

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（三十一期）
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 02162 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(三十一期)

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 02162 号

我们接受委托,对 2025 年湖南省政府专项债券(三十一期)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 年益阳市赫山区第三批土储债项目 002 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 年益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号拟融资 13,000.00 万元,本次计划发行 13,000.00 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;假设本期债券根据相同待偿期国债收益率预测,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 9 月	0.00	13,000.00		13,000.00		-
2026 年	13,000.00	-		13,000.00	239.20	239.20
2027 年	13,000.00	-	-	13,000.00	239.20	239.20
2028 年	13,000.00	-	-	13,000.00	239.20	239.20
2029 年	13,000.00	-	-	13,000.00	239.20	239.20
2030 年 9 月	13,000.00	-	13,000.00	0.00	239.20	13,239.20
合计	-	13,000.00	13,000.00	-	1,196.00	14,196.00

二、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

2025 年益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号包含 2 个项目，地块现状用途为商住，拟供应用途为城镇住宅。参照拟出让地块周边区域用途相同的土地挂牌出让证地块的价格水平预测拟出让土地价格。

益阳市 2022-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速,分别为 4.60%、3.40%、4.70%，三年平均增速为 4.23%。此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则，暂按 3.00%的增长率计算土地价格的增长。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设 2025 年益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号，在 2030 年开始土地挂牌交易，并于当年出让 100%。通过对项目周边地块成交情况等的查询，以增长率 3.00%的比例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，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表收入合计数据计算土地挂牌交易收入。项目成本为参考益阳市赫山区实际情况，分别按土地出让收入的 5%计提保障性安居工程建设资金、按土地出让收入 5%计提国有土地收益基金、根据出让面积按 7.05 元/m²计提农业土地开发资金、按 2.35 元/m²计提征地拆迁补偿调节专项资金、按土地出让纯收益 10%计提农田水利建设基金、按土地出让纯收益 10%计提教育基金。

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



序号	项目	按增长率（3.00%）预测的土地出让收益
1	土地出让收入	26,465.72
2	土地出让成本	7,505.76
3	可用于资金平衡土地相关收益	18,959.96

三、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，通过对项目周边地块成交情况等查询。本次评价的 2025 年益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按增长率 3.00% 计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.34。

按增长率 3.00% 的计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖情况：

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年 9 月	-	-	-	
2026 年	-	249.60	239.20	
2027 年	-	249.60	239.20	
2028 年	-	249.60	239.20	
2029 年	-	249.60	239.20	
2030 年 9 月	13,000.00	249.60	13,239.20	18,959.96
合计	13,000.00	1,248.00	14,196.00	18,959.96
本息覆盖倍数				1.34

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



（此页无正文，仅为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（三十一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告签章页）

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所



中国·长沙

中国注册会计师:



中国注册会计师

2025 年 9 月 11 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 年益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号预期土地出让收入为基础,结合项目的出让成本、近三年来项目周边地块成交情况、近三年益阳市 GDP 的平均增速等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制益阳市赫山区地区本期土地储备项目土地出让收益预测表(以增长率 3.00%作为土地价格的增幅)。

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: 益阳市赫山区土地储备发展中心

单位住所: 益阳大道 260 号

单位性质: 事业单位

法人代表: 崔妍

开办资金: 5000 万人民币

宗旨和业务范围: 1、参与土地供应计划的编制并组织实施; 2、负责闲置土地收回收购、储备、出让的服务性工作。

(二) 地块概况

2025 年益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号共 2 个项目, 具体情况如下:

单位: 人民币万元

序号	地块名称	地块位置	地块用途	投资计划	实施单位
----	------	------	------	------	------



序号	地块名称	地块位置	地块用途	投资计划	实施单位
1	沧水铺 190 亩项目地块 1	赫山区沧水铺镇 沧水铺村	商住	6,012.19	益阳市赫山区土地储备发展中心
2	沧水铺 190 亩项目地块 2	赫山区沧水铺镇 沧水铺村	商住	7,944.61	益阳市赫山区土地储备发展中心
合计				13,956.80	

