

2025 年张家界市第三批土储债项目 001 号

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00082 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F,Jianfa•Huijin International
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3
邮编 410000 FuRongMiddleRoad,Changsha,China, 410000

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

2025 年张家界市第三批土储债项目 001 号 收益与融资资金自求平衡 专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00082 号

我们接受委托，对 2025 年张家界市第三批土储债项目 001 号收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年张家界市第三批土储债项目 001 号，预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十五日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对2025年张家界市第三批土储债项目001号（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

二、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

1、张家界市永定区土地储备中心

统一社会信用代码：12430800186885184B

地址：张家界市永定区政府大院内

法定代表人：黄兴强

开办资金：4.70万元

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

(二) 项目概况

1、项目位置、内容与规模

2025 年张家界市第三批土储债项目 001 号拟收储土地面积计划收储面积 59.00 亩，具体情况如下表：

序号	坐落	土地使用权人	不动产权证/国有土地使用证	面积（亩）	用途
1	永定区沙堤街道朱家峪村	张家界天翔城镇建设投资有限公司	湘（2019）张定不动产权第 0014334 号	59.00	商住用地

2、投资估算与资金筹措方案

(1) 投资估算

本项目投资估算总额 6,448.51 万元，其中收储投资 6,006.91 万元，土地出让前建设期利息 441.60 万元。

(2) 资金筹措方案

项目总投资 6,448.51 万元，预计本次发行湖南省张家界市永定区土地储备专项债券 6,000.00 万元，占总投资的 93.04%；自有资金 448.51 万元，占总投资的 6.96%。

三、 债券还本付息情况

土地储备专项债券拟于 2025 年一次性发行 6,000.00 万元，债券期限为 5 年期，根据 2025 年 6 月相同待偿国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定 5 年期债券利率 1.84%，资金偿付方式为每年付息一次，到期还本。应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年			6,000.00		
2026 年	6,000.00		6,000.00	1.84%	110.40
2027 年	6,000.00		6,000.00	1.84%	110.40
2028 年	6,000.00		6,000.00	1.84%	110.40
2029 年	6,000.00		6,000.00	1.84%	110.40
2030 年	6,000.00	6,000.00		1.84%	110.40

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
合计					552.00

四、项目收益及现金流预测

1、土地出让价格预测

(1) 根据湖南新融达房地产土地资产评估有限公司预估函（湘新融达地预估（2025）第 0155 号），预估地价如下：

二、估价结果确定

经估价人员现场查勘和对所收集的资料进行整理分析，结合对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，测算出估价对象在估价期日 2025 年 3 月 6 日，满足全部地价定义条件下的国有出让建设用地使用权的预估价格为：

土地面积：39350.20 平方米

总 地 价：9377.15 万元

大 写：玖仟叁佰柒拾柒万壹仟伍佰元整

（币种：人民币）



序号	不动产权证书号	土地座落	土地用途	权利性质	土地面积 (m²)	土地评估单价 (元/m²)	土地评估总价 (万元)
1	湘(2019)张不动产权第 0014334 号	张家界市永定区沙堤街道办事处朱家峪安置小区 (A 地块)	批发零售用地、城镇住宅用地	出让	39350.20	2383	9377.15

特此函告！

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年三月六日

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

地块名称	面积 (亩)	地面单价 (元/m²)	亩均价 (万元/亩)	评估价 (万元)
沙堤特色街区朱家峪安置点 (A 地块)	59.00	2,383.00	158.87	9,377.15

本期债券涉及的永定区土地储备项目的土地出让价格的估算，是根据当地土地市场的情况，选择近期发生交易的与评估宗地类似的比较实例可比单价、结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算评估出土地的出让价格。评估交易实例成交案例如下：

挂牌编号	土地位置	出让年限	成交价（万元）	竞得人	规划用途	使用权面积（平方米）	规划容积率	地面单价（元）	亩价（万元）	成交时间
GTJY 2022-28	沙堤片区热水坑	商业40年,住宅70年	62,864.00	张家界城西开发建设有限公司	商住用地	174,618.89	≤2.6	3,600.07	240.00	2022年11月14日
GTJY 2022-39	且住岗组团高远路以北,天问路以东,市武警支队南侧	商业40年,住宅70年	12,668.00	张家界湘辉建设开发有限公司	商住用地	18,761.50	≤3.0	6,752.13	450.14	2022年11月24日
GTJY 2022-40	且住岗组团高远路以南,天问路以东,孟坪路以北	商业40年,住宅70年	39,119.00	张家界诚盛建设开发有限公司	商住用地	57,951.66	≤3.0	6,750.28	450.02	2022年11月24日

案例：GTJY 2022-28

距挂牌截止时间

成交

预付款/竞买保证金

12645.93/12573万元

距保证金交纳截止时间

成交

土地信息

出价记录

出让信息

供地附图

地图浏览

下载文件

土地信息

资源编号

GTJY 2022-28

报名开始时间

2022年11月02日 08时00分

挂牌开始时间

2022年11月02日 08时00分

保证金到账截止时间

2022年11月11日 16时00分

地块名称

沙堤片区热水坑

资源位置

张家界市人民政府

土地权属单位

张家界市人民政府

起始价

62864万元

用地类型

商住用地

使用权面积
(以出让合同约定为准)

174618.89平方米

建筑面积

其他交易条件

成交价

62864万元

竞得单位

张家界城西开发有限公司

公告编号

张公交易土挂告字〔2022〕17号

报名截止时间

2022年11月11日 16时00分

挂牌截止时间

2022年11月14日 09时10分

所属行政区

张家界

预付款/竞买保证金

12645.93万元/12573万元

竞价增价幅度

200万元

规划用途

商业和居住用地

土地使用证有效期限(年)

商业40 住宅70

规划指标

成交时间

2022年11月14日 09时18分

温馨提示

本地块土地面积、建筑面积、容积率均以最终审批数据为准；楼面地价、亩均价均为测算值，仅供参考。本地块以网上挂牌的方式公开出让，不接受现场、口头、邮件的申报。如有参与本项目的网上挂牌活动，必须先行交保证金，保证金的交收以系统记录为准。

案例：GTJY 2022-39

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告2022-39

00分00秒

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

中标公示

202224

打印

详情:

根据《中华人民共和国土地管理法》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）等法律法规规定，经张家界市人民政府批准，张家界市公共资源交易中心受托于2022年10月22日至2022年11月24日对下列1宗国有建设用地使用权进行网上公开挂牌出让。现将成交结果公示如下：

