖岭路交叉口西北角	批发零售用地、城镇住宅用地	21,787.60	湘潭市国土资源储备中心

四、债券还本付息情况

2025年湘潭市第三批土储债项目014号拟融资19,900.00万元，计划发行5年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金；本期债券以2025年6月份5年期国债收益率上浮20%，即1.84%进行测算。具体如下：

单位：人民币万元

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
2025年7月	-	19,900.00	-	19,900.00	-	-
2025年	19,900.00	-	-	19,900.00	152.57	152.57
2026年	19,900.00	-	-	19,900.00	366.16	366.16
2027年	19,900.00	-	-	19,900.00	366.16	366.16
2028年	19,900.00	-	-	19,900.00	366.16	366.16
2029年	19,900.00	-	-	19,900.00	366.16	366.16
2030年7月	-	-	19,900.00	-	213.59	20,113.59
合计	-	19,900.00	19,900.00	-	1,830.80	21,730.80

五、项目收益及现金流入预测

（一）土地出让价格预测

本期债券项目涉及的湘潭市土地出让价格的估算，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。

土地出让价的估算过程如下：

1、土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取地块周边同性质几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

（1）商住用地土地出让情况表

项目	成交单位	区位	占地面积（m ² ）	中标总价（万元）	平均地价（元/ m ² ）	公示日期	用途
1	湘潭东建房地产开发有限公司	雨湖区	39,210.21	35,528.00	9,060.91	2021年4月12日	城镇住宅·普通



	限公司						商品住房用地
2	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	50,660.61	31,008.00	6,120.73	2020年6月29日	城镇住宅·普通商品住房用地
3	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	75,361.33	46,464.00	6,165.50	2024年1月2日	城镇住宅·普通商品住房用地

2、湘潭市 2021-2024 年全市生产总值情况

湘潭市 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速,分别为 5.86%、1.64%、5.70%,三年最低增速为 1.64%。此次预测考虑近三年 GDP 增速,依据谨慎性原则按三年最低值 1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP (亿元)	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30		1.64%
2022 年度	2,697.54	8.76%	
2023 年度	2,741.84	5.86%	
2024 年度	2,957.06	1.64%	

3、项目土地出让价格及出让收入预测

本项目用地参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格,结合土地价格增长率为湘潭市近 3 年 GDP 最低增速(1.64%),现预测项目出让区土地单价如下:

单位: 元/ m²

性质	最低 GDP	增长率比例	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
商住用地	1.64%	100.00%	6,120.73	6,221.11	6,323.14	6,426.84	6,532.24	6,639.36

4、结合上述地价单价预测值,计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下:

占地面积 (m²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
53,646.23	1.64%	32,835.41	33,373.91	33,921.24	34,477.55	35,042.98	35,617.69
合计		32,835.41	33,373.91	33,921.24	34,477.55	35,042.98	35,617.69



按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：根据上述测算，在按湘潭市近 3 年 GDP 最低增速 1.64% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金流入 35,617.69 万元。

六、预期土地专项资金计提支出

1、农业土地开发资金

根据《湖南省人民政府关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（湘政发〔2004〕24 号）和财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号），湘潭市高新区为六等，土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/m²，并按 15% 的比例计提农业土地开发资金。计算公式：农业土地开发资金=用地面积*征收标准*规定的土地出让金用于农业土地开发的比例

2、农田水利建设资金

根据《湖南省财政厅 湖南省水利厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕36 号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后的差额，计提比例为 10%。计算公式：农田水利建设资金=(土地出让收入-土地收储成本-农业土地开发资金)*10%

3、教育资金

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）和《湖南省财政厅 湖南省教育厅转发财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕43 号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后的差额，



计提比例为 10%。计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地收储成本-农业土地开发资金）*10%

4、廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地收储成本。计算公式：廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地收储成本）*10%

5、国有土地收益基金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）文件规定，由财政部门从缴入地方国库的土地出让收入中，划出一定比例资金，用于建立国有土地收益基金，计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入*1.5%

项目	占地面积 (m^2)	土地出 让金收 入	土地收储 成本	土地出让平 均纯收益征收 标准 (元/ m^2)	计提 比例	合计
农业土地开发 资金	53,646.23			65.00	15%	52.31
农田水利建设 资金		35,617.69	21,787.60		10%	1,377.78
教育资金		35,617.69	21,787.60		10%	1,377.78
廉租住房保障 资金		35,617.69	21,787.60		10%	1,383.01
国有土地收益 基金		35,617.69			1.50%	534.27
合计						4,725.15

七、项目收益与融资自求平衡性预测

根据上述各项目收入预测以及融资成本预测，各项目平衡表情况如下：

单位：人民币万元

项目名称	预计土地 出让收入	预计土地 出让支出	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 年湘潭 市第三批土 储债项目	35,617.69	4,725.15	30,892.54	19,900.00	21,730.80	1.42



项目名称	预计土地出让收入	预计土地出让支出	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
014 号						
合计	35,617.69	4,680.36	30,937.33	19,900.00	21,730.80	1.42

本次评价的湘潭市土地储备项目，债券发行期内经营性资金净收益 30,892.54 万元，债券融资本息合计 21,730.80 万元，本息保障倍数为 1.42 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。

八、压力测试

按照保守性原则，按湘潭市 GDP 过去三年最低增长率的 90%和 80%进行测算，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

1、按照湘潭市 GDP 过去三年最低增长率的 90%测算

(1) 收入：

占地面积 (m ²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
53,646.23	1.48%	32,835.41	33,320.06	33,811.86	34,310.93	34,817.36	35,331.26
合计		32,835.41	33,320.06	33,811.86	34,310.93	34,817.36	35,331.26

(2) 成本：

项目	占地面积 (m ²)	土地出让金收入	土地收储成本	土地出让平均纯收益征收标准 (元/m ²)	计提比例	合计
农业土地开发资金	53,646.23			65.00	15%	52.31
农田水利建设资金		35,331.26	21,787.60		10%	1,349.14
教育资金		35,331.26	21,787.60		10%	1,349.14
廉租住房保障资金		35,331.26	21,787.60		10%	1,354.37
国有土地收益基金		35,331.26			1.50%	529.97
合计						4,634.93

(3) 覆盖倍数



项目名称	预计用于 融资平衡 的相关 收入	预计用 于融资 平衡的 相关 支出	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 年湘潭市 第三批土储债 项目 014 号	35,331.26	4,634.93	30,696.33	19,900.00	21,730.80	1.41
合计	35,331.26	4,634.93	30,696.33	19,900.00	21,730.80	1.41

2、按照湘潭市 GDP 过去三年最低增长率的 80%测算

(1) 收入

占地面 积 (m²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
53,646.23	1.31%	32,835.41	33,266.21	33,702.66	34,144.84	34,592.82	35,046.68
合计		32,835.41	33,266.21	33,702.66	34,144.84	34,592.82	35,046.68

(2) 成本

项目	占地面积 (m²)	土地出让 金收入	土地收储 成本	土地出让平均 纯收益征收标 准 (元/m²)	计提比 例	合计
农业土地 开发资金	53,646.23			65.00	15%	52.31
农田水利 建设资金		35,046.68	21,787.60		10%	1,320.68
教育资金		35,046.68	21,787.60		10%	1,320.68
廉租住房 保障资金		35,046.68	21,787.60		10%	1,325.91
国有土地 收益基金		35,046.68			1.50%	525.70
合计						4,545.28