四、债券还本付息情况

2025 年益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号拟融资 13,000.00 万元,本次计划发行 13,000.00 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;假设本期债券根据相同待偿期国债收益率预测,即 1.84%进行测算。具体如下:

单位:人民币万元

序号	项目名称	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 年益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号	2025 年 9 月	0.00	13,000.00		13,000.00		-
		2026 年	13,000.00	-		13,000.00	239.20	239.20
		2027 年	13,000.00	-	-	13,000.00	239.20	239.20
		2028 年	13,000.00	-	-	13,000.00	239.20	239.20
		2029 年	13,000.00	-	-	13,000.00	239.20	239.20
		2030 年 9 月	13,000.00	-	13,000.00	0.00	239.20	13,239.20
		合计	-	13,000.00	13,000.00	-	1,196.00	14,196.00

五、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

本期债券项目涉及的益阳市赫山区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,选取同性质益阳市几宗土地出让情况,本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

商住用地土地出让情况表



可比地块编号	成交单位	区位	占地面积 (m^2)	中标总价 (万元)	平均单价 (元/ m^2)	公示日期	用途	平均地 价(元/ m^2)
2021(赫 挂)-009 号	益阳市赫 山区城镇 建设投资 开发(集 团)有限 责任公司	沧水铺镇益宁城 际干道南侧、云 峰路西侧	26264	4728	1,800.18	2021-10-15	城镇 住宅- 普通 商品 住房 用地	2,197.84
益赫 2020-144 号	益阳市赫 山区城镇 建设投资 开发(集 团)有限 责任公司	沧水铺镇粮油路 与青山路、彩晨 路交叉路口	14315	3436	2,400.28	2020-12-21	城镇 住宅- 普通 商品 住房 用地	
南县 2024(挂)- K010 号	益阳木易 森房地产 开发有限 公司	南县南洲镇南洲 西路与九都山路 东南角(原德兴 纺织厂)	38632.48	9245	2,393.06	2024-7-17	城镇 住宅- 普通 商品 住房 用地	

②项目土地出让单价预测

2025年益阳市赫山区第三批土储债项目002号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，谨慎性考虑，出让价格参考案例最低单价1,800.18元/ m^2 ，结合3%的土地价格增长率计算，现预测项目出让土地单价如下：

单位：元/ m^2

性质	2025年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
商住用地	1,800.18	1,854.19	1,909.81	1,967.11	2,026.12	2,086.91

(2) 土地出让收入预测

假设2025年益阳市赫山区第三批土储债项目002号，计划于2030年进行土地挂牌交易并于当年出让100%。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：

预测土地出让价格增速按增长率3.00%测算的收入：



单位：人民币万元

项目	2025 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	收入合计
沧水铺 190 亩 项目地块 1			-	-	-	11,367.58	11,367.58
沧水铺 190 亩 项目地块 2						15,098.14	15,098.14
合计			-	-	-	26,465.72	26,465.72

(3) 本期土地储备项目土地出让成本预测

项目成本为参考赫山区实际情况，分别按土地出让收入的 5%计提保障性安居工程建设资金、按土地出让收入 5%计提国有土地收益基金、根据出让面积按 7.05 元/m²计提农业土地开发资金、按 2.35 元/m²计提征地拆迁补偿调节专项资金、按土地出让纯收益 10%计提农田水利建设基金、按土地出让纯收益 10%计提教育基金。具体明细如下：

序号	项目	按增长率 3.00%预测
1	土地出让收入	26,465.72
2	国有土地收益基金=1*5%	1,323.29
3	农业土地开发资金 7.05 元/m ²	89.40
4	征地拆迁补偿调节专项资金 2.35 元/m ²	29.80
5	保障性安居工程建设资金=1*5%	1,323.29
6	农田水利建设基金=(1-2-3-4-5)*10%	2,369.99
7	教育基金=(1-2-3-4-5)*10%	2,369.99
8	土地出让成本合计	7,505.76