地块编号	土地坐落	土地面积 (㎡)	土地用途	出让年限 (年)	容积率	成交价 (万元)	竞得人及代码	成交日期
GTJY 2022-39	居住组团高 远路以北， 大同路以东， 市武警支队南 侧	18761.5	商业用 地、住宅 用地	商业用 地:40 年;住宅 用地:70 年	≤3.0	12668	张家界湘辉建设开发有 限公司	2022-11-24

案例：GTJY 2022-40

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告2022-40

分 00 秒

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

中标公示

打印

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

详情：	地块编号	土地坐落	土地面积 (m^2)	土地用途	出让年限 (年)	容积率	成交价 (万元)	竞得人及代码	成交日期
	GTJY 2022-40	且住岗组团 高选路以 南，天问路 以东，孟坪 路以北	57951.66	商业用 地、住 宅用地	商业用 地:40 年;住宅 用地:70 年	≤ 3.0	39119	张家界诚盛建设开发有限公 司	2022-11-24

(2) 根据拟出让地块土地评估报告和当地土地市场情况，并结合张家界市未来 GDP 增速预测土地出让收入。张家界市 2021-2023 年全市生产总值(GDP) 三年平均增速约为 4.50%。综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下按年增速 2.9%计算土地价格的增长。预测出让价格及预计出让时间如下：

序号	地块名称	预测单价（平方米/元）	预计出让年份
1	沙堤特色街区朱家峪安置点（A 地块）	2,749.17	2030 年

2、项目土地出让收入预测

结合以上预测土地价格以及预计土地出让计划，计算得出土地出让收入规模，预计项目实现土地出让收入 10,818.02 万元，明细情况如下：

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	沙堤特色街区朱家峪安置点（A 地块）						10,818.02	10,818.02

3、现金流入

根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》国办函〔2016〕88 号的相关精神，本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策计提后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。可用于资金平衡的土地收益为 10,818.02 万元。现金流量如下：

年 期	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年			448.51	6,006.91	6,000.00		441.60	441.60
2026 年						110.40	-110.40	331.20
2027 年						110.40	-110.40	220.80
2028 年						110.40	-110.40	110.40
2029 年						110.40	-110.40	0.00
2030 年	10,818.02					6,110.40	4,707.62	4,707.62
合 计	10,818.02		448.51	6,006.91	6,000.00	6,552.00	4,707.62	4,707.62

五、项目收益与融资自求平衡性预测

1、项目平衡性预测

该项目资金净流入额 10,818.02 万元，债券融资本息总额 6,552.00 万元，本息保障的倍数 1.65 倍；项目预期收益能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：人民币万元

项目名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
2025 年张家界市第三批土储债项目 001 号	59.00	商住用地	6,448.51	10,818.02	6,000.00	552.00	1.65

六、项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

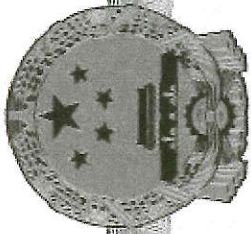
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	10,818.02	9,736.22
本息合计	6,552.00	6,552.00
本息保障倍数	1.65	1.49

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、 结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年张家界市第三批土储债项目 001 号，债券发行期内经营性资金净流入 10,818.02 万元，债券融资本息合计 6,552.00 万元，本息保障倍数为 1.65 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430100079155346B



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

负责人 宋光荣

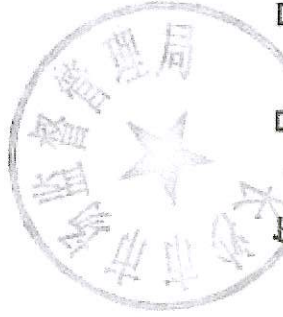
类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2013年09月10日

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

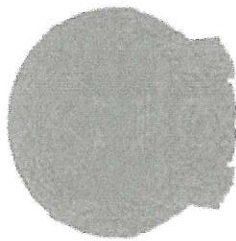
经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

与原件一致
再次复印无效



登记机关

2022 年 12 月 30 日



会计师事务所分所
执业证书

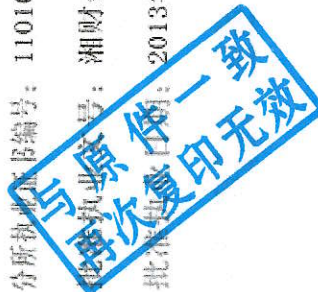
名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所
负责人：宋光荣
经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋7层739号房



分所执业证书编号：110101414302

批准执业文号：湘财会函（2013）22号

批准日期：2013年8月21日



说明

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



发证机关：湖南省财政厅

2013年8月21日

中华人民共和国财政部制





姓名 宋光荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-06
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 432421196406061012
Identity card No.

证书编号: 431000010001
No. of Certificate

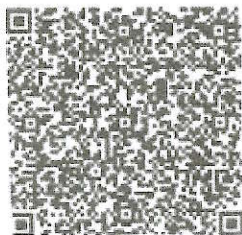
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 12 月 11 日
Date of Issuance 2011 年 5 月 3 日

仅供报告使用

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所有限公司
湖南长沙
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
ly /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙)
长沙分所
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
ly /m /d





姓名: 杨晓波
 Full name: 杨晓波
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1975-08-25
 Date of birth: 1975-08-25
 工作单位: 立信会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: 立信会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码: 430100130030
 Identity card No.: 430100130030

证书编号:
 No. of Certificate

430100130030

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance

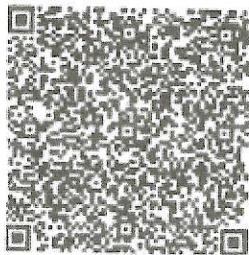
2005年11月1日
 2012年01月21日

仅供报管使用



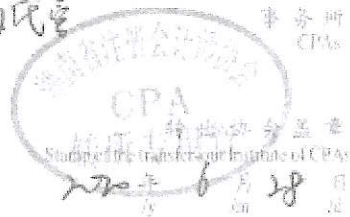
年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



同意调出
 Agree the holder to be transferred from

湖南南正切代章



同意调入
 Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(普通合伙)
 长沙分所



年 月 日



2025 年张家界市第三批土储债项目 002 号

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00096 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F,Jianfa•Huijin International
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3
邮编 410000 FuRongMiddleRoad,Changsha,China, 410000

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

2025 年张家界市第三批土储债项目 002 号 收益与融资资金自求平衡 专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00096 号

我们接受委托，对 2025 年张家界市第三批土储债项目 002 号收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年张家界市第三批土储债项目 002 号，预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明



中国注册会计师： 宋光荣

中国注册会计师： 杨觉意

二〇二五年五七月十五日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对2025年张家界市第三批土储债项目002号（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

