

湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年土地储备专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711010930 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

湖南省 2025 年土地储备专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2025】1711010930 号

永顺县财政局：

我们接受永顺县财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省 2025 年土地储备专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

永顺县财政局负责按照相关规定编制湖南省 2025 年土地储备专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省 2025 年土地储备专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省 2025 年土地储备专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的

湖南省土地储备专项债券项目，预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（三十七期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（三十七期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：_____

陈长春

中国注册会计师：_____

胡绪峰

二〇二五年十月三十日

湖南省 2025 年土地储备专项债券 项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础，结合周边各县市相同或类似项目的情况，编制本项目收益预测。

（二）项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（三）项目收益预测假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目收益与融资测算过程

2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号

（一）项目基本情况

项目名称：2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号；

项目总投资：8,310.04 万元；

项目建设期间：2025 年；

项目建设内容包括：土地储备中心拟收永顺县易地扶贫搬迁溪州安置区（一期）建设用地项目。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资（万元）	2025 年 （万元）	2026 年 （万元）
2025 年永顺县 第三批土储债 项目 001 号	8,310.04	8,310.04	

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专 项债券金额（万元）	本次申请发行政 府专项债券期限
	资本金（万 元）	计划申请发行政府 专项债券金额（万 元）	其他融资 （万元）		
2025 年永顺县第三批土 储债项目 001 号	310.04	8,000.00		3,700.00	五年期

（三）项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的规划条件等资料，项目总的可供出售的土地情况如下：

项目可供出售土地情况

地块名称	不动产权证号	宗地坐落	地块现状用途	面积（m ² ）
永顺县易地扶贫搬迁溪州 安置区（一期）建设用地项 目	4331272020B00112-1	永顺县灵溪镇新 城社区	商住用地	42,990.40

根据项目运营计划，本项目土地全部用于出售，假定该土地于项目运营第一年出让 22,990.40 平方米、第四年出让 20,000.00 平方米。

单价预测：经查询近几年该县市土地交易案例，具备可比性的土地成交案例如下，故采用市场比较法进行价格预测。

本项目土地历史成交情况如下：

可比地块编号	成交单位	区位	占地面积 （平方 米）	中标总地 价（万元）	平均单价 （元/ 平 方米）	公示日期	用途
2020GY-24	永顺县昌 盛房地产 开发有限 责任公司	灵溪镇南 山社区	5,082.06	2936	5,777.18	2020-9-30 至 2020-10-7	商住

2020GY-04	永顺县明德房地产开发有限公司	灵溪镇果园社区	17,423.00	5,134.00	2,947.14	2020-6-30 至 2020-7-5	商住
-----------	----------------	---------	-----------	----------	----------	----------------------------	----

根据上述案例，采用最低出让价格做为基准，即 2,947.14 元/m²，根据谨慎性原则，未来价格不考虑增长率。

综上，2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号收益=出让面积×出让单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号	6,775.59	-	-	5,894.28	12,669.87

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 8,000.00 万元，本次拟融资 3,700.00 万元。本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
本批次拟融资	3,700.00	2025 年 10 月	5 年期	1.94%	每年付息一次，到期一次还本
下批次拟融资	4,300.00	2025 年 11 月	5 年期	1.94%	每年付息一次，到期一次还本
合计	8,000.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 9 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 5 年期的融资利率为 1.94%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
2025 年永顺县第三	2025	-	8,000.00	-	8,000.00	-	-
	2026	8,000.00	-	-	8,000.00	155.20	155.20

批土储债 项目 001 号	2027	8,000.00	-	-	8,000.00	155.20	155.20
	2028	8,000.00	-	-	8,000.00	155.20	155.20
	2029	8,000.00	-	-	8,000.00	155.20	155.20
	2030	8,000.00	-	8,000.00	-	155.20	8,155.20
	小计		8,000.00	8,000.00		776.00	8,776.00

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；
项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
2025 年永顺县第三批 土储债项目 001 号	12,669.87	8,000.00	8,776.00	1.44

并假定项目的实际项目收益比预期项目收益下降 5%，以及收益下降 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收 益不变）	覆盖倍数（预期收 益下降 5%）	覆盖倍数（预期收 益下降 10%）
2025 年永顺县第三批土储债项目 001 号	1.44	1.37	1.30

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。

4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

序号	项目	合计	建设期	运营期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	现金流入	20,979.91	8,310.04	6,775.59	-	-	5,894.28	-
1.1	资本金	310.04	310.04	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	8,000.00	8,000.00	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	12,669.87		6,775.59	-	-	5,894.28	-
2	现金流出	17,086.04	8,310.04	155.20	155.20	155.20	155.20	8,155.20
2.1	建设投资	8,310.04	8,310.04	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	-		-	-	-	-	-
2.3	运营期利息	776.00		155.20	155.20	155.20	155.20	155.20
2.4	债券本金	8,000.00					-	8,000.00
3	净现金流量	3,893.87	-	6,620.39	-155.20	-155.20	5,739.08	-8,155.20
4	累计净现金流量		-	6,620.39	6,465.19	6,309.99	12,049.07	3,893.87

三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

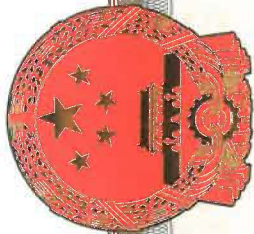
在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G



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 大华会计师事务所(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 陈长春

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事: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;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;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)

成立日期 2012年10月22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
(御溪国际) 3栋1532-1536号



登记机关

2021年3月29日



会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
负责人：陈长春
经营场所：长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心（御溪国际）3栋1532-1536号

分所执业证书编号：110101484307
批准执业文号：湘财会函[2012] 16 号
批准执业日期：2012年09月03日

证书序号：5000972

说明

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



发证机关：

二〇一二年五月二十日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师



姓名 陈长春
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1978-03-12
Date of birth
工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)-湖南分所
Working unit
身份证号码 433001197803120497
Identity card No.



陈长春

证书编号: 430100040025
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: 2001 年 11 月 23 日
Date of issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2021 年度任职资格审查合格专用章

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



22 日



姓名 胡绪峰
Full name 男
Sex 1979-02-07
出生日 期大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Date of birth 湖南分所
工作单位 430722197902070111
Working unit
身份证号码
Identity card No.



胡绪峰

证书编号: 440300410597
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: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

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.

