

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 02169 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255GWNGQLW



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 02169 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02169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(三十一期)(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001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 001 号（以下简称“本项目”）拟融资 39,000.00 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 8 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.92%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	-	39,000.00	-	39,000.00	-	-
2025 年 12 月	39,000.00	-	-	39,000.00	187.20	187.20
2026 年	39,000.00	-	-	39,000.00	748.80	748.80
2027 年	39,000.00	-	-	39,000.00	748.80	748.80
2028 年	39,000.00	-	-	39,000.00	748.80	748.80
2029 年	39,000.00	-	-	39,000.00	748.80	748.80
2030 年 9 月	-	-	39,000.00	-	561.60	39,561.60
合计	-	39,000.00	39,000.00	-	3,744.00	42,744.00

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 9.04 公顷，地块用途为商住地块。规划总用地面积 90,401.98 m²，可建设用地面积 90,401.98 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%，三年平均增速为 4.40%。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	平均增长率
2021 年度	2,548.30		4.40%
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 001 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，商业用地平均价格在 6,120.73 至 9,060.91 元/m<sup>2</sup> 之间，依据谨慎性原则按最低成交价 6,120.73 元/m<sup>2</sup> 计算本项目土地价格。

项目	成交单位	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	平均地价 (元/m <sup>2</sup> )	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	2020 年 6 月 29 日	城镇住宅·普通商品住房用地

(2) 假设以湘潭市近 3 年 GDP 的最低增速 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 <sup>2</sup> )	预测增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
90,401.98	1.64%	55,332.61	56,240.07	57,162.40	58,099.87	59,052.70	60,021.17
合计		55,332.61	56,240.07	57,162.40	58,099.87	59,052.70	60,021.17

### 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	计提比例	合计
农业土地开发资金	90,401.98			65.00	15%	88.14
农田水利建设资金		60,021.17	42,797.70		10%	1,713.53



项目	占地面积 ( $\text{m}^2$ )	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/ $\text{m}^2$ )	计提 比例	合计
教育资金		60,021.17	42,797.70		10%	1,713.53
廉租住房保障 资金		60,021.17	42,797.70		10%	1,722.35
国有土地收益 基金		60,021.17			1.50%	900.32
合计						6,137.87

#### 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 53,883.30 万元，债券融资本息合计 42,744.00 万元，本息保障倍数为 1.26 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	债券融资 本金	债券融资 利息	债券融资 本息合计	本息保障 倍数
60,021.17	6,137.87	53,883.30	39,000.00	3,744.00	42,744.00	1.26

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：

邹俊华  
430100120042

中国注册会计师：

周伟  
110702050482

2025 年 9 月 10 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 001 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 001 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 001 号共 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
----	------	------	------	------	------





序号	地块名称	四至范围	地块用途	投资计划	实施单位
1	湘潭经开区商住地块一	湘潭经开区学府路以南、大新路以东	住宅用地、商业用地	42,797.70	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 001 号拟融资 39,000.00 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 8 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.92% 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 9 月	-	39,000.00	-	39,000.00	-	-
2025 年 12 月	39,000.00	-	-	39,000.00	187.20	187.20
2026 年	39,000.00	-	-	39,000.00	748.80	748.80
2027 年	39,000.00	-	-	39,000.00	748.80	748.80
2028 年	39,000.00	-	-	39,000.00	748.80	748.80
2029 年	39,000.00	-	-	39,000.00	748.80	748.80
2030 年 9 月	-	-	39,000.00	-	561.60	39,561.60
合计	-	39,000.00	39,000.00	-	3,744.00	42,744.00

#### 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 ( $\text{m}^2$ )	中标总地 价(万元)	平均地价 (元/ $\text{m}^2$ )	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	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





项目	成交单位	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地 价(万元)	平均地价 (元/ m <sup>2</sup> )	公示 日期	用途
	限公司	中以东、大埠桥泵站 以西					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	2020年6 月29日	城镇住宅·普 通商品住房 用地

以上三个湘潭市案例，商业用地平均价格在 6,120.73 至 9,060.91 元/m<sup>2</sup>之间，依据谨慎性原则按最低成交价 6,120.73 元/m<sup>2</sup>计算本项目土地价格。

## 2、湘潭市 2022-2024 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%，三年平均增速为 4.40%。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%计算土地价格的生长。

年份	GDP (亿元)	增长率	平均增长率
2021 年度	2,548.30		4.40%
2022 年度	2,697.54	5.86%	
2023 年度	2,741.84	1.64%	
2023 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<sup>2</sup>