(3) 覆盖倍数

项目名称	预计用于 融资平衡 的相关 收入	预计用 于融资 平衡的 相关 支出	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 年湘潭市 第三批土储债	35,046.68	4,545.28	30,501.40	19,900.00	21,730.80	1.40



项目名称	预计用于 融资平衡 的相关 收入	预计用 于融资 平衡的 相关 支出	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
项目 014 号						
合计	35,046.68	4,545.28	30,501.40	19,900.00	21,730.80	1.40

九、相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以规划用地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 请于每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 本另行通知。2. 《企业信息公示暂行条例》第十五条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



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、经营信息。

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 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)



原件一致



登记机关

2022年1月14日

企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号:5003043



会计师事务所分所

执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人: 邹文华

经营场所: 湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》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:



二〇一一年五月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名: 郭文华
 Full name: 郭文华
 Sex: 男
 Date of birth: 1970-01-14
 Date of birth: 1970-01-14
 Working unit: 众环信证会计师事务所有限公司
 Working unit: 众环信证会计师事务所有限公司
 Certificate No.: 432524197001144032
 Certificate No.: 432524197001144032
 Identity card No.: 432524197001144032
 Identity card No.: 432524197001144032



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018.3.27

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

证书编号: 430100120842
 Certificate No.: 430100120842

执业注册会计师: 湖北省注册会计师
 Authorized CPA: Hubei Province CPA

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
 Date of Issuance: 2005 年 01 月 25 日



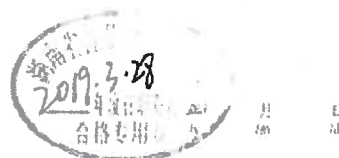
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



36744 430160120042

年 月 日
A B C

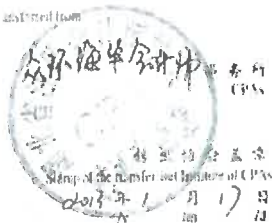
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所(普通合伙)湖南分公司
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年1月18日

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

众环海华会计师事务所有限公司湖南分公司
已于2014年1月7日更名为众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司
协会盖章
2014年1月7日

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
2014年1月7日

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

众环海华会计师事务所(普通合伙)湖南分公司
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司
必要时应向委托方出示本证书。

- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应持本证书缴还主管注册会计师协会。

同意调入
本证书由委托人、注册会计师、注册会计师协会三方共同持有，不得私自涂改、伪造。

中兴财光华会计师事务所(普通合伙)湖南分公司
2015.12.28

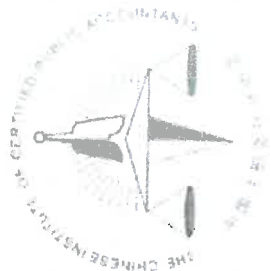
1 When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.

2 This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.

3 The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.

4 In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss in the newspaper.





姓名	周露伟
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1981-01-05
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)湖南分所
Working unit	
身份证号码	430624198101053311
Idemitycard No	



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: 110102050482
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: 2023 年 03 月 21 日
Date of Issuance

与原件一致



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2025 年湖南省政府专项债券（十六期）土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02134 号



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，
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。
报告编码：湘256WXDUBTB



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于
2025年湖南省政府专项债券(十六期)土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2025)第 02134 号

我们接受委托,对湘潭市财政局关于 2025 年湖南省政府专项债券(十六期)湘潭市第三批土储项目 015 号土地储备专项债券(以下简称“本期债券”)相关土地储备项目的项目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》。相关土地储备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 年湘潭市第三批土储项目 015 号,预期土地出让收入能够合理保障偿还资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况



1、2025 年湘潭市第三批土储债项目 015 号（以下简称“本项目”）拟融资 12,000.00 万元，计划发行 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金；假设本期债券以 2025 年 6 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.84%进行测算。本期土地储备项目对应的还本付息情况如下：

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
2025 年 7 月	-	12,000.00		12,000.00	-	-
2025 年	12,000.00			12,000.00	92.00	92.00
2026 年	12,000.00	-	-	12,000.00	220.80	220.80
2027 年	12,000.00	-	-	12,000.00	220.80	220.80
2028 年	12,000.00	-	-	12,000.00	220.80	220.80
2029 年	12,000.00	-	-	12,000.00	220.80	220.80
2030 年 7 月	12,000.00		12,000.00	-	128.80	12,128.80
合计	-	12,000.00	12,000.00	-	1,104.00	13,104.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本项目收储地块总用地规模为 33,183.91 m²，地块用途为居住用地。规划总用地面积 33,183.91 m²，可建设用地面积 33,183.91 m²。

湘潭市 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为 5.86%、1.64%、5.70%，三年最低增速为 1.64%。此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按三年最低值 1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP（亿元）	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30		1.64%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	
2024 年度	2,957.06	5.70%	

2、土地出让产生的净现金流入

（1）假设 2025 年湘潭市第三批土储债项目 015 号，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。通过对项目周边地块成交情况等



的查询，商住用地平均价格在 6,120.73 至 9,060.91 元/m²，依据谨慎性原则按最低成交价格 6,120.73 元/m²计算本项目土地价格。

项目	成交单位	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	平均地价 (元/ m ²)	公示日期	用途
1	湘潭东建房地产开发有限公司	雨湖区	39,210.21	35,528.00	9,060.91	2021 年 4 月 12 日	城镇住宅· 普通商品 住房用地
2	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	50,660.61	31,008.00	6,120.73	2020 年 6 月 29 日	城镇住宅· 普通商品 住房用地
3	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	75,361.33	46,464.00	6,165.50	2024 年 1 月 2 日	城镇住宅· 普通商品 住房用地

(2) 假设以湘潭市近 3 年 GDP 的增速最低值 1.64%计算土地价格的 growth，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，按湘潭市 GDP 过去三年最低增长率 1.64%进行测算，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

占地面积 (m ²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
33,183.91	1.64%	20,310.98	20,644.08	20,982.65	21,326.77	21,676.53	22,032.03
合计		20,310.98	20,644.08	20,982.65	21,326.77	21,676.53	22,032.03

三、土地出让产生的净现金流出

假设本项目预计 2030 年开始实现土地入市，土地入市当年涉及专项资金计提支出，具体如下：

项目	占地面积 (m ²)	土地出让 金收入	土地收储 成本	土地出让平均 纯收益征收标 准(元/m ²)	计提 比例	合计
农业土地 开发资金	33,183.91			65.00	15%	32.35
农田水利 建设资金		22,032.03	13,131.20		10%	886.85
教育资金		22,032.03	13,131.20		10%	886.85
廉租住房 保障资金		22,032.03	13,131.20		10%	890.08
国有土地 收益基金		22,032.03			1.50%	330.48



项目	占地面积 (m^2)	土地出让 金收入	土地收储 成本	土地出让平均 纯收益征收标 准 (元/ m^2)	计提 比例	合计
合计						3,026.61

四、预期土地出让收入对融资本息的覆盖情况

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,在项目收益预测及所依据的各项假设前提下,本次评价的 2025 年湘潭市第三批土储债项目 015 号,债券发行期内经营性资金净收益 19,005.42 万元,债券融资本息合计 13,104.00 万元,本息保障倍数为 1.45 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。