二、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

1、张家界市永定区土地储备中心

统一社会信用代码：12430800186885184B

地址：张家界市永定区政府大院内

法定代表人：黄兴强

开办资金：4.70万元

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

（二）项目概况

1、项目位置、内容与规模

2025 年张家界市第三批土储债项目 002 号拟收储土地面积计划收储面积 28.14 亩，具体情况如下表：

序号	坐落	土地使用权人	不动产权证/国有土地使用证	面积（亩）	用途
1	张家界市永定区大庸桥街道社区高远路以北天文路以东	张家界湘辉建设开发有限公司	湘（2023）张定不动产权第 0028816 号	28.14	商住用地

2、投资估算与资金筹措方案

（1）投资估算

本项目投资估算总额 10,662.71 万元，其中收储投资 10,022.39 万元，土地出让前建设期利息 640.32 万元。

（2）资金筹措方案

项目总投资 10,662.71 万元，预计本次发行湖南省张家界市永定区土地储备专项债券 8,700.00 万元，占总投资的 81.59%；自有资金 1,962.71 万元，占总投资的 18.41%。

三、 债券还本付息情况

土地储备专项债券拟于 2025 年一次性发行 8,700.00 万元，债券期限为 5 年期，根据 2025 年 6 月相同待偿国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定 5 年期债券利率 1.84%，资金偿付方式为每年付息一次，到期还本。应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年			8,700.00		
2026 年	8,700.00		8,700.00	1.84%	160.08
2027 年	8,700.00		8,700.00	1.84%	160.08
2028 年	8,700.00		8,700.00	1.84%	160.08
2029 年	8,700.00		8,700.00	1.84%	160.08
2030 年	8,700.00	8,700.00		1.84%	160.08

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
合计					800.40

四、项目收益及现金流预测

1、土地出让价格预测

(1) 根据湖南新融达房地产土地资产评估有限公司预估函（湘新融达地预估（2025）第 0161 号），预估地价如下：

二、估价结果确定

经估价人员现场查勘和对所收集的资料进行整理分析，结合对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，测算出估价对象在估价期日 2025 年 4 月 25 日，满足全部地价定义条件下的国有出让建设用地使用权的预估价格为：

土地面积：18761.5 平方米

总 地 价：10022.39 万元

大 写：壹亿零贰拾贰万叁仟玖佰元整

（币种：人民币）

序号	不动产权证书号	土地座落	土地用途	权利性质	土地面积 (m ²)	土地评估单 价(元/m ²)	土地评估总 价(万元)
1	湘(2023)张不动 产权第0028816号	张家界市永定区 大庸桥办事处大 庸桥社区高远路 以北天问路以东	零售商业 用地、城 镇住宅用 地	出让	18761.5	5342	10022.39

特此函告！

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月二十五日

地块名称	面积（亩）	地面单价（元/m ² ）	亩均价（万元/ 亩）	评估价（万元）
且住岗组团 QZG03-01-05（地块一）	28.14	5,342.00	356.33	10,022.39

本期债券涉及的永定区土地储备项目的土地出让价格的估算，是根据当地土地市场的情况，选择近期发生交易的与评估宗地类似的比较实例可比单价、结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算评估出土地的出让价格。评估交易实例成交案例如下：

挂牌编号	土地位置	出让年限	成交价（万元）	竞得人	规划用途	使用权面积（平方米）	规划容积率	地面单价（元）	亩价（万元）	成交时间
GTJY 2022-30	子午路北与武陵山大道交叉口西侧	商业用地 40 年，住宅用地 70 年	27,232.00	张家界贯坪购物中心有限公司	商住用地	22,689.31	≤2.8	12,002.13	800.14	2022 年 11 月 24 日
GTJY 2022-33	岩塔菜市场周边棚改项目 A 地块	商业用地 40 年，住宅用地 70 年	32,419.00	张家界城市运营发展集团有限公司	商住用地	25,425.32	≤3.0	7,842.72	522.85	2022 年 11 月 24 日
GTJY 2022-34	岩塔菜市场周边棚改项目 B 地块	商业用地 40 年，住宅用地 70 年	22,916.00	张家界城市运营发展集团有限公司	商住用地	17,967.01	≤3.0	12,754.49	850.30	2022 年 11 月 24 日

案例：GTJY 2022-30

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让

成交结果公示

(202220)

根据《中华人民共和国土地管理法》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号)等法律法规规定,经张家界市人民政府批准,张家界市公共资源交易中心受托于2022年10月22日至2022年11月24日对下列3宗国有建设用地使用权进行网上公开挂牌出让。现将成交结果公示如下:

地块编号	土地坐落	土地面积(m ²)	土地用途	出让年限(年)	容积率	成交价(万元)	竞得人及代码	成交日期
GTJY2022-30	子午路北与武陵山大道交叉口西侧	22689.31	商业用地、住宅用地	商业用地:40年;住宅用地:70年	≤2.8	27232	张家界贵坪购物中心有限公司 91430800WA7D69P32F	2022-11-24
GTJY2022-31	子午路北与武陵山大道交叉口西侧	9069.31	商业用地、住宅用地	商业用地:40年;住宅用地:70年	≤2.8	10888	张家界城市运营发展集团有限公司 91430800MA4TH0LP13	2022-11-24
GTJY2022-32	子午路北与武陵山大道交叉口西侧	4556.76	商业用地、住宅用地	商业用地:40年;住宅用地:70年	≤2.8	5472	张家界城市运营发展集团有限公司 91430800MA4TH0LP13	2022-11-24

咨询电话: 0744-8833293

张家界市公共资源交易中心

2022年11月24日

案例：GTJY 2022-33、GTJY 2022-34

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让

成交结果公示

(202220)

根据《中华人民共和国土地管理法》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号)等法律法规规定,经张家界市人民政府批准,张家界市公共资源交易中心受托于2022年10月22日至2022年11月24日对下列3宗国有建设用地使用权进行网上公开挂牌出让。现将成交结果公示如下:

地块编号	土地坐落	土地面积(m ²)	土地用途	出让年限(年)	容积率	成交价(万元)	竞得人及代码	成交日期
GTJY2022-30	子午路北与武陵山大道交叉口西侧	22689.31	商业用地、住宅用地	商业用地:40年;住宅用地:70年	≤2.8	27232	张家界贵坪购物中心有限公司 91430800WA7D69P32F	2022-11-24
GTJY2022-31	子午路北与武陵山大道交叉口西侧	9069.31	商业用地、住宅用地	商业用地:40年;住宅用地:70年	≤2.8	10888	张家界城市运营发展集团有限公司 91430800MA4TH0LP13	2022-11-24
GTJY2022-32	子午路北与武陵山大道交叉口西侧	4556.76	商业用地、住宅用地	商业用地:40年;住宅用地:70年	≤2.8	5472	张家界城市运营发展集团有限公司 91430800MA4TH0LP13	2022-11-24