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	6,639.36



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：

单位：人民币万元

占地面积（m <sup>2</sup> ）	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
90,401.98	1.64%	55,332.61	56,240.07	57,162.40	58,099.87	59,052.70	60,021.17
合计		<b>55,332.61</b>	<b>56,240.07</b>	<b>57,162.40</b>	<b>58,099.87</b>	<b>59,052.70</b>	<b>60,021.17</b>

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 60,021.17 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<sup>2</sup>，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\*1.50%

单位：人民币万元

项目	占地面积 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	计提 比例	合计
农业土地开 发资金	90,401.98			65.00	15%	88.14
农田水利建 设资金		60,021.17	42,797.70		10%	1,713.53
教育资金		60,021.17	42,797.70		10%	1,713.53
廉租住房保 障资金		60,021.17	42,797.70		10%	1,722.35
国有土地收 益基金		60,021.17			1.50%	900.32
合计						6,137.87

#### 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001号	60,021.17	6,137.87	53,883.30	39,000.00	42,744.00	1.26
合计	60,021.17	6,137.87	53,883.30	39,000.00	42,744.00	1.26

本次评价的 2025 年湘潭市第三批土储债项目 001 号，债券发行期内经营性资金净收益 53,883.30 万元，债券融资本息合计 42,744.00 万元，本息保障倍数为 1.26 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
90,401.98	1.48%	55,332.61	56,149.32	56,978.08	57,819.08	58,672.49	59,538.50
合计		55,332.61	56,149.32	56,978.08	57,819.08	58,672.49	59,538.50

#### (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	90,401.98			65.00	15%	88.14
农田水利建设资金		59,538.50	42,797.70		10%	1,665.27
教育资金		59,538.50	42,797.70		10%	1,665.27
廉租住房保障资金		59,538.50	42,797.70		10%	1,674.08
国有土地收益基金		59,538.50			1.50%	893.08
合计						5,985.84



### (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 001 号	59,538.50	5,985.84	53,552.66	39,000.00	42,744.00	1.25
<b>合计</b>	<b>59,538.50</b>	<b>5,985.84</b>	<b>53,552.66</b>	<b>39,000.00</b>	<b>42,744.00</b>	<b>1.25</b>

### 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 (m²)	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
90,401.98	1.31%	55,332.61	56,058.57	56,794.06	57,539.20	58,294.12	59,058.93
<b>合计</b>		<b>55,332.61</b>	<b>56,058.57</b>	<b>56,794.06</b>	<b>57,539.20</b>	<b>58,294.12</b>	<b>59,058.93</b>

#### (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	90,401.98			65.00	15%	88.14
农田水利建设资金		59,058.93	42,797.70		10%	1,617.31
教育资金		59,058.93	42,797.70		10%	1,617.31
廉租住房保障资金		59,058.93	42,797.70		10%	1,626.12
国有土地收益基金		59,058.93			1.50%	885.88
<b>合计</b>						<b>5,834.76</b>

#### (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 001 号	59,058.93	5,834.76	53,224.17	39,000.00	42,744.00	1.25
合计	59,058.93	5,834.76	53,224.17	39,000.00	42,744.00	1.25

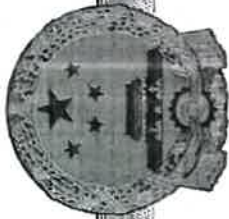
### 九、相关风险提示

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

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

登记机关



2022年1月14日



原件一致

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

提示: 1. 营业执照1月1日至6月30日到期时, 企业应当通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告, 未按时报送的, 企业信用信息公示系统将被暂停使用。  
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、监  
管信息。



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：

二〇一四年 二月 十一日

中华人民共和国财政部制





姓名 郭文岳  
 Full name 郭文岳  
 Sex 男  
 出生日期 1970-01-14  
 Date of birth 1970-01-14  
 工作单位 众达信基会计师事务所有限公司  
 Working unit 众达信基会计师事务所有限公司  
 身份证号码 432524197001144030  
 Identity card No. 432524197001144030



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2018.3.27

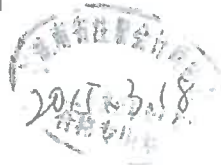
本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号 430100120142  
 No. 430100120142  
 注册地 湖北咸宁  
 Address (City/Province) 湖北咸宁  
 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



注册号 430100120042

年 月 日  
年 月 日

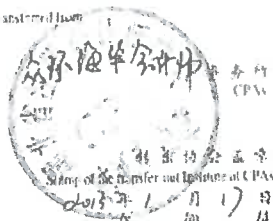
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



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  
2019.1.18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2019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

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2019.1.7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  
2019.1.7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  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2019.12.28日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南有色动力代管  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2019.12.28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  
中兴财光华会计师事务所(特殊普通  
合伙)湖南分所

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	周军伟
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	湖南分公司
身份证号	
Identity card No	430124198101053343



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.