(4) 本期土地储备项目土地出让收益预测

假设 2025 年益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号，在 2030 年进行土地挂牌交易，于当年出让 100%，根据上述测算，在按增长率 3.00%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净流入 18,959.96 万元。

六、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：

(1) 按增长率 3.00%计算土地价格增长率时：

单位：人民币万元



序号	地块名称	规划收储面积 (m²)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	预计地块出让成本	土地出让收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	沧水铺 190 亩项目地块 1	54,471.00	商住用地	6,012.19	11,367.58	3,223.88	8,143.70	5,600.00	6,137.60	1.33
2	沧水铺 190 亩项目地块 2	72,347.00	商住用地	7,944.61	15,098.14	4,281.88	10,816.26	7,400.00	8,110.40	1.34
合计		126,818.00		-13,956.80	26,465.72	7,505.76	18,959.96	13,000.00	14,248.00	1.34

本次评价的 2025 年益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号，按增长率 3.00% 计算土地价格增长率，债券发行期内经营性资金净流 18,959.96 万元，债券融资本息合计 14,196.00 万元，本息保障倍数为 1.34。项目整体本息覆盖倍数计算表如下：

单位：人民币万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计	项目预计	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
		融资本金	融资本息	
2025 年益阳市赫山区第三批土储债项目 002 号	18,959.96	13,000.00	14,196.00	1.34

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、土地出让收入、土地收储成本、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	40,464.12	13,000.00	239.20	239.20	239.20	239.20	26,465.72



项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本金	956.80		239.20	239.20	239.20	239.20	
债券资金流入	13,000.00	13,000.00					
土地出让收入	26,465.72		-				26,465.72
现金流出	34,701.76	13,000.00	239.20	239.20	239.20	239.20	20,744.96
土地收储成本	13,080.00	13,000.00					
土地出让成本	7,505.76						7,505.76
运营期利息	1,196.00		239.20	239.20	239.20	239.20	239.20
债券本金	13,000.00						13,000.00
净现金流量	5,720.76	-	-	-	-	-	5,720.76
累计净现金流量	5,720.76	-	-	-	-	-	5,720.76

八、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, 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 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

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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 Full name
 性别 Sex
 出生日期 Date of birth
 工作单位 Working unit
 身份证号 Identity card No.



年度 Annual Period

本证书有效期限 This certificate is valid for another year after

证书编号 No. of certificate 110102050063

批准注册协会 湖南注册会计师协会 Authorized Institute of CPA

发证日期 Date of Issuance 2016 年 05 月 26 日



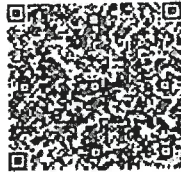
2016年5月26日

与原件一致



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



110102050097

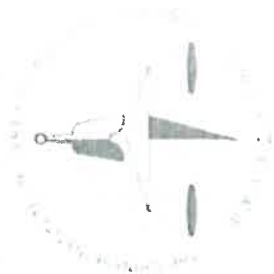
年 月 日
/m /d

与原件一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





姓名	郭恩志
Sex	女
Full name	
出生日期	1987-05-13
Date of birth	
工作单位	湖南中鑫和顺会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	421023198705135248
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



郭恩志 430100410005

与原件一致

证书编号 430100410005
No. of Certificate

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

发证日期: 2022 年 02 月 10 日
Date of Issuance

年 月 日



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书有效期限另添一年，特此声明。
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 CPA

同意注册
Agree to be transferred to

湖南中鑫和信会计师事务所 中 委 书
CPA

转出单位盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023 年 2 月 2 日
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

年 月 日
年 月 日

与原件一致
CPA
中 委 书
湖南中鑫和信会计师事务所
湖南分所