咨询电话: 0744-8833293

张家界市公共资源交易中心

2022年11月24日

(2) 根据拟出让地块土地评估报告和当地土地市场情况，并结合张家界市未来 GDP 增速预测土地出让收入。张家界市 2021-2023 年全市生产总值 (GDP) 三年平均增速约为 4.50%。综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下按年增速 2.9% 计算土地价格的增长。预测出让价格及预计出让时间如下：

序号	地块名称	预测单价 (平方米/元)	预计出让年份
1	且住岗组团 QZG03-01-05 (地块一)	6,162.83	2030 年

2、项目土地出让收入预测

结合以上预测土地价格以及预计土地出让计划，计算得出土地出让收入规模，预计项目实现土地出让收入 11,562.40 万元，明细情况如下：

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	且住岗组团 QZG03-01-05 (地块一)						11,562.40	11,562.40

3、现金流入

根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》国办函〔2016〕88 号的相关精神，本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。可用于资金平衡的土地收益为 11,562.40 万元。现金流量如下：

年 期	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年			1,962.71	10,022.39	8,700.00		640.32	640.32
2026 年						160.08	-160.08	480.24
2027 年						160.08	-160.08	320.16
2028 年						160.08	-160.08	160.08
2029 年						160.08	-160.08	0.00
2030 年	11,562.40					8,860.08	2,702.32	2,702.32
合 计	11,562.40		1,962.71	10,022.39	8,700.00	9,500.40	2,702.32	2,702.32

五、项目收益与融资自求平衡性预测

1、项目平衡性预测

该项目资金净流入额 11,562.40 万元，债券融资本息总额 9,500.40 万元，本息保障的倍

数 1.22 倍；项目预期收益能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：人民币万元

项目名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
2025 年张家界市第三批土储债项目 002 号	28.14	商住用地	10,662.71	11,562.40	8,700.00	800.40	1.22

六、项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。运营期内经营性现金流相关测试数据如下：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	11,562.40	10,406.16
本息合计	9,500.40	9,500.40
本息保障倍数	1.22	1.10

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年张家界市第三批土储债项目 002 号，债券发行期内经营性资金净流入 11,562.40 万元，债券融资本息合计 9,500.40 万元，本息保障倍数为 1.22 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430100079155346B



扫描二维码再登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

经营范围 经总公司授权,在总公司经营范围内从事:审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;修改章程;设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

负责人 宋光荣

成立日期 2013年09月10日

经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

登记机关

2022 年 12 月 30 日

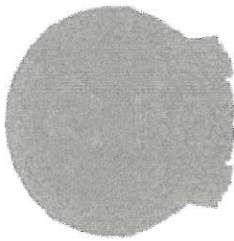
与原件一致
再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所
执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所
负责人：宋光荣
经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋7层739号房



分所执业证B编号：110101414302

批准执业文号：湘财会函（2013）22号

批准执业日期：2013年8月21日



说明

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

湖南省财政厅
发证机关：湖南省财政厅
2013年 8 月 21 日



中华人民共和国财政部制



姓名 刘光荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-06
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 432401196406061012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010000

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

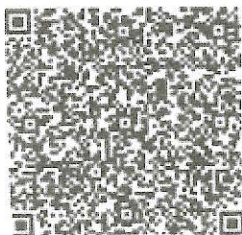
发证日期:
Date of Issuance

1998 年 12 月 11 日
2014 年 5 月 3 日

仅供报告使用

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



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

Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所(普通合伙) 事务所
湖南长沙 CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
ly /m /d

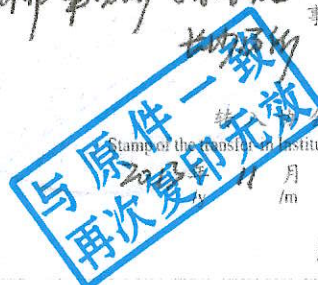
同意调入

Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙) 事务所
长沙 CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
ly /m /d



10



姓名: 陈安强
Full name: _____
性别: 男
Sex: _____
出生日期: 1975 04 18
Date of birth: _____
工作单位: 湖南南益会计师事务所
Working unit: _____
身份证号码: _____
Identity card No.: _____

证书编号:
No. of Certificate

430100130030

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2005 年 11 月 1 日
2012 年 11 月 21 日

仅供报告使用



年度检验登记 Annual Renewal Registration

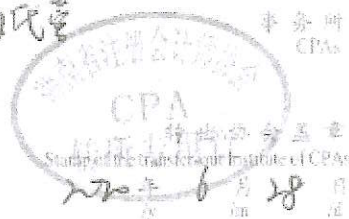
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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

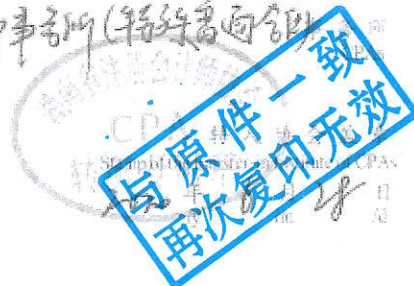
同意调入
Agree the holder to be transferred from

湖南南益会计师事务所



同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙)
长沙分所



年 月 日



2025 年张家界市第三批土储债项目 003 号

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00098 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F,Jianfa•Huijin International
建发·汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3
邮编 410000 FuRongMiddleRoad,Changsha,China, 410000

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

2025 年张家界市第三批土储债项目 003 号 收益与融资资金自求平衡 专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00098 号

我们接受委托，对 2025 年张家界市第三批土储债项目 003 号收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年张家界市第三批土储债项目 003 号，预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十五日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对2025年张家界市第三批土储债项目003号（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

二、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

1、张家界市永定区土地储备中心

统一社会信用代码：12430800186885184B

地址：张家界市永定区政府大院内

法定代表人：黄兴强

开办资金：4.70万元

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

(二) 项目概况

1、项目位置、内容与规模

2025 年张家界市第三批土储债项目 003 号拟收储土地面积计划收储面积 255.89 亩，具体情况如下表：

序号	坐落	土地使用权人	不动产权证/国有土地使用证	面积（亩）	用途
1	张家界市永定区西溪坪街道三岔村	张家界至顺现代农业产业园发展有限公司	湘（2022）张定不动产权第 0000097 号	255.89	商服用地

2、投资估算与资金筹措方案

(1) 投资估算

本项目投资估算总额 13,069.99 万元，其中收储投资 12,282.47 万元，土地出让前建设期利息 787.52 万元。

(2) 资金筹措方案

项目总投资 13,069.99 万元，预计本次发行湖南省张家界市永定区土地储备专项债券 10,700.00 万元，占总投资的 81.87%；自有资金 2,277.35 万元，占总投资的 18.13%。