DATA 15C10050482



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(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 02170 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25XKFK68HJ



**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 02170 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(三十一期)(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 005 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 005 号（以下简称“本项目”）本次计划申请发行政府专项债券 15,500.00 万元，下一批次计划拟融资 1,300 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 9 月份 5 年期国债收益率上浮 20%，即 1.92%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	-	15,500.00		15,500.00	-	-
2025 年 9 月		1,300.00		16,800.00	-	-
2025 年	16,800.00			16,800.00	80.64	80.64
2026 年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
2027 年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
2028 年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
2029 年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
2030 年 9 月			16,800.00	-	241.92	17,041.92
合计	-	16,800.00	16,800.00	-	1,612.80	18,412.80

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 4.00 公顷，地块用途为商居综合用地。规划总用地面积 41,008.36 m²，可建设用地面积 41,008.36 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 005 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，商业用地最低价格 6,120.73 元/m<sup>2</sup>

项目	成交单位	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	平均地价 (元/m <sup>2</sup> )	公示日期	用途	最低价格 (元/m <sup>2</sup> )
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	6,120.73
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	75,361.31	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 <sup>2</sup> )	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
41,008.36	1.64%	25,100.11	25,511.75	25,930.14	26,355.40	26,787.63	27,226.94
合计		25,100.11	25,511.75	25,930.14	26,355.40	26,787.63	27,226.94

### 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	计提比例	合计
农业土地开发资金	41,008.36			65.00	15%	39.98
农田水利建		27,226.94	18,412.80		10%	877.42



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
设资金						
教育资金		27,226.94	18,412.80		10%	877.42
廉租住房保 障资金		27,226.94	18,412.80		10%	881.41
国有土地收 益基金		27,226.94			1.50%	408.40
合计						3,084.63

#### 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 005 号,债券发行期内经营性资金净收益 24,142.31 万元,债券融资本息合计 18,412.80 万元,本息保障倍数为 1 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
27,226.94	3,084.63	24,142.31	16,800.00	1,612.80	18,412.80	1.31

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 9 月 10 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 005 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 005 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 005 号项目, 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
----	------	------	------	------	------



序号	地块名称	四至范围	地块用途	投资计划	实施单位
1	悦城国际地块一	湘潭经开区吉利东路以北、兴隆路以东	批发零售用地、城镇住宅用地	18,412.80	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005号本次拟融资15,500.00万元，下一批次计划拟融资1,300万元。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9月份5年期国债收益率上浮20%，即1.92%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9月	-	15,500.00		15,500.00	-	-
2025年9月	-	1,300.00		16,800.00	-	-
2025年	16,800.00			16,800.00	80.64	80.64
2026年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
2027年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
2028年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
2029年	16,800.00	-	-	16,800.00	322.56	322.56
2030年9月			16,800.00	-	241.92	17,041.92
合计	-	16,800.00	16,800.00	-	1,612.80	18,412.80

#### 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 ( $\text{m}^2$ )	中标总地 价(万元)	平均地价 (元/ $\text{m}^2$ )	公示日期	用途	最低价 格(元/ $\text{m}^2$ )
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	6,120.73
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	75,361.31	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 2022-2024 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 最低增速(1.64%),现预测项目出让区土地单价如下:

单位: 元/  $\text{m}^2$

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	6,639.36

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 ( $\text{m}^2$ )	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
--------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------





占地面积 (m <sup>2</sup> )	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
41,008.36	1.64%	25,100.11	25,511.75	25,930.14	26,355.40	26,787.63	27,226.94
合计		25,100.11	25,511.75	25,930.14	26,355.40	26,787.63	27,226.94

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 27,226.94 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<sup>2</sup>，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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> ）	计提 比例	合计
农业土地开 发资金	41,008.36			65.00	15%	39.98
农田水利建 设资金		27,226.94	18,412.80		10%	877.42
教育资金		27,226.94	18,412.80		10%	877.42
廉租住房保 障资金		27,226.94	18,412.80		10%	881.41
国有土地收 益基金		27,226.94			1.50%	408.40
合计						3,084.63