单位: 人民币万元

经营性资金 流入	经营性资 金流出	经营性资金 净收益	本金	利息	本息合计	本息保障 倍数
22,032.03	3,026.61	19,005.42	12,000.00	1,104.00	13,104.00	1.45

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。

附件: 项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师:  

中国注册会计师:  
2025 年 7 月 16 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年湘潭市第三批土储债项目 015 号预期土地出让收入为基础, 结合项目的建设期、项目周边地块成交情况、湘潭市近 3 年 GDP 增速等, 对预测期间经济环境等的最佳计划假设为前提, 编制 2025 年湘潭市第三批土储债项目 015 号土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四) 对发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(五) 土地出让价格在正常范围内变动;

(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。

三、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

单位名称: 湘潭市国土资源储备中心

单位住所: 湘潭市雨湖区北二环中路 6 号

单位性质: 事业单位

负责人: 栗先

开办资金: 4000 万元

宗旨和业务范围: 承办市政府收回、收购国有土地使用权相关事宜; 承办市本级范围内新增建设用地征收及经营性用地的储备; 负责市本级储备土地前期开发和整理工作; 负责市本级国土资源储备资金的筹集使用及管理。

(二) 地块概况

2025 年湘潭市第三批土储债项目 015 号土储专项债共 1 个项目, 具体情况如下:



单位：人民币万元

序号	地块名称	四至范围	地块用途	投资计划	实施单位
1	碧泉湖3号地块	赤马路以东、昭潭路以西、规划支路三以北、护潭路以南	批发零售用地、城镇住宅用地	13,131.20	湘潭市国土资源储备中心

四、债券还本付息情况

2025年湘潭市第三批土储债项目015号拟融资12,000.00万元，计划发行5年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金；本期债券以2025年6月份5年期国债收益率上浮20%，即1.84%进行测算。具体如下：

单位：人民币万元

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
2025年7月	-	12,000.00	-	12,000.00	-	-
2025年	12,000.00	-	-	12,000.00	92.00	92.00
2026年	12,000.00	-	-	12,000.00	220.80	220.80
2027年	12,000.00	-	-	12,000.00	220.80	220.80
2028年	12,000.00	-	-	12,000.00	220.80	220.80
2029年	12,000.00	-	-	12,000.00	220.80	220.80
2030年7月	12,000.00	-	12,000.00	-	128.80	12,128.80
合计	-	12,000.00	12,000.00	-	1,104.00	13,104.00

五、项目收益及现金流入预测

（一）土地出让价格预测

本期债券项目涉及的湘潭市土地出让价格的估算，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。

土地出让价的估算过程如下：

1、土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取周边地块同性质几宗土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

（1）商住用地土地出让情况表

项目	成交单位	区位	占地面积 (m^2)	中标总地 价(万元)	平均地价 (元/ m^2)	公示日期	用途
----	------	----	--------------------------	---------------	----------------------------	------	----



项目	成交单位	区位	占地面积 (m^2)	中标总地 价 (万元)	平均地价 (元/ m^2)	公示日期	用途
1	湘潭东建房地产开发有限公司	雨湖区	39,210.21	35,528.00	9,060.91	2021年4月 12日	城镇住宅·普通商品住房用地
2	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	50,660.61	31,008.00	6,120.73	2020年6月 29日	城镇住宅·普通商品住房用地
3	湖南建工万楼湘玺置业有限公司	雨湖区	75,361.33	46,464.00	6,165.50	2024年1月 2日	城镇住宅·普通商品住房用地

2、湘潭市 2021-2024 年全市生产总值情况

湘潭市 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速,分别为 5.86%、1.64%、5.70%,三年最低增速为 1.64%。此次预测考虑近三年 GDP 增速,依据谨慎性原则按三年最低值 1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP (亿元)	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30		1.64%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	
2024 年度	2,957.06	5.70%	

3、项目土地出让价格及出让收入预测

本项目分别以商住用地参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格,结合土地价格增长率为湘潭市近 3 年 GDP 最低增速 1.64%,现预测项目出让区土地单价如下:

单位: 元/ m^2

性质	最低 GDP	增长率 比例	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
商住 用地 单价	1.64%	100.00%	6,120.73	6,221.11	6,323.14	6,426.84	6,532.24	6,639.37

4、结合上述地价单价预测值,计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下:



占地面积 (m ²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
33,183.91	1.64%	20,310.98	20,644.08	20,982.65	21,326.77	21,676.53	22,032.03
合计		20,310.98	20,644.08	20,982.65	21,326.77	21,676.53	22,032.03

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：根据上述测算，在按湘潭市近 3 年 GDP 最低增速 1.64% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金流入 22,032.03 万元。

六、预期土地专项资金计提支出

1、农业土地开发资金

根据《湖南省人民政府关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（湘政发〔2004〕24 号）和财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号），湘潭市高新区为六等，土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/m²，并按 15% 的比例计提农业土地开发资金。计算公式：农业土地开发资金=用地面积*征收标准*规定的土地出让金用于农业土地开发的比例

2、农田水利建设资金

根据《湖南省财政厅 湖南省水利厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕36 号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地 25 地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后的差额，计提比例为 10%。计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-土地收储成本-农业土地开发资金）*10%

3、教育资金

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）和《湖南省财政厅 湖南省教育厅转发财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕43 号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持



被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后的差额，计提比例为 10%。计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地收储成本-农业土地开发资金）*10%

4、廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地收储成本。计算公式：廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地收储成本）*10%

5、国有土地收益基金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）文件规定，由财政部门从缴入地方国库的土地出让收入中，划出一定比例资金，用于建立国有土地收益基金，计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入*1.5%

项目	占地面积 (m^2)	土地出让 金收入	土地收储 成本	土地出让平 均纯收益征收 标准 (元/ m^2)	计提 比例	合计
农业土地开发 资金	33,183.91			65.00	15%	32.35
农田水利建设 资金		22,032.03	13,131.20		10%	886.85
教育资金		22,032.03	13,131.20		10%	886.85
廉租住房保障 资金		22,032.03	13,131.20		10%	890.08
国有土地收益 基金		22,032.03			1.50%	330.48
合计						3,026.61

七、项目收益与融资自求平衡性预测

根据上述各项目收入预测以及融资成本预测，各项目平衡表情况如下：

单位：人民币万元

项目名称	预计土地 出让收入	预计土地 出让支出	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
------	--------------	--------------	---------------------------	--------------	--------------	-------------------------------------



项目名称	预计土地出让收入	预计土地出让支出	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 年湘潭市第三批土储债项目 015 号	22,032.03	3,026.61	19,005.42	12,000.00	13,104.00	1.45
合计	22,032.03	3,026.61	19,005.42	12,000.00	13,104.00	1.45

本次评价的湘潭市土地储备项目，债券发行期内经营性资金净收益 19,005.42 万元，债券融资本息合计 13,104.00 万元，本息保障倍数为 1.45 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。

八、压力测试

按照保守性原则，按湘潭市 GDP 过去三年最低增长率的 90%和 80%进行测算，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

1、按照湘潭市 GDP 过去三年最低增长率的 90%测算

(1) 收入：

占地面积 (m²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
33,183.91	1.48%	20,310.98	20,610.76	20,914.99	21,223.70	21,536.95	21,854.86
合计		20,310.98	20,610.76	20,914.99	21,223.70	21,536.95	21,854.86