三、 债券还本付息情况

土地储备专项债券拟于 2025 年一次性发行 10,700.00 万元，债券期限为 5 年期，根据 2025 年 6 月相同待偿国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定 5 年期债券利率 1.84%，资金偿付方式为每年付息一次，到期还本。应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年			10,700.00		
2026 年	10,700.00		10,700.00	1.84%	196.88
2027 年	10,700.00		10,700.00	1.84%	196.88
2028 年	10,700.00		10,700.00	1.84%	196.88
2029 年	10,700.00		10,700.00	1.84%	196.88
2030 年	10,700.00	10,700.00		1.84%	196.88

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
合计					984.40

四、项目收益及现金流预测

1、土地出让价格预测

(1) 根据湖南新融达房地产土地资产评估有限公司预估函（湘新融达地预估（2025）第0181号），预估地价如下：

二、估价结果确定

经估价人员现场查勘和对所收集的资料进行整理分析，结合对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，测算出估价对象在估价期日 2025 年 3 月 6 日，满足全部地价定义条件下的国有出让建设用地使用权的预估价格为：

土地面积：170589.8 平方米

总 地 价：12282.47 万元

大 写：壹亿贰仟贰佰捌拾贰万肆仟柒佰元整

（币种：人民币）

序号	不动产权证书号	土地座落	土地用途	权利性质	土地面积 (m ²)	土地评估单 价(元/m ²)	土地评估总 价(万元)
1	湘(2022)张定不动产权第0000097号	张家界市永定区西溪坪街道三岔村	零售商业用地	出让	170589.8	720	12282.47

特此函告！

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司
二〇二五年三月六日
湖南新融达房地产土地资产评估有限公司 预评估章

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

地块名称	面积（亩）	地面单价（元/m ² ）	亩均价（万元/亩）	评估价（万元）
张家界市中国五倍子示范种植及旅游观光基地地块	255.89	720.00	48.00	12,282.47

本期债券涉及的永定区土地储备项目的土地出让价格的估算，是根据当地土地市场的情况，选择近期发生交易的与评估宗地类似的比较实例可比单价、结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算评估出土地的出让价格。评估交易实例成交案例如下：

挂牌编号	土地位置	出让年限	成交价（万元）	竞得人	规划用途	使用权面积（平方米）	规划容积率	地面单价（元）	亩价（万元）	成交时间
GTJY 2022-37	南庄坪组团五组坡、机场路北侧	商业40年	20,836.00	张家界城西开发建设有限公司	商服用地	69,447.09	≤2.0	3,000.27	200.02	2022年11月24日
GTJY 2022-38	官黎坪组团观音大桥南端东侧，金域滨江住宅区西侧	商业40年	3,365.00	张家界城市运营发展集团有限公司	商服用地	5,827.50	≤1.5	5,774.35	384.96	2022年11月24日
GTJY 2022-29	绕城公路以东，茅溪河与澧水交汇处西南侧	商业40年	156,598.00	张家界城西开发建设有限公司	商服用地	401,523.20	≤1.1	3,900.10	260.01	2022年11月14日

案例：GTJY 2022-37

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告2022-37

分00秒

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

中标公示
202222

打印

根据《中华人民共和国土地管理法》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）等法律法规规定，经张家界市人民政府批准，张家界市公共资源交易中心受托于2022年10月22日至2022年11月24日对下列1宗国有建设用地使用权进行网上公开挂牌出让。现将成交结果公示如下：

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

案例：GTJY 2022-38

张家界市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告2022-38

0分00秒

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

中标公示

打印

地块编号	土地坐落	土地面积 (㎡)	土地用途	出让年限 (年)	容积率	成交价 (万元)	竞得人及代码	成交日期
GTJY 2022-38	官黎坪组团观音大桥南端东侧、金域滨江住宅区西侧	5827.5	商业服务业设施用地	40	≤1.5	3365	张家界城市运营发展集团有限公司	2022-11-24

案例：GTJY 2022-29

张家界市国有建设用地使用权 网上挂牌出让公告2022-27

00 秒

公告截止时间：2022-11-02 08:00:00 补充通知截止时间：2022-11-02 08:00:00

保证金缴纳截止时间：2022-11-11 16:00:00 答疑截止时间：2022-11-02 08:00:00

中标公示

打印

详情：

地块编号	土地坐落	面积 (㎡)	土地用途	年限 (年)	容积率	成交价 (万元)	竞得人及代码	成交日期
GTJY 2022-27	永定区沙堤街道办事处李家岗路北侧	39053.1	商业服务业设施用地	40	≤2.5	11716	张家界贵坪购物中心有限公司 91430800WA7D69P32F	2022-11-14
GTJY 2022-28	沙堤片区热水坑	174618.89	商业和居住用地	商业40住宅70	≤2.6	62864	张家界城西开发建设有限公司 91430800MA7FH78C4M	2022-11-14
GTJY 2022-29	绕城公路以东，茅溪河与澧水交汇处西南侧	401523.2	商服用地	40	≤1.1	156598	张家界城西开发建设有限公司 91430800MA7FH78C4M	2022-11-14

(2) 根据拟出让地块土地评估报告和当地土地市场情况，并结合张家界市未来 GDP 增速预测土地出让收入。张家界市 2021-2023 年全市生产总值(GDP) 三年平均增速约为 4.50%。综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下按年增速 2.9%计算土地价格的增长。预测出让价格及预计出让时间如下：

序号	地块名称	预测单价（平方米/元）	预计出让年份
1	张家界市中国五倍子示范种植及旅游观光基地地块	830.63	2030 年

2、项目土地出让收入预测

结合以上预测土地价格以及预计土地出让计划，计算得出土地出让收入规模，预计项目实现土地出让收入 14,169.76 万元，明细情况如下：

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	张家界市中国五倍子示范种植及旅游观光基地地块						14,169.76	14,169.76

3、现金流入

根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》国办函〔2016〕88 号的相关精神，本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设

资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。可用于资金平衡的土地收益为 14,169.76 万元。现金流量如下：

年 期	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年			2,369.99	12,282.47	10,700.00		787.52	787.52
2026 年						196.88	-196.88	590.64
2027 年						196.88	-196.88	393.76
2028 年						196.88	-196.88	196.88
2029 年						196.88	-196.88	0.00
2030 年	14,169.76					10,896.88	3,272.88	3,272.88
合 计	14,169.76		2,369.99	12,282.47	10,700.00	11,684.40	3,272.88	3,272.88

五、 项目收益与融资自求平衡性预测

1、项目平衡性预测

该项目资金净流入额 14,169.76 万元，债券融资本息总额 11,684.40 万元，本息保障的倍数 1.21 倍；项目预期收益能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：人民币万元