#### 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 005 号	27,226.94	3,084.63	24,142.31	16,800.00	18,412.80	1.31
合计	27,226.94	3,084.63	24,142.31	16,800.00	18,412.80	1.31

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 27,226.94 万元，债券融资本息合计 18,412.80 万元，本息保障倍数为 1.31 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
41,008.36	1.43%	25,100.11	25,470.59	25,846.53	26,228.03	26,615.15	27,007.99
合计		25,100.11	25,470.59	25,846.53	26,228.03	26,615.15	27,007.99

#### (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	41,008.36			65.00	15%	39.98
农田水利建设资金		27,007.99	18,412.80		10%	855.52
教育资金		27,007.99	18,412.80		10%	855.52
廉租住房保障资金		27,007.99	18,412.80		10%	859.52
国有土地收益基金		27,007.99			1.50%	405.12
合计						3,015.66

#### (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 005 号	27,007.99	3,015.66	23,992.33	16,800.00	18,412.80	1.30
合计	27,007.99	3,015.66	23,992.33	16,800.00	18,412.80	1.30

## 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 ( $\text{m}^2$ )	增长率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
41,008.36	1.31%	25,100.11	25,429.42	25,763.06	26,101.07	26,443.51	26,790.45
合计		25,100.11	25,429.42	25,763.06	26,101.07	26,443.51	26,790.45

### (2) 成本

项目	占地面积 ( $\text{m}^2$ )	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/ $\text{m}^2$ )	计提比 例	合计
农业土地 开发资金	41,008.36			65.00	15%	39.98
农田水利 建设资金		26,790.45	18,412.80		10%	833.77
教育资金		26,790.45	18,412.80		10%	833.77
廉租住房 保障资金		26,790.45	18,412.80		10%	837.77
国有土地 收益基金		26,790.45			1.50%	401.86
合计						2,947.15

### (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 005 号	26,790.45	2,947.15	23,843.30	16,800.00	18,412.80	1.29



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
合计	26,790.45	2,947.15	23,843.30	16,800.00	18,412.80	1.29

## 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 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：



二〇一四年五月十一日

中华人民共和国财政部制





姓名 谢文强  
Full name 谢 强  
Sex 男  
出生日期 1970-01-14  
Date of birth 1970-01-14  
工作单位 武汉瑞华会计师事务所有限公司  
Work unit 瑞 华  
身份证号码 432524197001144030  
Identity card No. 432524197001144030



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2018.3.27

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

证书编号 430100120142  
No. 430100120142

湖北注册会计师  
Hubei CPA

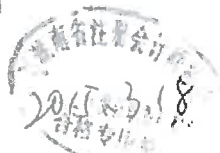
发证日期 2005 年 01 月 29 日  
Date of Renewal 2005 1 29





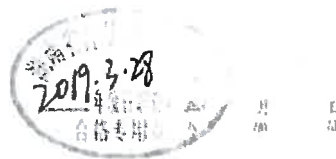
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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 430100120042

年 月 日  
年 月 日

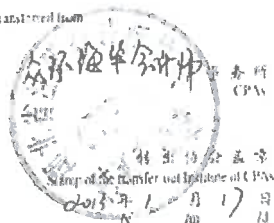
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



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  
2019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2019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

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2019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  
2019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  
2019年11月28日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南有证协代管  
事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2019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  
必要时请向委托人出示  
此本证书。

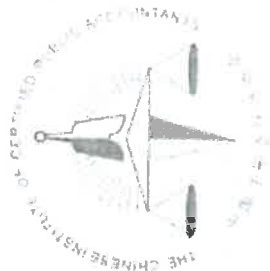
二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。  
三、注册会计师停止执行法定业务时,应将本证  
书缴还主管注册会计师协会。

同意调入  
众环海华会计师事务所(特殊普通  
合伙)湖南分所  
必要时请向委托人出示  
此本证书。

中兴财光华会计师事务所(特殊  
普通合伙)湖南分所  
2019年11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 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
身份证号码	430424198101052311
Identificard 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.