(2) 成本：

项目	占地面积 (m²)	土地出让金收入	土地收储成本	土地出让平均纯收益征收标准 (元/m²)	计提比例	合计
农业土地开发资金	33,183.91			65.00	15%	32.35
农田水利建设资金		21,854.86	13,131.20		10%	869.13
教育资金		21,854.86	13,131.20		10%	869.13
廉租住房保障资金		21,854.86	13,131.20		10%	872.37
国有土地收益基金		21,854.86			1.50%	327.82
合计						2,970.80

(3) 覆盖倍数



项目名称	预计用于融资平衡的相关收入	预计用于融资平衡的相关支出	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 年湘潭市第三批土储债项目 015 号	21,854.86	2,970.80	18,884.06	12,000.00	13,104.00	1.44
合计	21,854.86	2,970.80	18,884.06	12,000.00	13,104.00	1.44

2、按照湘潭市 GDP 过去三年最低增长率的 80%测算

(1) 收入

占地面积 (m²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
33,183.91	1.31%	20,310.98	20,577.44	20,847.43	21,120.93	21,398.05	21,678.78
合计		20,310.98	20,577.44	20,847.43	21,120.93	21,398.05	21,678.78

(2) 成本

项目	占地面积 (m²)	土地出让金收入	土地收储成本	土地出让平均纯收益征收标准 (元/m²)	计提比例	合计
农业土地开发资金	33,183.91			65.00	15%	32.35
农田水利建设资金		21,678.78	13,131.20		10%	851.52
教育资金		21,678.78	13,131.20		10%	851.52
廉租住房保障资金		21,678.78	13,131.20		10%	854.76
国有土地收益基金		21,678.78			1.50%	325.18
合计						2,915.33

(3) 覆盖倍数

项目名称	预计用于融资平衡的相关收入	预计用于融资平衡的相关支出	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 年湘潭市第三批土储债	21,678.78	2,915.33	18,763.45	12,000.00	13,104.00	1.43



项目名称	预计用于 融资平衡 的相关 收入	预计用 于融资 平衡的 相关 支出	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
项目 015 号						
合计	21,678.78	2,915.33	18,763.45	12,000.00	13,104.00	1.43

九、相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以规划用地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 本局行通通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后 30 个工作日内需向社会公示。



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 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 邹文华

成立日期 2014 年 03 月 19 日

营业期限

营业场所 长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心
1、2、3 栋 2017 房

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 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)



原件一致



登记机关

2022 年 1 月 14 日

企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号:5003043



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人: 邹文华

经营场所: 湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号: 110102054301

批准执业文号: 湘财会函[2013]2号

批准执业日期: 2013年02月01日



说明

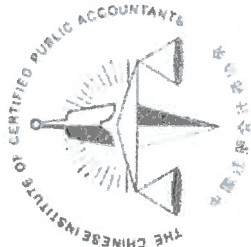
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批,准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



二〇二一年五月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名: 郭文忠
 Sex: 男
 Set: 1970-01-14
 Date of Birth: 1970-01-14
 Working Unit: 众环海盛会计师事务所有限公司
 Working Unit Code: 430224197001144032
 Identity Card No.: 430224197001144032



年度检验登记

Annual Renewal Registration

2016.3.27

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: 430100120142
 No. of Certificate
 湖北省注册会计师协会
 Hubei Province Institute of CPAs
 发证日期: 2005 年 01 月 25 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



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



编号: 430109120042

年 月 日
/ /

年度检验登记
Annual Renewal Registration

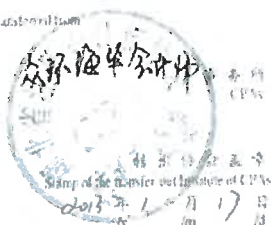
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal

与原件一致



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

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年1月18日

10

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

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月7日更名为众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年1月7日

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
2014年1月7日

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

众环海华会计师事务所
特殊普通合伙湖南分所
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年11月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

12

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
必要时应向委托方出示此证书。

二、本证书只限本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时,应持本证书缴还主管注册会计师协会。

同意调入
本证书自缴还之日起失效,注册会计师协会
注销后,由注册会计师协会统一销毁。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
2015.11.29

- 1 When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- 2 This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- 3 The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- 4 In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.





姓名	周健伟
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1981-01-05
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所
Working unit	(特殊普通合伙) 湖南分所
身份证号码	4301024419810105334
Identity card No	



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.



二维码 110102050482



证书编号: 110102050482
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: 2023 年 03 月 21 日
Date of Issuance

与原件一致



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2025 年湖南省政府专项债券（十六期）土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2025）第 02135 号



**中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于
2025年湖南省政府专项债券(十六期)土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

中兴财光华(湘)审专字(2025)第02135号

我们接受委托，对湘潭市财政局关于2025年湖南省政府专项债券(十六期)湘潭市第三批土储项目016号土地储备专项债券(以下简称“本期债券”)相关土地储备项目的项目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》。相关土地储备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年湘潭市第三批土储项目016号，预期土地出让收入能够合理保障偿还资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况



1、2025 年湘潭市第三批土储债项目 016 号（以下简称“本项目”）拟融资 7,200.00 万元，计划发行 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金；假设本期债券以 2025 年 6 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.84%进行测算。本期土地储备项目对应的还本付息情况如下：

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
2025 年 7 月	-	7,200.00	-	7,200.00	-	-
2025 年	7,200.00	-	-	7,200.00	55.20	55.20
2026 年	7,200.00	-	-	7,200.00	132.48	132.48
2027 年	7,200.00	-	-	7,200.00	132.48	132.48
2028 年	7,200.00	-	-	7,200.00	132.48	132.48
2029 年	7,200.00	-	-	7,200.00	132.48	132.48
2030 年 7 月	-	-	7,200.00	-	77.28	7,277.28
合计	-	7,200.00	7,200.00	-	662.40	7,862.40

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本项目收储地块总用地规模为 27,645.60 m²，地块用途为商居综合用地。规划总用地面积 27,645.60 m²，可建设用地面积 27,645.60 m²。

湘潭市 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速，分别为 5.86%、1.64%、5.70%，三年最低增速为 1.64%。此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按三年最低值 1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP（亿元）	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30		1.64%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	
2024 年度	2,957.06	5.70%	

2、土地出让产生的净现金流入

（1）假设 2025 年湘潭市第三批土储债项目 016 号，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。通过对项目周边地块成交情况等



的查询，商住用地平均价格在 4,530.51 至 4,650.09 元/m²，依据谨慎性原则按最低成交价格 4,530.51 元/m²计算本项目土地价格。

项目	成交单位	区位	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	平均地价 (元/ m ²)	公示日期	用途
1	湘潭怡康达置业有限公司	雨湖区	53,646.23	24,946.00	4,650.09	2024 年 1 月 2 日	城镇住宅·普通商品住房用地
2	湘潭怡康达置业有限公司	雨湖区	33,183.91	15,034.00	4,530.51	2024 年 1 月 2 日	城镇住宅·普通商品住房用地
3	湘潭怡康达置业有限公司	雨湖区	36,693.73	16,694.00	4,549.55	2024 年 1 月 2 日	城镇住宅·普通商品住房用地

(2) 假设以湘潭市近 3 年 GDP 的增速最低值 1.64%计算土地价格的生长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，按湘潭市 GDP 过去三年平均增长率 1.64%进行测算，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