项目名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
2025 年张家界市第三批土储债项目 003 号	255.89	商服用地	13,069.99	14,169.76	10,700.00	984.40	1.21

六、 项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

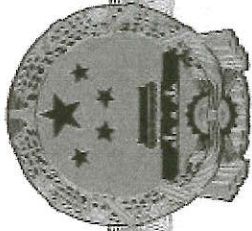
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	14,169.76	12,752.78
本息合计	11,684.40	11,684.40
本息保障倍数	1.21	1.09

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、 结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年张家界市第三批土储债项目 003 号，债券发行期内经营性资金净流入 14,169.76 万元，债券融资本息合计 11,684.40 万元，本息保障倍数为 1.21 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430100079155346B



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

负责人 宋光荣

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2013年09月10日

经营范围 经总公司授权,在总公司经营范围内从事:审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具相关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

与原件一致
再次复印无效



登记机关

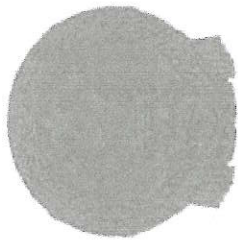
2022 年 12 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所
执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

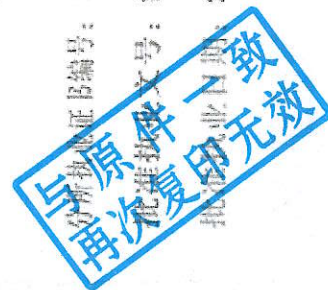
负责人：宋光荣

经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋7层739号房

分所执业证书编号：110101414302

批准执业文号：湘财会函（2013）22号

批准执业日期：2013年8月21日



说明

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



2013年8月21日

中华人民共和国财政部制



姓名 宋克荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-06
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 432401196406061012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010001

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

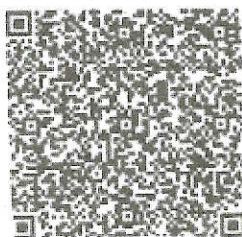
发证日期:
Date of Issuance

1998 年 12 月 11 日
2014 年 5 月 3 日

仅供报告使用

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所有限公司
湖南长沙
CPAs

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

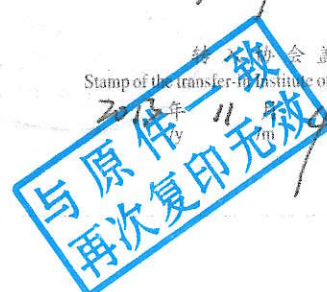
2013 年 11 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙)
长沙分所
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日





姓名: 何晓斌
Full name: _____
性别: 男
Sex: _____
出生日期: 1975 08 18
Date of birth: _____
工作单位: 立信会计师事务所(普通合伙)
Working unit: _____
身份证号码: _____
Identity card No.: _____

证书编号: 430100130030
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: 2005 年 11 月 1 日
Date of Issuance: 2012 年 06 月 28 日

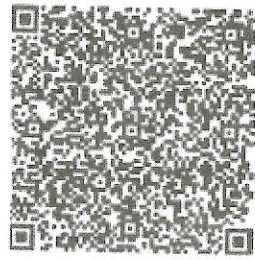
仅供报告使用



年度检验登记

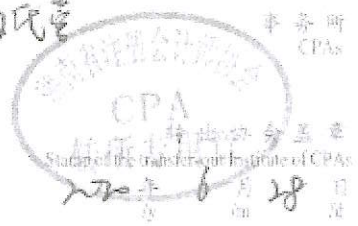
Annual Renewal Registration

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



同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南立信何晓斌



同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(普通合伙)
长沙分所
与原件一致
再次复印无效

年 月 日

2025 年桑植县第二批土储债项目
001 号

预期收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0252 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号预期收益与融资 自求平衡专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0252 号

我们接受委托，对 2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号的预期收益与融资自求平衡进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目预期收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。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 年桑植县第二批土储债项目 001 号，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



二〇二五年七月十五日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目预期收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制 2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号预期收益和融资的自求平衡评价说明。

二、项目收益预测假设

（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。

三、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

统一社会信用代码	124308227767509683
名称	桑植县土地储备中心
宗旨和业务范围	规范供地方式，合理利用土地。代表县政府依法收回国有土地成片征用集体土地可收购国有土地进行储备出让
住所	桑植县澧源镇帅乡中路
负责人	郑伟
经费来源	财政补助
举办单位	桑植县自然资源局
有效期	至 2029 年 08 月 27 日

本项目实施机构为县级(含)以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且被列入自然资源部颁布的《土地储备机构名录(2020 年版)》，具备实施本项目的主体资格。

(二) 地块概况

单位：万元

项目名称	地块名称	四至范围	地块面积 (平方米)	拟供应用 途	收储地价	出让前 利息费 用	总投资	实施单 位
2025 年 桑植县 第二批 土储债 项目 001 号	张家界 游客中 心有限 公司	东至朱家 坪村、南至 张桑高速 互通，西至 光明路，北 至朱家坪 村	10221.85	商业服务 业用地	1,300.00	95.68	1,395.68	桑植县 土地储 备中心

(三) 项目总投资及资金来源

本项目资金来源包括自有资金和发行政府专项债券。项目总投资合计 1,395.68 万元，其中自有资金 95.68 万元，申请专项债券 1,300.00 万元。本次拟申请专项债券 1,300.00 万元。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	本期拟发行 债券时间	本期拟 发行金额	债券期限（年）	利率
2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号	2025 年 7 月	1,300.00	5	1.84%

四、项目还本付息情况

2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号，本次拟发行专项债券 1,300.00 万元，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 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，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

在债券存续期内还本付息情况如下：

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
2025.7		1,300.00		1,300.00		
2026	1,300.00			1,300.00	23.92	23.92
2027	1,300.00			1,300.00	23.92	23.92
2028	1,300.00			1,300.00	23.92	23.92
2029	1,300.00			1,300.00	23.92	23.92
2030.7	1,300.00		1,300.00		23.92	1,323.92
合计		1,300.00	1,300.00		119.60	1,419.60