00000 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 CPA

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

与原件一致



2025 年湘潭县第二批土储债 004 号

预期收益与融资自求平衡

专项评价报告

湘恒业审字[2025]第 0109 号

湖南恒业腾飞会计师事务所有限责任公司



## 2025 年湘潭县第二批土储债 004 号 预期收益与融资自求平衡方案专项评价报告

湘恒业审字[2025]第 0109 号

我们接受委托，对 2025 年湘潭县第二批土储债 004 号的预期收益与融资自求平衡方案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。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 年湘潭县第二批土储债 004 号，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。



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



二〇二五年九月十日

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 年湘潭县第二批土储债 004 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 年湘潭县第二批土储债 004 号收益和融资的自求平衡评价说明。

### 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) 发行人制定可返还政府收益等能够顺利执行；
- (五) 土地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) 项目概况

序号	项目名称	电子监管号	四至范围	项目概况	投资计划 (万元)	项目实施 单位
1	2025 年湘潭县 第二批土储债 004 号	4303212022B0 0226	湘潭县天易大 道以南、芙蓉 大道以西	项目面积 15341 平方米， 不动产权证：湘（2023） 湘潭县不动产权第 0000025 号。	3,520.00	湘潭县土地 储备中心
2				项目面积 28342.62 平方 米，不动产权证：湘 （2023）湘潭县不动产权 第 0000024 号。	6,490.00	湘潭县土地 储备中心
合计					10,010.00	

#### (二) 项目总投资及资金来源

本项目资金来源主要为发行政府专项债券。项目总投资为 10,010.00 万元，其中用于项目支出的自有资金 910.00 万元，项目拟申请发行政府专项债券资金 9,100.00 万元，其中已发行政府



专项债券 3,800.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券 2,800.00 万元，后期续发 2,500 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 年湘潭县第二批土储债 004 号	2025 年 9 月	2,800.00	5	1.92%

#### 四、应付本息情况

##### （一）债券应付本息情况

2025 年湘潭县第二批土储债 004 号总投资金额为 10,010.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 9,100.00 万元，其中：于 2025 年 4 月已发行政府专项债券 3,800.00 万元，发行利率为 1.68%，债券期限为 5 年，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金；本次拟申请发行政府专项债券 2,800.00 万元，后期续发 2,500.00 万元，债券期限 5 年，每年付息一次，在债券到期时一次性偿还本金。假设本期债券资金 2,800.00 万元于 2025 年 9 月到位。

根据目前市场行情谨慎考虑，本期与后续拟发行债券的预测利率均以 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定，据此，本次 5 年期债券的预测利率为 1.92%，债券存续期内本息共计 9,928.00 万元。在债券存续期债券利息情况如下。

单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	存续期利息金额	本息合计
1	湖南省湘潭市湘潭县	2025 年湘潭县第二批土储债 004 号	2025 年 4 月	3,800.00	319.20	4,119.20
			2025 年 9 月	2,800.00	268.80	3,068.80
			2025 年 10 月	2,500.00	240.00	2,740.00
合 计				9,100.00	828.00	9,928.00

具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	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
湘潭县 2025 年 第二批 土储债 004 号	2025 年 4 月		3,800.00		3,800.00		
	2025 年 9 月	3,800.00	2,800.00		6,600.00		
	2025 年 10 月	6,600.00	2,500.00		9,100.00		
	2026 年 4 月	9,100.00			9,100.00	63.84	63.84
	2026 年 9 月	9,100.00			9,100.00	53.76	53.76
	2026 年 10 月	9,100.00			9,100.00	48.00	48.00
	2027 年	9,100.00			9,100.00	165.60	165.60



项目	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
	2028 年	9,100.00			9,100.00	165.60	165.60
	2029 年	9,100.00			9,100.00	165.60	165.60
	2030 年 4 月	9,100.00		3,800.00	5,300.00	63.84	3,863.84
	2030 年 9 月	5,300.00		2,800.00	2,500.00	53.76	2,853.76
	2030 年 10 月	2,500.00		2,500.00		48.00	2,548.00
	合计		9,100.00	9,100.00		828.00	9,928.00