占地面积 (m ²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
27,645.60	1.64%	12,524.86	12,730.27	12,939.05	13,151.25	13,366.93	13,586.15
合计		12,524.86	12,730.27	12,939.05	13,151.25	13,366.93	13,586.15

三、土地出让产生的净现金流出

假设本项目预计 2030 年开始实现土地入市，土地入市当年涉及专项资金计提支出，具体如下：

项目	占地面积 (m ²)	土地出让金收入	土地收储成本	土地出让平均纯收益征收标准 (元/m ²)	计提比例	合计
农业土地开发资金	27,645.60			65.00	15%	26.95
农田水利建设资金		13,586.15	7,960.80		10%	559.84
教育资金		13,586.15	7,960.80		10%	559.84



项目	占地面积 (m²)	土地出 让金 收入	土地收储 成本	土地出让平 均纯收益征收 标准(元/m²)	计提 比例	合计
廉租住房保障 资金		13,586.15	7,960.80		10%	562.53
国有土地收益 基金		13,586.15			1.50%	203.79
合计						1,912.95

四、预期土地出让收入对融资本息的覆盖情况

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,在项目收益预测及所依据的各项假设前提下,本次评价的 2025 年湘潭市第三批土储债项目 016 号土地储备项目,债券发行期内经营性资金净收益 11,673.20 万元,债券融资本息合计 7,862.40 万元,本息保障倍数为 1.48 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。

单位:人民币万元

经营性资金流入	经营性资金流出	经营性净收益	本金	利息	本息合计	本息保障倍数
13,586.15	1,912.95	11,673.20	7,200.00	662.40	7,862.40	1.48

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。

附件:项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:

2025 年 7 月 16 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年湘潭市第三批土储债项目 016 号预期土地出让收入为基础, 结合项目的建设期、项目周边地块成交情况、湘潭市近 3 年 GDP 增速等, 对预测期间经济环境等的最佳计划假设为前提, 编制 2025 年湘潭市第三批土储债项目 016 号土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四) 对发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(五) 土地出让价格在正常范围内变动;

(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。

三、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

单位名称: 湘潭市国土资源储备中心

单位住所: 湘潭市雨湖区北二环中路 6 号

单位性质: 事业单位

负责人: 栗先

开办资金: 4000 万元

宗旨和业务范围: 承办市政府收回、收购国有土地使用权相关事宜; 承办市本级范围内新增建设用地征收及经营性用地的储备; 负责市本级储备土地前期开发和整理工作; 负责市本级国土资源储备资金的筹集使用及管理。

(二) 地块概况

2025 年湘潭市第三批土储债项目 016 号土储专项债共 1 个项目, 具体情况如下:



单位：人民币万元

序号	地块名称	四至范围	地块用途	投资计划	实施单位
1	昭山商住地块一	湘潭市昭山示范区东北侧紧邻京港澳高速，南侧为恒大养生谷	批发零售用地、城镇住宅用地	7,960.80	湘潭市国土资源储备中心

四、债券还本付息情况

2025年湘潭市第三批土储债项目016号拟融资7,200.00万元，计划发行5年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金；本期债券以2025年6月份5年期国债收益率上浮20%，即1.84%进行测算。具体如下：

单位：人民币万元

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
2025年7月	-	7,200.00	-	7,200.00	-	-
2025年	7,200.00	-	-	7,200.00	55.20	55.20
2026年	7,200.00	-	-	7,200.00	132.48	132.48
2027年	7,200.00	-	-	7,200.00	132.48	132.48
2028年	7,200.00	-	-	7,200.00	132.48	132.48
2029年	7,200.00	-	-	7,200.00	132.48	132.48
2030年7月	-	-	7,200.00	-	77.28	7,277.28
合计	-	7,200.00	7,200.00	-	662.40	7,862.40

五、项目收益及现金流入预测

（一）土地出让价格预测

本期债券项目涉及的湘潭市土地出让价格的估算，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。

土地出让价的估算过程如下：

1、土地市场情况

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

（1）商住用地土地出让情况表

项目	成交单位	区位	占地面积（m ² ）	中标总地价（万元）	平均地价（元/ m ² ）	公示日期	用途
----	------	----	-----------------------	-----------	--------------------------	------	----



项目	成交单位	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	平均地价 (元/ m ²)	公示日期	用途
1	湘潭怡康达置业有限公司	雨湖区	53,646.23	24,946.00	4,650.09	2024年1月2日	城镇住宅·普通商品住房用地
2	湘潭怡康达置业有限公司	雨湖区	33,183.91	15,034.00	4,530.51	2024年1月2日	城镇住宅·普通商品住房用地
3	湘潭怡康达置业有限公司	雨湖区	36,693.73	16,694.00	4,549.55	2024年1月2日	城镇住宅·普通商品住房用地

2、湘潭市 2021-2024 年全市生产总值情况

湘潭市 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速,分别为 5.86%、1.64%、5.70%,三年最低增速为 1.64%。此次预测考虑近三年 GDP 增速,依据谨慎性原则按三年最低值 1.64%计算土地价格的增长。

年份	GDP (亿元)	增长率	最低增长率
2021 年度	2,548.30		1.64%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	
2024 年度	2,957.06	5.70%	

3、项目土地出让价格及出让收入预测

本项目参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格,结合土地价格增长率为湘潭市近 3 年 GDP 平均增速(1.64%),现预测项目出让区土地单价如下:

单位: 元/ m²

性质	平均 GDP	增长率 比例	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
商住 用地 单价	1.64%	100.00%	4,530.51	4,604.81	4,680.33	4,757.09	4,835.10	4,914.40

4、结合上述地价单价预测值,计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下:



占地面积 (m^2)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
27,645.60	1.64%	12,524.86	12,730.27	12,939.05	13,151.25	13,366.93	13,586.15
合计		12,524.86	12,730.27	12,939.05	13,151.25	13,366.93	13,586.15

按自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：根据上述测算，在按湘潭市近 3 年 GDP 平均增速 1.64% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金流入 13,586.15 万元。

六、预期土地专项资金计提支出

1、农业土地开发资金

根据《湖南省人民政府关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（湘政发〔2004〕24 号）和财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号），湘潭市高新区为六等，土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/ m^2 ，并按 15% 的比例计提农业土地开发资金。计算公式：农业土地开发资金=用地面积*征收标准*规定的土地出让金用于农业土地开发的比例

2、农田水利建设资金

根据《湖南省财政厅 湖南省水利厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕36 号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后的差额，计提比例为 10%。计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-土地收储成本-农业土地开发资金）*10%

3、教育资金

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）和《湖南省财政厅 湖南省教育厅转发财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕43 号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持



被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后的差额，计提比例为 10%。计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地收储成本-农业土地开发资金）*10%

4、廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地收储成本。计算公式：廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地收储成本）*10%

5、国有土地收益基金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）文件规定，由财政部门从缴入地方国库的土地出让收入中，划出一定比例资金，用于建立国有土地收益基金，计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入*1.5%

项目	占地面积 (m^2)	土地出 让金收 入	土地收储 成本	土地出让平 均纯收益征收 标准 (元/ m^2)	计提 比例	合计
农业土地开发 资金	27,645.60			65.00	15%	26.95
农田水利建设 资金		13,586.15	7,960.80		10%	559.84
教育资金		13,586.15	7,960.80		10%	559.84
廉租住房保障 资金		13,586.15	7,960.80		10%	562.53
国有土地收益 基金		13,586.15			1.50%	203.79
合计						1,912.95