五、项目收益及现金流预测

1. 现金流入

本次项目收入为土地出让收入。经查询桑植县房地产市场行业相关信息，选取近年来该项目周边土地出让案例情况，案例情况如下：

电子监管号/地块编号	地块位置	面积(m ²)	土地用途	成交价(万元)	竞得人	成交时间	成交单价(元/平方米)
4308222024B000104	桑植县澧源镇何家坪社区	33.67	其他商服用地	15.24	张家界耀宇置业有限公司	2024/1/24	4526.28
4308222024B000228	桑植县澧源镇文昌街社区	886.24	零售商业用地	209.1258	张家界凯升馨贸易有限责任公司	2024/6/17	2359.70
GTJY2024-01	桑植县澧源镇老观潭社区、瑞塔铺镇定家峪村	1316.63	商业用地	275	陈俊福、邓开众、钟金菊、石远家、陈慧萍	2024年2月4日	2088.67
GTJY2022-07	桑植县澧源镇朱家台社区	3288.5	商业用地	880	桑植县华夏置业有限责任公司	2022/8/3	2675.99
GTJY2020-04	桑植县澧源镇文昌街社区(原机关幼儿园地块)	1726.83	商业用地	2600	桑植县融和置业有限公司	2020/2/24	15056.49

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况，土地出让价格在2088.67~4526.28元/平方米。本项目所涉地块出让价格按1900元/平方米保守考虑，根据谨慎性原则，以后年度不考虑增长。

假设本项目第五年开始挂牌交易，预计可出让土地10221.85平方米，可获得收入1,942.15万元。

2. 现金流出

本项目运营期无付现的运营成本。根据现行的税法规定：一级土地出让收入免增值税及附加税。

另根据《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法的通知》(湘政办发〔2015〕1号)文件规定：各级财政部门应按有关规定从土地出让收入或土地出让收益中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金等。目前实际执行的土地出让收入计提政策是4项：国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金。

(1) 国有土地收益基金

《湖南省财政厅 湖南省国土资源厅关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》(湘财综〔2007〕65号)规定，按总成交价款的5%比例计提国有土地收益基金。

(2) 农业土地开发资金

《湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》(湘财建〔2004〕46号)规定，农业

土地开发资金按各市州、县市区土地出让平均纯收益的 15% 确定。按照《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）规定的标准，桑植县土地出让平均纯收益征收等别为十四，即平均纯收益为 20 元/平方米。

（3）教育资金

《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）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的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，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10% 的比例计提教育资金。

（4）农田水利建设资金

《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》（财综〔2011〕48 号）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的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，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10% 的比例计提农田水利建设资金。

项目成本具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	成本分类	金额
2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号	国有土地收益基金	97.11
	农业土地开发资金	3.07
	教育资金	63.91
	农田水利建设资金	63.91
	合计	228.00

3.项目净现金流

债券存续期内，项目预期总收入 1,942.15 万元，预期总成本 228.00 万元，项目净收益即可

用于融资平衡的资金为 1,714.15 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 1,714.15 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
2025 年桑植县第二批土储债项目 001 号	1,714.15	1,300.00	1,419.60	1.21

（二）收益抗压能力测试

考虑到收益、融资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%
收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.21	1.33
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.34	1.21	1.10

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、总体评价结论

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 年桑植县第二批土储债项目 001 号，债券发行期内经营性资金净流入 1,714.15 万元，债券融资本息合计 1,419.60 万元，本息保障倍数为 1.21 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。

综上，我们认为，在各项假设条件成立的前提下，项目能够实现收益和融资的自求平衡，不能还本付息的风险较小。

八、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。

湖南恒业腾飞会计师事务所



营业执照

统一社会信用代码
9143048179913958XW



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)
副本编号: 1-1



名称 湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 曹瑞成

经营范围

清算事宜中的审计业务; 验证企业资本; 办理企业合并、分立、破产、
清算事宜中的审计业务; 培训财务人员; 协助鉴别经济案件证
据; 办理会计咨询服务业务; 法律、法规规定的其他审计业
务; 基建审计业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年01月06日

住所



登记机关

2023 年 8 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：曹瑞成

经营场所：湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋、B栋及裙楼24层24024号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43050006

批准执业文号：湘财注协字[1999]83号

批准执业日期：2000年07月30日



证书序号：0002516

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可被撤销、应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再行复印无效



发证机关：湖南省财政厅

二〇〇一年二月十六日

中华人民共和国财政部制



姓 名 曹瑞成

Full name

性 别 男

Sex

出生日期

1956-10-29

Date of birth

工作单位

未阳腾飞会计师事务所有限

Working unit

身份证号码

430419561029057

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： 430500060002
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： 1996 年 7 月 1 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration



2022年度

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.



姓名 谢泽义
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1965-04-18
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所有限公司湖南分所
Working unit
身份证号码 430103650418101
Identity card No.




年度检验登记
Annual Renewal Registration


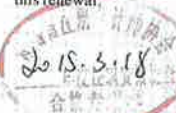


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate: 430100180030

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

发证日期:
Date of Issuance: 二〇〇八 年 月 日
九 二〇〇八 年 月 日

2008年6月6日换证

再次复印无效

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.

2019.3.28 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2016.3.18 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2010.4.21 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2009.4.28 湖南省注册会计师协会 合格专用章

2022年度





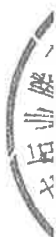


2025 年慈利县第三批土储债项目
001 号

预期收益与融资自求平衡
专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0253 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号预期收益与融资 自求平衡专项评价报告

湘恒业会审字[2025]第 0253 号

我们接受委托，对 2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号的预期收益与融资自求平衡进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体对项目预期收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。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 年慈利县第三批土储债项目 001 号，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：预期收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



二〇二五年七月十五日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号收益为基础，以预测期间的项目持续经营假设为前提，对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目预期收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制 2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号预期收益和融资的自求平衡评价说明。

二、项目收益预测假设

（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。

三、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

统一社会信用代码	1243082144880084XX
名称	慈利县土地储备中心
宗旨和业务范围	提供土地储备服务，促进土地合理利用。土地储备计划参与拟订国有土地收回储备国有土地收购储备政府行使优先购买权取得土地储备转用农用地与征收土地储备其他依法取得土地储备储备土地前期开发保护管理与临时利用储备土地及前期开发融资土地储备资金收支管理
住所	慈利县国土资源局院内
法定代表人	田思训
经费来源	财政补助
举办单位	慈利县自然资源局
有效期	至 2028 年 02 月 10 日

本项目实施机构为县级(含)以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位，且被列入自然资源部颁布的《土地储备机构名录(2020 年版)》，具备实施本项目的主体资格。

（二）地块概况

单位：万元

项目名称	地块名称	四至范围	地块面积 (平方米)	拟供应 用途	收储地价	出让前利 息费用	总投资	实施 单位
2025 年 慈利县第 三批土储 债项目 001 号	慈利县储备土地（慈利县 2013 年第一批次建设用 D-27-1 储备地块）	慈利县金慈街道金台、北岗居委会	28596.65	居住用地（兼商服用地）	4,000.00	294.40	4,294.40	慈利县土地储备中心