其中各地块的融资还本付息情况如下表所示：

单位：人民币万元

项目	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
天易大道以南、芙蓉大道西地块 1	2025 年 4 月		3,200.00		3,200.00		
	2026 年 4 月	3,200.00			3,200.00	53.76	53.76
	2027 年	3,200.00			3,200.00	53.76	53.76
	2028 年	3,200.00			3,200.00	53.76	53.76
	2029 年	3,200.00			3,200.00	53.76	53.76
	2030 年 4 月	3,200.00		3,200.00		53.76	3,253.76
	合计		3,200.00	3,200.00		268.80	3,468.80
天易大道以南、芙蓉大道西地块 2	2025 年 4 月		600.00		600.00		
	2025 年 9 月	600.00	2,800.00		3,400.00		
	2025 年 10 月	3,400.00	2,500.00		5,900.00		
	2026 年 4 月	5,900.00			5,900.00	10.08	10.08
	2026 年 9 月	5,900.00			5,900.00	53.76	53.76
	2026 年 10 月	5,900.00			5,900.00	48.00	48.00
	2027 年	5,900.00			5,900.00	111.84	111.84
	2028 年	5,900.00			5,900.00	111.84	111.84
	2029 年	5,900.00			5,900.00	111.84	111.84
	2030 年 4 月	5,900.00		600.00	5,300.00	10.08	610.08
	2030 年 9 月	5,300.00		2,800.00	2,500.00	53.76	2,853.76
	2030 年 10 月	2,500.00		2,500.00		48.00	2,548.00
	合计		5,900.00	5,900.00		559.20	6,459.20
合计			9,100.00	9,100.00		828.00	9,928.00



## 五、项目产生的收益

### （一）基本假设条件及依据

参考市场行情及实际情况预测项目收益。

### （二）产生的运营净现金流

#### 1、现金流入

本项目收入来源为土地出让收入。

通过选取与本次预测涉及项目的3个周边地块市场土地交易价格作为标地。

序号	区位	用地性质	出让建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	楼面地价 (万元/亩)
1	湘潭县	商业住宅用地	78096.70	38,643.00	4,948.09	329.87
2	湘潭县	商业住宅用地	1636.76	860.00	5,254.28	350.29
3	湘潭县	商业住宅用地	1265.90	730.00	5,766.65	384.44

湘潭县自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭县公土网挂 (2020) 055号)

发布时间: 2020-11-27

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，受湘潭县自然资源局委托，我中心于2020年11月18日至2020年11月27日，挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

#### 一、地块基本情况：

4948.09元/平方米

地块编号	澧县公土网挂 (2020) 055号	地块位置	易俗河镇滨江大道以南、玉兰路以东、 迎宾路以西	土地用途	商业、住宅用地
地块面积 (㎡)	78096.70	地块年限	商业40年、住宅70年		
成交价(万元)	38643.0000				
竞得人	湖南恒置置业有限公司				
备注:					



## 湘潭县自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭县公土网挂 (2020) 022号)

发布时间: 2020-05-20

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规,遵循公开、公正、公平的原则,受湘潭县自然资源局委托,我中心于2020年05月09日至2020年05月20日,挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下:

## 一、地块基本情况:

5254.28元/平方米

地块编号	潭县公土网挂 (2020) 022号	地块位置	天易经开区飞羊路以北、洞井路以东	土地用途	商业、住宅用地
地块面积(m <sup>2</sup> )	1636.76	地块年限	商业40年、住宅70年		
成交价(万元)	860.0000				
竞得人	湖南恒业置业有限公司				
备注:					

## 湘潭县自然资源局国有土地使用权挂牌出让成交结果公示(潭县公土网挂 (2020) 023号)

发布时间: 2020-05-20

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规,遵循公开、公正、公平的原则,受湘潭县自然资源局委托,我中心于2020年05月09日至2020年05月20日,挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下:

## 一、地块基本情况:

5766.65元/平方米

地块编号	潭县公土网挂 (2020) 023号	地块位置	天易经开区飞羊路以北、洞井路以东	土地用途	商业、住宅用地
地块面积(㎡)	1265.90	地块年限	商业40年、住宅70年		
成交价(万元)	730.0000				
竞得人	湖南恒业置业有限公司				
备注:					

结合湖南正佳房地产土地评估有限公司出具的评估报告,根据谨慎原则,本项目最终采用可比案例与评估价格的最低值作为出让价格,因此,天易大道以南、芙蓉大道西地块1和天易大道以南、芙蓉大道西地块2出让价格按208.33万元/亩。

序号	地块名称	评估价格 (万元)	土地面积 (m <sup>2</sup> )	楼面价格 (元/平米)	楼面地价 (万元/亩)
1	天易大道以南、芙蓉大道西地块1	4,794.06	1,5341	3125	208.33
2	天易大道以南、芙蓉大道西地块2	8,857.07	28,342.62	3125	208.33
合计		13,651.13	43,683.62		



