

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(三十七期)  
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 02184 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(三十七期)

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 02184 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(三十七期)（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”）共拟申请政府专项债券16,800.00万元，本债券于2025年9月发行15,500.00万元，发行利率1.82%。本次计划申请发行政府专项债券1,300.00万元。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9月份5年期国债收益率上浮20%，即1.94%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10月		1,300.00		16,800.00	-	-
2025年	16,800.00			16,800.00	74.73	74.73
2026年	16,800.00	-	-	16,800.00	307.32	307.32
2027年	16,800.00	-	-	16,800.00	307.32	307.32
2028年	16,800.00	-	-	16,800.00	307.32	307.32
2029年	16,800.00	-	-	16,800.00	307.32	307.32
2030年9月	16,800.00		15,500.00	-	211.57	15,711.57
2030年10月	1,300.00		1,300.00		21.02	1,321.02
合计	-	16,800.00	16,800.00	-	1,536.60	18,336.60

## 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 m<sup>2</sup>，可建设用地面积41,008.36 m<sup>2</sup>。

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 growth。

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
农田水利建设资金		27,226.94	18,336.60		10%	885.04





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
教育资金		27,226.94	18,336.60		10%	885.04
廉租住房保障资金		27,226.94	18,336.60		10%	889.03
国有土地收益基金		27,226.94			1.50%	408.40
合计						3,107.49

#### 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 24,119.45 万元，债券融资本息合计 18,336.60 万元，本息保障倍数为 1.32 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	3,107.49	24,119.45	16,800.00	1,536.60	18,336.60	1.32

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 10 月 14 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	18,336.60	湘潭市国土资源储备中心

#### 四、债券还本付息情况

2025年湘潭市第三批土储债项目005号共拟申请政府专项债券16,800.00万元，本债券于2025年9月发行15,500.00万元，发行利率1.82%。本次计划申请发行政府专项债券1,300.00万元。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9月份5年期国债收益率上浮20%，即1.94%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10月	-	1,300.00	-	16,800.00	-	-
2025年	16,800.00	-	-	16,800.00	74.73	74.73
2026年	16,800.00	-	-	16,800.00	307.32	307.32
2027年	16,800.00	-	-	16,800.00	307.32	307.32
2028年	16,800.00	-	-	16,800.00	307.32	307.32
2029年	16,800.00	-	-	16,800.00	307.32	307.32
2030年9月	16,800.00	-	15,500.00	1,300.00	211.57	15,711.57
2030年10月	1,300.00	-	1,300.00	-	21.02	1,321.02
合计	-	16,800.00	16,800.00	-	1,536.60	18,336.60

#### 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 (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	18,336.60		10%	885.04
教育资金		27,226.94	18,336.60		10%	885.04
廉租住房保 障资金		27,226.94	18,336.60		10%	889.03
国有土地收 益基金		27,226.94			1.50%	408.40
合计						3,107.49

#### 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	3,107.49	24,119.45	16,800.00	18,336.60	1.32
合计	27,226.94	3,107.49	24,119.45	16,800.00	18,336.60	1.32

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 18,336.60 万元，本息保障倍数为 1.32 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	18,336.60		10%	863.14
教育资金		27,007.99	18,336.60		10%	863.14
廉租住房保障资金		27,007.99	18,336.60		10%	867.14
国有土地收益基金		27,007.99			1.50%	405.12
合计						3,038.52

#### (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	3,038.52	23,969.47	16,800.00	18,336.60	1.31
合计	27,007.99	3,038.52	23,969.47	16,800.00	18,336.60	1.31

## 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	18,336.60		10%	841.39
教育资金		26,790.45	18,336.60		10%	841.39
廉租住房 保障资金		26,790.45	18,336.60		10%	845.39
国有土地 收益基金		26,790.45			1.50%	401.86
合计						2,970.01

### (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	26,790.45	2,970.01	23,820.44	16,800.00	18,336.60	1.30





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
第三批土储债 项目 005 号						
合计	26,790.45	2,970.01	23,820.44	16,800.00	18,336.60	1.30

#### 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。