七、项目收益与融资自求平衡性预测

根据上述各项目收入预测以及融资成本预测，各项目平衡表情况如下：

单位：人民币万元

项目名称	预计土地 出让收入	预计土地 出让支出	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
------	--------------	--------------	---------------------------	--------------	--------------	-------------------------------------



项目名称	预计土地出让收入	预计土地出让支出	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年湘潭市第三批土储债项目016号	13,586.15	1,912.95	11,673.20	7,200.00	7,862.40	1.48
合计	13,586.15	1,912.95	11,673.20	7,200.00	7,862.40	1.48

本次评价的湘潭市土地储备项目，债券发行期内经营性资金净流入 11,673.20 万元，债券融资本息合计 7,862.40 万元，本息保障倍数为 1.48 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。

八、压力测试

按照保守性原则，按湘潭市 GDP 过去三年最低增长率的 90%和 80%进行测算，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

1、按照湘潭市 GDP 过去三年最低增长率的 90%测算

(1) 收入：

占地面积 (m²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
27,645.60	1.48%	12,524.86	12,709.73	12,897.33	13,087.69	13,280.87	13,476.89
合计		12,524.86	12,709.73	12,897.33	13,087.69	13,280.87	13,476.89

(2) 成本：

项目	占地面积 (m²)	土地出让金收入	土地收储成本	土地出让平均纯收益征收标准 (元/m²)	计提比例	合计
农业土地开发资金	27,645.60			65.00	15%	26.95
农田水利建设资金		13,476.89	7,960.80		10%	548.91
教育资金		13,476.89	7,960.80		10%	548.91
廉租住房保障资金		13,476.89	7,960.80		10%	551.61
国有土地收益基金		13,476.89			1.50%	202.15
合计						1,878.53

(3) 覆盖倍数



项目名称	预计用于 融资平衡 的相关 收入	预计用于 融资 平衡的 相关 支出	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 年湘潭市 第三批土储债 项目 016 号	13,476.89	1,878.53	11,598.36	7,200.00	7,862.40	1.48
合计	13,476.89	1,878.53	11,598.36	7,200.00	7,862.40	1.48

2、按照湘潭市 GDP 过去三年平均增长率的 80%测算

(1) 收入

占地面 积 (m ²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
27,645.60	1.31%	12,524.86	12,689.19	12,855.67	13,024.34	13,195.22	13,368.34
合计		12,524.86	12,689.19	12,855.67	13,024.34	13,195.22	13,368.34

(2) 成本

项目	占地面积 (m ²)	土地出让 金收入	土地收储 成本	土地出让平均 纯收益征收标 准 (元/m ²)	计提 比例	合计
农业土地 开发资金	27,645.60			65.00	15%	26.95
农田水利 建设资金		13,368.34	7,960.80		10%	538.06
教育资金		13,368.34	7,960.80		10%	538.06
廉租住房 保障资金		13,368.34	7,960.80		10%	540.75
国有土地 收益基金		13,368.34			1.50%	200.53
合计						1,844.35

(3) 覆盖倍数

项目名称	预计用于 融资平衡 的相关 收入	预计用于 融资 平衡的 相关 支出	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 年湘潭市 第三批土储债	13,368.34	1,844.35	11,523.99	7,200.00	7,862.40	1.47



项目名称	预计用于 融资平衡 的相关 收入	预计用 于融资 平衡的 相关 支出	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
项目 016 号						
合计	13,368.34	1,844.35	11,523.99	7,200.00	7,862.40	1.47

九、相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以规划用地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。





统一社会信用代码

914301110959150342

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送公示上一年度年度报告, 未按时报送的, 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



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 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

经营范围

营业期限

经营场所

长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 破产清算服务; 财务咨询; 税务服务; 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)



原件一致



登记机关

2022年1月14日

企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号:5003043

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
二〇一一年五月十一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所
执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华
经营场所：湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房
分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日





姓名: 郭文华
 Full name: 郭文华
 Sex: 男
 Date of Birth: 1970-01-14
 出生日期: 1970-01-14
 Working unit: 众达德信会计师事务所有限公司
 工作单位: 众达德信会计师事务所有限公司
 Identity card No: 432524197001144032
 身份证号码: 432524197001144032



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018.3.27

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: 430100120142
 Certificate No.: 430100120142
 批准注册会计师: 湖北 陈士勋
 Authorized CPA: 湖北 陈士勋
 发证日期: 2005 年 01 月 25 日
 Date of Issuance: 2005 年 01 月 25 日



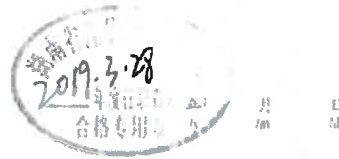
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书号 430160120042

年 月 日
3 4 31

年度检验登记
Annual Renewal Registration

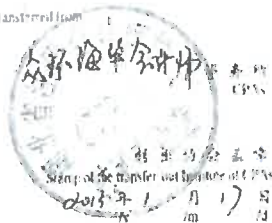
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal

与原件一致



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

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年1月18日

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

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月1日更名为众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分公司

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年1月7日

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
2014年1月7日

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

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所
必要时请向委托方出示
此证书。

二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时,应持本证
书缴还主管注册会计师协会。

同意调入
中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所

原样致

- 1 When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- 2 This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- 3 The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- 4 In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.





姓名	周家伟
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1981-01-05
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所
Working unit	(特殊普通合伙) 湖南分公司
身份证号码	430124198101053344
Identity card No	



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.



图例 156192740412



（此章无效）

证书编号: 110102050482
No. of Certificate

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

发证日期: 2023 年 03 月 21 日
Date of issuance

与原件一致



2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号
收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 7 月



湘诚悦达专审〔2025〕137号

2025年韶山市第三批土储债项目002号

收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对2025年韶山市第三批土储债项目002号的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》。项目建设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成立的前提下，本次评价的2025年韶山市第三批土储债项目002号（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

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；

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

对发行人有影响的法律法规无重大变化；

发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

土地出让价格在正常范围内变动；

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。

（二）特殊假设

项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

二、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

韶山市土地储备中心

单位住所：韶山市枣园路 14 号

单位性质：事业单位

法人代表：何建超

开办资金：140 万元

宗旨和业务范围：培育和规范土地市场，提供使用服务。负责土地收购储备及储备土地供应的前期准备，筹集土地收购金。

（二）地块概况

2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号，包含子地块 1 块，为斜柳塘一宗土地。由韶山市土地储备中心作为土地储备机构。拟收储土地面积 15,292.86 平方米，可出让面积 15,292.86 平方米。具体情况如下表所示：

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	投资构成 (含出让前 利息费用)	债券资金 需求	原土地用途	地块规划用途	实施机构
1	2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号	斜柳塘	韶山市清溪镇花园村、斜柳塘区域	该项目总投资为 1,311.67 万元，主要成本构成成为土地收储成本，已基本完成征拆工作，项目土地处于闲置状态。项目拟于 2025 年启动收储程序，收储面积 15,292.86 平方米。	1,311.67	1,000.00	风景名胜设施用地	风景名胜设施用地	韶山市土地储备中心