**预评估报告**  
正理估评字〔2025〕第006号

湘潭天鑫鑫新材料科技有限公司：

承贵委托，我们受贵司之委托，本着公正、客观、科学的原则，对湘潭天鑫鑫新材料科技有限公司位于湘潭市雨湖区天易大道以南、芙蓉大道以西的土地使用权进行了预评估。

**估价对象：**

估价对象1：位于天易大道以南、芙蓉大道以西，土地用途为商业用地、住宅用地，占地面积为200.00亩，其中商业用地比例为10%，面积共计20.00亩。

估价对象2：位于天易大道以南、芙蓉大道以西，土地用途为商业用地、住宅用地，占地面积为283.42亩，其中商业用地比例为10%，面积共计28.34亩。

**估价对象财产范围：土地使用权价格**

为委托方了解估价对象市场价格提供参考

**价值时点：**2025年4月21日

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**基准地价法、收益法

**预评估结果：**估价对象于价值时点的预评估价值为人民币43878.82万元，大写金额为人民币肆亿叁仟捌佰柒拾捌万捌仟捌佰元整。预评估结果如下表：

序号	宗地	用途	规划指标	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	湘(2023)湘潭县不动产权第0000015号	天易大道以南、芙蓉大道以西	商业用地、住宅用地，商业比例为10%	15341.00	3129	4794.06
2	湘(2023)湘潭县不动产权第0000016号	天易大道以南、芙蓉大道以西	商业用地、住宅用地，商业比例为10%	28342.62	3129	8857.07
3	湘(2023)湘潭县不动产权第0000017号	天易大道以南、芙蓉大道以西	商业用地、住宅用地，商业比例为10%	20000.00	3129	6258.00
合计				63683.62		13651.13
4	湘(2023)湘潭县不动产权第0000018号	天易大道以南、芙蓉大道以西	商业用地、住宅用地，商业比例为10%	8500.00	3129	2665.77
合计				137542.83		43878.82

注：本预评估报告结论仅为初步测算价值，最终价值以正式报告为准。

湖南正理恒业腾飞会计师事务所有限公司  
2025年4月21日

天易大道以南、芙蓉大道西地块 1 预计可出让土地 15341.00 平方米（23.01 亩），于 2029 年完成土地出让，预计可获得收入 4,794.06 万元；

天易大道以南、芙蓉大道西地块 2 预计可出让土地 28342.62 平方米（42.51 亩），于 2029 年完成土地出让，预计可获得收入 8,857.07 万元；

项目预计可获得总收入 13,651.13 万元。

预期收入测算表

单位：万元

地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
天易大道以南、芙蓉大道西地块 1					4,794.06		4,794.06
天易大道以南、芙蓉大道西地块 2					8,857.07		8,857.07
合计					13,651.13		13,651.13





## 2、现金流出

预期成本项目的主要成本为土地销售业务费用及土地计提基金等,根据湖南省土储项目申报要求,土地计提基金包括国有土地收益基金、保障性安居工程建设资金、农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金等。

### (1) 土地销售业务费用

《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68号):“从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标拍卖、品牌和协议出让国有地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。”本项目土地销售业务费用按土地出让收入的2%计取。

### (2) 国有土地收益基金

《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》:“财政部门从招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得的总成交价款,按5%的比例计提国有土地收益基金。”本项目国有土地收益基金按总成交价款的5%计取。

### (3) 保障性安居工程建设资金

《关于加强保障性安居工程建设的意见》:“土地出让收入中用于保障性安居工程建设的资金不得低于土地出让总价款的5%。”本项目保障性安居工程建设资金按总价款的5%计取。

### (4) 农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金

《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》(中发〔2011〕1号):“从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。”《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)文件规定:“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。”《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》:“土地出让金用于农业土地开发的,由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况,按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。本办法所称土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。”

农田水利建设资金、教育基金、农业土地开发资金按土地出让纯收益的35%计取。根据近三年当地财政部门编制的土地出让收支决算,本项目暂不考虑土地出让平均纯收益,不计提上述专项资金和基金。



## (5) 被征地农民社会保障资金、征地拆迁补偿调节专项资金

《关于进一步做好被征地农民社会保障工作的通知》（湘人社规〔2023〕1号）：“征地拆迁补偿实施部门在划拨征地补偿费时，应提前提取10%的征地补偿费用于被征地农民社会保障，并在征地公告之日起的3个月内划拨至同级被征地农民社会保障财政专户。”《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）：征地拆迁补偿调节专项资金的来源主要是土地有偿使用收入（包括土地出让金、土地收益金、土地租金、新增建设用地土地有偿使用费、土地闲置费等）。各地可根据实际情况，确定从土地有偿使用收入中筹集征地拆迁补偿调节专项资金的比例，但土地出让金部分不得低于土地出让金平均收益的5%（平均纯收益标准按国家规定的标准执行），新增建设用地土地有偿使用费部分不得低于新增费收入的10%。