（三）项目总投资及资金来源

本项目资金来源包括自有资金和发行政府专项债券。项目总投资合计 4,294.40 万元，其中自有资金 294.40 万元，申请专项债券 4,000.00 万元。本次拟申请专项债券 4,000.00 万元。本期拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	本期拟发行 债券时间	本期拟 发行金额	债券期限（年）	利率
2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号	2025 年 7 月	4,000.00	5	1.84%

四、项目还本付息情况

2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号，本次拟发行专项债券 4,000.00 万元，根据 2025 年 6 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 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，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

在债券存续期内还本付息情况如下：

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
2025.7		4,000.00		4,000.00		
2026	4,000.00			4,000.00	73.60	73.60
2027	4,000.00			4,000.00	73.60	73.60
2028	4,000.00			4,000.00	73.60	73.60
2029	4,000.00			4,000.00	73.60	73.60
2030.7	4,000.00		4,000.00		73.60	4,073.60
合计		4,000.00	4,000.00		368.00	4,368.00

五、项目收益及现金流预测

1. 现金流入

本次项目收入为土地出让收入。经查询慈利县房地产市场行业相关信息，选取近年来该项目周边土地出让案例情况，案例情况如下：

序号	公告编号	宗地位置	出让 方式	土地用 途	出让面积 （平方 米）	容积 率	成交时间	成交 价款 （万 元）	竞得人	出让单价 （元/平 方米）
1	GTJY2020-44	慈利县零阳镇双安居委会	网挂	住宅兼商业用地	33473.6	≤ 3.5	2020.9.28	9540	湖南宏宇置业有限公司	2850.01
2	GTJY2020-20	慈利县新城区	网挂	住宅兼商业用地	53341.94	≤ 3.5	2020.5.13	20280	张家界旭峰投资有限公司	3801.89



3	张公交易 土挂告字 (2022) 02 号	慈利县零 阳镇白云 居委会	网挂	住宅兼 商业用 地	9483.14	$1.0 \leq R \leq 5.0$	2022.5.9	3000	慈利县 天晨置 业有限 公司	3163.51
4	慈利县南 街水磨峪 片区(西 片)改造 项目 (GTJY20 23-21)	慈利县南 街居委会	网挂	二类居 住用地	6218.68	≤ 6.0	2024.01.2 6	1600	张家界 慈利烁 虹置业 有限公 司	2572.89
5	GTJY2020 -47	慈利县零 阳镇白公 城居委会	网挂	住宅用 地	13320.74	$1.0 \leq R \leq 3.5$	2020.9.28	5450	王湘杰	4091.36

本项目参考上述案例情况进行预测。根据上述近期土地市场情况，住宅兼商业用地出让价格在 2572.89~4091.36 元/平方米。本项目所涉地块出让价格按 2100 元/平方米保守考虑，根据谨慎性原则，以后年度不考虑增长。

假设本项目第五年开始挂牌交易，预计可出让土地 28596.65 平方米，可获得收入 6,005.30 万元。

2. 现金流出

本项目运营期无付现的运营成本。根据现行的税法规定：一级土地出让收入免增值税及附加税。

另根据《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法的通知》(湘政办发〔2015〕1号)文件规定：各级财政部门应按有关规定从土地出让收入或土地出让收益中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金等。目前实际执行的土地出让收入计提政策是 4 项：国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金。

(1) 国有土地收益基金

《湖南省财政厅 湖南省国土资源厅关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》(湘财综〔2007〕65号)规定，按总成交价款的 5%比例计提国有土地收益基金。

(2) 农业土地开发资金

《湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》(湘财建〔2004〕46号)规定，农业

土地开发资金按各市州、县市区土地出让平均纯收益的 15% 确定。按照《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）规定的标准，慈利县土地出让平均纯收益征收等别为十三，即平均纯收益为 25 元/平方米。

（3）教育资金

《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）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的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，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10% 的比例计提教育资金。

（4）农田水利建设资金

《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》（财综〔2011〕48 号）规定，按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的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，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10% 的比例计提农田水利建设资金。

项目成本具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	成本分类	金额
2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号	国有土地收益基金	300.27
	农业土地开发资金	10.72
	教育资金	199.46
	农田水利建设资金	199.46
	合计	709.91

3. 项目净现金流

债券存续期内，项目预期总收入 6,005.30 万元，预期总成本 709.91 万元，项目净收益即可

用于融资平衡的资金为 5,295.39 万元。

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目净收益，预计用于资金平衡相关收益为 5,295.39 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
2025 年慈利县第三批土储债项目 001 号	5,295.39	4,000.00	4,368.00	1.21

（二）收益抗压能力测试

考虑到收益、融资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%
收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.09	1.21	1.33
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.21	1.10

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、总体评价结论

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 年慈利县第三批土储债项目 001 号，债券发行期内经营性资金净流入 5,295.39 万元，债券融资本息合计 4,368.00 万元，本息保障倍数为 1.21 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。

综上，我们认为，在各项假设条件成立的前提下，项目能够实现收益和融资的自求平衡，不能还本付息的风险较小。

八、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。

11



营业执照

统一社会信用代码
9143048179913958XW



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)
副本编号: 1-1

名称 湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 曹瑞成

经营范围

清算事宜中的审计业务; 验证企业资本; 办理企业合并、分立、破产、
清算事宜中的审计业务; 培训财务人员; 协助鉴别经济案件证
据; 办理会计咨询服务业务; 法律、法规规定的其他审计业
务; 基建审计业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2000年01月06日

住所



再次复印无效
湖南省长沙市天心区桂花坪街道024号119



登记机关

2023 年 8 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：曹瑞成

经营场所：湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A栋、B栋及裙楼24层24024号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43050006

批准执业文号：湘财注协字[1999]83号

批准执业日期：2000年07月30日



证书序号：0002516

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可被撤销、应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再行复印无效



发证机关：湖南省财政厅
2001年2月16日

中华人民共和国财政部制



姓 名 曹瑞成

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1956-10-29

Date of birth

工作单位 未阳腾飞会计师事务所有限

Working unit

身份证号码 430419561029057

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： 430500060002
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： 1996 年 7 月 1 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration



2022年度

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



2012 年 3 月 12 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.



姓名 谢泽义
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1965-04-18
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所有限公司湖南分所
Working unit
身份证号码 430103650418101
Identity card No.




年度检验登记
Annual Renewal Registration


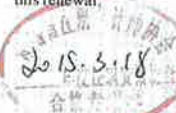


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 430100180030
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: 二〇〇八 年 月 日
Date of Issuance

2008年6月6日换证

再次复印无效

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.

2019.3.28 湖南省注册会计师协会 年度任职资格审查合格专用章

2016.3.18 湖南省注册会计师协会 年度任职资格审查合格专用章

2010.4.21 湖南省注册会计师协会 年检合格专用章

2022年度