三、项目还本付息情况

（一）资金来源

2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号资金来源主要为财政资金、政府专项债券资金。项目总投资 1,311.67 万元，其中：用于项目支出的财政资金 311.67 万元，占投资总额的 23.76%；拟申请发行政府专项债券资金 1,000.00 万元，占投资总额的 76.24%。本次申请发行专

项债券 1,000.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。各地块情况详见下项目投资资金来源表：

项目投资资金来源表

单位：万元

序号	地块名称	计划出让时间 (年)	总需求	资金来源			预计融资到期本息
				小计	财政 资金	专项债融资	
1	2025 年 韶山市第 三批土储 债项目 002 号	2026-2029	1311.00	1311.00	311.00	1000.00	1092.00
2	合计	-	1311.00	1311.00	311.00	1000.00	1092.00

(二) 项目融资还本付息情况

2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号已发行政府专项债券 0 万元；本次拟发行专项债券 1,000.00 万元，发行期限 5 年，未来拟发行专项债券 0.00 万元，根据中国债券信息网-中央结算公司发布的 2025 年 6 月 5 年期国债收益率上浮 20%进行预测，预测利率为 1.84%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由财政资金统筹安排。

2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号各地块还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

地块名称	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
2025 年 韶山市 第二批 土储债	2025 年 7 月	0.00	1000.00	0.00	1000.00	0.00	0.00
	2026 年	1000.00	0.00	0.00	1000.00	18.40	18.40
	2027 年	1000.00	0.00	0.00	1000.00	18.40	18.40

地块名称	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
项目 003 号	2028 年	1000.00	0.00	0.00	1000.00	18.40	18.40
	2029 年	1000.00	0.00	0.00	1000.00	18.40	18.40
	2030 年 7 月	1000.00	0.00	1000.00	0.00	18.40	1018.40
	合计		1000.00	1000.00		92.00	1092.00

四、项目收益及现金流预测

(一) 土地出让收入预测前提

本项目以出让土地收入作为专项债券还本付息资金来源。关于收入、支出预测数据及评价如下：

数据预测的前提假设及评价

1. 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；

2. 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：

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 发行人预测的各项收入能够顺利执行；

6. 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。

7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）土地出让收益预测

考虑到本项目的土地计划于 2026 年起出让，届时项目周边的基础设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑湘潭市 2022 年至 2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.7%、5.1%、5.7%，近三年平均增速 5.2%，全国 2024 年 GDP 增速为 5%，此次预测考虑近三年平均增速与 2024 年全国 GDP 增速，依据谨慎性原则不计算土地价格的增长。

2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号预计可出让土地 15,292.86 平方米，于 2026 年开始挂牌交易，分四年完成出让，预计可获得收入 1643.98 万元，预估计提 8.0% “三金”（农业土地开发资金、国有土地收益基金和廉租住房保障资金）131.52 万元，该项目宗地出让净收益为 1,512.46 万元

预计用于资金平衡的相关收益 1,512.46 万元，具体如下：

2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号收益预测表

单位：万元

项目名称	类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号	土地出让收入	—	500.00	400.00	400.00	343.98	1,643.98
	计提三金		40.00	32.00	32.00	27.52	131.52
	预计用于资金平衡的相关收益		460.00	368.00	368.00	316.46	1,512.46

五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号总投资金额为 1,311.67 万元，拟申请政府专项债券 1,000.00 万元，截至目前，本项目已发行政

府专项债券资金 0 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 1,000.00 万元，发行期限 5 年，未来拟申请 0 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，5 年期债券的预测利率为 1.84%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入 2025 年政府性基金预算管理。

综合考虑项目融资情况，2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号还本付息情况如下表所示：

项目债券还本付息情况表

单位：万元

序号	地块名称	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
1	2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号	2025 年 7 月	0.00	1,000.00		1,000.00	0.00	0.00
		2026 年	1,000.00			1,000.00	18.40	18.40
		2027 年	1,000.00			1,000.00	18.40	18.40
		2028 年	1,000.00			1,000.00	18.40	18.40
		2029 年	1,000.00			1,000.00	18.40	18.40
		2030 年 1 月	1,000.00			1,000.00	0.00	0.00
		2030 年 7 月	1,000.00		1,000.00		18.40	1,018.40
		合计		1,000.00	1,000.00		92.00	1,092.00

结论：经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，预计 2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号收益对融资成本覆盖倍数为 1.39。

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 2025 年韶山市第三批土储债项目 002 号，债券发行期内经营性资金净流入 1,512.46 万元，债券融资本息合计 1,092.00 万元，本息保障倍数为 1.39 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。

七、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 7 月 15 日



统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2025年6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内需向社会公示。



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 湖南诚悦会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 陈英

出资额 贰佰万元整

成立日期 2017 年 12 月 15 日

经营范围

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区洋湖街道和顺路 269 号
绿景新苑 8 栋 401 号

许可项目: 注册会计师业务; 代理记账 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 税务服务; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 社会稳定风险评估; 企业管理咨询; 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); 业务培训 (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 7 月 2 日

再复印无效



会计师事务所

执业证书



名称：湖南诚悦会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：陈英
主任会计师：
经营场所：长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房
组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010096
批准执业文号：湘财会函（2018）5号
批准执业日期：2018年1月19日

此复印件与原件一致
再复印无效

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

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





姓 Full name	吕萍
性 Sex	女
出 Date of birth	1978-10-23
工 Work unit	湖南悦达会计师事务所
身 Identity card	430204197810233067



年度检验登记一致
Annual Renewal Registration
再复印无效

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



吕萍 430200180008

年 月 日
/ /

证书编号:
No. of Certificate 430200180008

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 10 月 25 日

2018年3月换发新证

证书编号: 430300010151
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 06 24 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 李小雷
Full name

性别: 男
Sex

出生日期: 1990-10-30
Date of Birth

工作单位: 湖南建业会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码: 430321199010304526
Identity card no



湖南建业会计师事务所有限公司于2020年8月20日
迁为湖南建业会计师事务所(普通合伙)
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

湖南建业会计师事务所
(普通合伙)
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年7月29日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南德信达会计师事务所
(普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年7月29日
/y /m /d

此复印件与原件一致
年度检验登记
Annual Renewal Registration
再复印无效
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



李小雷 430300010151

年 月 日
/y /m /d

2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号
收益与融资自求平衡专项评价报告

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）

2025 年 7 月



湘诚悦达专审〔2025〕138号

2025年韶山市第三批土储债项目003号 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对2025年韶山市第三批土储债项目003号的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》。项目建设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成立的前提下，本次评价的2025年韶山市第三批土储债项目003号（以下简称“本项目”），预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

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；

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

对发行人有影响的法律法规无重大变化；

发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

土地出让价格在正常范围内变动；

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。

（二）特殊假设

项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

二、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

韶山市土地储备中心

单位住所：韶山市枣园路 14 号

单位性质：事业单位

法人代表：何建超

开办资金：140 万元

宗旨和业务范围：培育和规范土地市场，提供使用服务。负责土地收购储备及储备土地供应的前期准备，筹集土地收购金。

(二) 地块概况

2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号，包含子地块 1 块，为原红博园旁一宗土地。由韶山市土地储备中心作为土地储备机构。拟收储土地面积 10,775.22 平方米，可出让面积 10,775.22 平方米。具体情况如下表所示：