本项目属于回购闲置土地，不涉及征地拆迁，不计提此项资金。

因此，本项目各项计提成本费用约按出让价格的12%计提。项目计提成本总费用1,638.14万元。

项目成本费用表

单位：万元

地块名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
天易大道以南、芙蓉大道西地块1					575.29		575.29
天易大道以南、芙蓉大道西地块2					1,062.85		1,062.85
合计					1,638.14		1,638.14

## 3、运营期净现金流

在上述假定条件下，运营期的项目经营性净现金流量明细如下表：

单位：人民币万元

年度	经营性现金流入	经营性现金流出	经营性净现金流量
2025年			
2026年			
2027年			
2028年			
2029年	13,651.13	1,638.14	12,012.99
2030年			



年度	经营性现金流入	经营性现金流出	经营性净现金流量
小计	13,651.13	1,638.14	12,012.99

### (三) 可用于资金平衡项目相关收益情况

2025 年湘潭县第二批土储债 004 号在债券存续期内,项目预期总收入 13,651.13 万元,测算项目成本 1,638.14 万元,预计用于资金平衡相关收益为 12,012.99 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,项目预计从 2029 年产生收益,项目偿还资金来源为项目净收益,预计用于资金平衡相关收益为 12,012.99 万元,预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 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 年湘潭县第二批土储债项目 004 号	12,012.99	9,100.00	9,928.00	1.21

### (二) 项目平衡性评价

根据通知文件要求,专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下,充分考虑资金筹措的稳定性(持续稳定的净现金流)和充足性(完全覆盖专项债券还本付息规模)。

1、稳定性按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口,资金能保障建设和还本付息需要。本项目现金流测算如下:

单位:人民币万元

年度	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	净现金流量	累计净现金流量
2025 年		-10,010.00	10,010.00		
2026 年			-165.60	-165.60	-165.60
2027 年			-165.60	-165.60	-331.20
2028 年			-165.60	-165.60	-496.80
2029 年	12,012.99		-165.60	11,847.39	11,350.59
2030 年			-9,265.60	-9,265.60	2,084.99
合计	12,012.99	-10,010.00	82.00	2,084.99	

### 2、充足性



融资期内项目预期总收入 13,651.13 万元，测算项目成本 1,638.14 万元，预计用于资金平衡相关收益为 12,012.99 万元，预计相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

## 七、收益抗压能力测试

影响本项目财务效益的敏感因素主要是经营收入、经营成本和建设投资三个方面，本项目对以上三个因素变化对所得税后财务内部收益率的影响程度作了敏感性分析。营运期内敏感性相关测试数据如下：

单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	13,651.13	12,286.02	13,651.13
累计现金流出	1,638.14	1,474.32	1,638.14
累计净现金	12,012.99	10,811.70	12,012.99
本息合计	9,928.00	9,928.00	9,928.00
本息保障倍数	1.21	1.09	1.21

由上表分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

## 八、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## 九、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。



# 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 湖南长沙会计师事务所有限责任公司

类型 会计师事务所(自然人投资或控股)

法定代表人 曹敏成

经营范围 审计、验资、资产评估、验证企业资本; 办理企业合并、分立、破产、  
清算、审计、验资、资产评估、验证企业资本; 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 湖南省长沙市天心区黄土岭路188号第A

再次复印无效



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  
二〇〇一年二月二十八日  
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 未阳腾飞会计师事务所有限公司

工作单位 责任公司

Working unit 430419561029051

身份证号码 430419561029051

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： 1994 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  
ly /m /d

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  
Full name  
性别  
Sex  
出生日期  
Date of birth  
工作单位  
Working unit  
身份证号码  
Identity card No.

谢泽义

男

1965-04-18

天职国际会计师事务所有限公司  
湖南分所  
430103680418101



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:  
Authorized Institute of CPAs

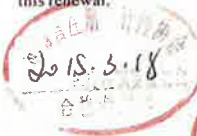
湖南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

二〇〇五 年 月 日

九

2008年6月补换证



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.



2022年度