项目概况表

单位：万元

序号	项目名称	地块名称	四至范围	项目概况	投资构成 (含出让前 利息费用)	债券资金 需求	原土地 用途	地块规划 用途	实施机构
1	2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号	原红博园旁	韶山市韶润大道以东，换乘中心停车场南侧	该项目总投资为 2,952.00 万元，主要成本构成为土地收储成本，已基本完成征拆工作，项目土地处于闲置状态。项目拟于 2025 年启动收储程序，收储面积 10,775.22 平方米。	2,952.00	2,400.00	商业服务业用地	商业服务业用地	韶山市土地储备中心

三、项目还本付息情况

(一) 资金来源

2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号资金来源主要为财政资金、政府专项债券资金。项目总投资 2,952.00 万元，其中：用于项目支出的财政资金 552.00 万元，占投资总额的 18.70%；拟申请发行政府

专项债券资金 2,400.00 万元，占投资总额的 81.30%。本次申请发行专项债券 2,400.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。各地块情况详见下项目投资资金来源表：

项目投资资金来源表

单位：万元

序号	地块名称	计划出让时间 (年)	总需求	资金来源			预计融资到期本息
				小计	财政	专项债融资	
					资金		
1	2025 年 韶山市第 三批土储 债项目 003 号	2026-2029	2952.00	2952.00	552.00	2400.00	2620.80
2	合计	-	2952.00	2952.00	552.00	2400.00	2620.80

（二）项目融资还本付息情况

2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号总投资金额为 2,952.00 万元，拟申请政府专项债券 2,400.00 万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金 0 元，本次拟申请发行政府专项债券资金 2,400.00 万元，发行期限 5 年，未来拟申请 0 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，据此，5 年期债券的预测利率为 1.84%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入 2025 年政府性基金预算管理。

综合考虑项目融资情况，2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号还本付息情况如下表所示：

项目债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期	本期	期末本金	当期	还本付息
		新增本金	偿还本金		偿还利息	合计
2025 年 7 月	0.00	2,400.00		2,400.00	0.00	0.00
2026 年	2,400.00			2,400.00	44.16	44.16
2027 年	2,400.00			2,400.00	44.16	44.16
2028 年	2,400.00			2,400.00	44.16	44.16
2029 年	2,400.00			2,400.00	44.16	44.16
2030 年 1 月	2,400.00			2,400.00	0.00	0.00
2030 年 7 月	2,400.00		2,400.00		44.16	2,444.16
合计		2,400.00	2,400.00		220.80	2,620.80

四、项目收益及现金流预测

（一）土地出让收入预测前提

本项目以出让土地收入作为专项债券还本付息资金来源。关于收入、支出预测数据及评价如下：

数据预测的前提假设及评价

1. 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；

2. 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；

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 发行人预测的各项收入能够顺利执行；

6. 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。

7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）土地出让收益预测

考虑到本项目的土地计划于 2026 年起出让，届时项目周边的基础设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑湘潭市 2022 年至 2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.7%、5.1%、5.7%，近三年平均增速 5.2%，全国 2024 年 GDP 增速为 5%，此次预测考虑近三年平均增速与 2024 年全国 GDP 增速，依据谨慎性原则不计算土地价格的 growth。

2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号预计可出让土地 10,775.22 平方米，于 2026 年开始挂牌交易，分四年完成出让，预计可获得收入 3,353.25 万元，预估计提 5.9% “三金”（农业土地开发资金、国有土地收益基金和廉租住房保障资金）197.84 万元，该项目宗地出让净收益为 3,155.41 万元

预计用于资金平衡的相关收益 3,155.41 万元，具体如下：

2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号收益预测表

单位：万元

项目名称	类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号	土地出让收入	—	800.00	800.00	800.00	953.25	3,353.25
	计提三金		47.20	47.20	47.20	56.24	197.84
	预计用于资金平衡的相关收益		752.80	752.80	752.80	897.01	3,155.41

五、项目收益与融资自求平衡性预测

2025年韶山市第三批土储债项目003号总投资金额为2,952.00万元，拟申请政府专项债券2,400.00万元，截至目前，本项目已发行政府专项债券资金0元，本次拟申请发行政府专项债券资金2,400.00万元，发行期限5年，未来拟申请0万元。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率以2025年6月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%确定，据此，5年期债券的预测利率为1.84%。建设期债券利息由自有资金统筹安排，每年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入2025年政府性基金预算管理。

综合考虑项目融资情况，2025年韶山市第三批土储债项目003号还本付息情况如下表所示：

项目债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期	本期	期末本金	当期	还本付息
		新增本金	偿还本金		偿还利息	合计
2025年7月	0.00	2,400.00		2,400.00	0.00	0.00
2026年	2,400.00			2,400.00	44.16	44.16
2027年	2,400.00			2,400.00	44.16	44.16
2028年	2,400.00			2,400.00	44.16	44.16
2029年	2,400.00			2,400.00	44.16	44.16
2030年1月	2,400.00			2,400.00	0.00	0.00
2030年7月	2,400.00		2,400.00		44.16	2,444.16
合计		2,400.00	2,400.00		220.80	2,620.80

结论：经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，预计2025年韶山市第三批土储债项目003号收益对融资成本覆盖倍数为1.20。

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 2025 年韶山市第三批土储债项目 003 号，债券发行期内经营性资金净流入 3,155.41 万元，债券融资本息合计 2,620.80 万元，本息保障倍数为 1.20 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。

七、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 7 月 15 日



统一社会信用代码
91430104MA4PAGWA0B

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

提示: 1. 本营业执照于2017年12月15日至2017年12月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后 20 个工作日内需向社会公示。



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 湖南诚悦会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 陈英

出资额 贰佰万元整

成立日期 2017 年 12 月 15 日

经营范围

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区洋湖街道和顺路 269 号
绿景新苑 8 栋 401 号

许可项目: 注册会计师业务; 代理记账 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财务咨询; 税务服务; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 社会稳定风险评估; 企业管理咨询; 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); 业务咨询 (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 7 月 2 日

再复印无效



会计师事务所

执业证书



名称：湖南诚悦会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：陈英
主任会计师：
经营场所：长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房
组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010096
批准执业文号：湘财会函（2018）5号
批准执业日期：2018年1月19日

此复印件与原件一致
再复印无效

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

2018年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制





姓名: 吕萍
 性别: 女
 出生日期: 1978-10-23
 工作单位: 湖南悦达会计师事务所
 身份证号: 430204197810233067
 执业证书编号: 430102004064



年度检验登记一致
 Annual Renewal Registration
 再复印无效

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



吕萍 430200180008

年 月 日
 / / /

证书编号:
 No. of Certificate 430200180008

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 10 月 25 日

2018年3月换发新证

证书编号: 430300010151
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 06 24 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 李小雷
Full name

性别: 男
Sex

出生日期: 1990-10-30
Date of Birth

工作单位: 湖南建业会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码: 430321199010304526
Identity card no



湖南建业会计师事务所有限公司于2020年8月20日
迁为湖南建业会计师事务所(普通合伙)
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

湖南建业会计师事务所
(普通合伙)
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年7月29日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南德信达会计师事务所
(普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年7月29日
/y /m /d

此复印件与原件一致
年度检验登记
Annual Renewal Registration
再复印无效

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



李小雷 430300010151

年 月 日
/y /m /d