

2026年平江县第二批土储债项目001号  
预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2026]第0035号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

---

地址：长沙市岳麓区岳路街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-85867860

邮编：410000

# 2026年平江县第二批土储债项目001号

## 预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2026]第0035号

我们接受委托，对2026年平江县第二批土储债项目001号预期收益与融资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2026年平江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。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

（本页无正文，为《2026年平江县第二批土储债项目001号预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年五月一十三日

附件：

## 项目预期收益与融资平衡专项评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制2026年平江县第二批土储债项目001号收益和融资平衡评价说明。

### 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测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。

### 三、项目基本情况

#### （一）项目概况

- 1、项目名称：2026年平江县第二批土储债项目001号
- 2、项目实施机构：平江县土地储备中心
- 3、建设地点：北至东兴北路，南至塘湾路、东至屈子路、西至简青路

4、项目建设期：建设期为2026年5月-2026年12月

5、建设内容及规模：本项目为东兴北路与简青路交汇处西南角地块，收储面积29159.00m<sup>2</sup>。

**（二）项目总投资**

经估算，2026年平江县第二批土储债项目001号总投资金额12,110.10万元，详细情况如下表。

单位：万元

项目名称	储备面积（m <sup>2</sup> ）	总投资	其中：收储费用	出让前利息
2026年平江县第二批土储债项目001号	29159.00	12,110.10	11,100.00	1,010.10

**（三）资金筹资方案**

本项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资12,110.10万元，其中：财政资金1,010.10万元（含出让前利息1,010.10万元）；拟申请发行政府专项债券资金11,100.00万元。

本次拟申请发行11,100.00万元。拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	平江县	2026年平江县第二批土储债项目001号	11,100.00	5	1.82

**四、应付本息情况**

**（一）债券应付本息情况**

1、本项目拟申请政府专项债11,100.00万元，本次拟申请发行11,100.00万元，发行期限为5年，根据相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，5年期债券年利率1.82%，债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，在债券存续期债券利息情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发债金额	应付利息金额	还本付息金额
1	平江县	2026年平江县第二批土储债项目001号	11,100.00	1,010.10	12,110.10

2、本期债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计12,110.10万元，具体情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	应付利息	还本付息
2026年		11,100.00		11,100.00		
2027年	11,100.00			11,100.00	202.02	202.02
2028年	11,100.00			11,100.00	202.02	202.02
2029年	11,100.00			11,100.00	202.02	202.02
2030年	11,100.00			11,100.00	202.02	202.02
2031年	11,100.00		11,100.00		202.02	11,302.02
合计		11,100.00	11,100.00		1,010.10	12,110.10

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目总体融资的还本付息为12,110.10万元，具体情况如下：

金额单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	平江县	2026年平江县第二批土储债项目001号	11,100.00	1,010.10	12,110.10

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）出让产生的净现金流入

（1）现金流入

2026年平江县第二批土储债项目001号收益主要来源于土地使用权出让收入，土地使用权出让价格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参考依据，基于谨慎性原则，本项目出让收入测算单价为5,608.78元/m²。

本次项目具体可比地块信息如下：

挂牌编号/电子监管号	土地坐落	土地面积 (m²)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	成交地价 (元/平方米)	测算单价 (元/平方米)
4306262022B00442	平江县喻泥岭路与 G106 交汇处西北角	32,984.00	普通商品住房用地	70	18,500.00	平江县华宇房地产有限公司	2022/5/17	5,608.78	5,608.78
平政地出字 [2024]094 号	平江县怀甫路北侧	1,510.00	居住用地	70	941.00	平江县天岳嘉园置业有限公司	2024/12/24	6,231.79	
平政地出字 [2024]15 号	平江县才子路侧	1,202.00	居住用地	70	1,180.00	傅福初、傅友、张小玲、李昕遥、陈卫平、傅爱军	2024/3/1	9,816.97	

本项目预测收入为16,354.64万元，具体如下：

单位：万元

项目名称	收入类别	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	合计
2026年平江县第二批土储债项目001号	土地使用权出让收入					16,354.64	16,354.64

(2) 现金流出

项目成本为参考平江县实际情况，按土地出让收入的11%计提乡村振兴和业务经费提留。

序号	项目	金额(万元)
1	土地出让收入	16,354.64
2	土地出让成本=1*11%	1,799.01

(三) 可用于资金平衡项目相关收益情况

债券存续期内，2026年平江县第二批土储债项目001号预计总收入16,354.64万元，预计总成本1,799.01万元，为计提乡村振兴费用8%与土地出让工作经费提留3%（不含专项债利息），项目净收益即可用于融资平衡的资金为14,555.63万元。

单位：万元

项目名称	收入类别	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
2026年平江县第二批土储债项目001号	土地使用权出让收入						16,354.64	16,354.64	14,555.63

六、项目收益与融资自求平衡性评价

(一) 项目平衡性预测

本项目运营期内经营性净现金流14,555.63万元，融资还款本息合计12,110.10万元，本息保障倍数为1.20倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

金额单位：万元



序号	地区	项目名称	净现金流	融资本息和	本息覆盖率
1	平江县	2026 年平江县第二批土储 债项目 001 号	14,555.63	12,110.10	1.20

## （二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测如下表：

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	现金流入	28,464.74	11,100.00	202.02	202.02	202.02	202.02	16,556.66
1	资本金流入	1,010.10		202.02	202.02	202.02	202.02	202.02
2	融资资金流入	11,100.00	11,100.00					
3	运营期现金流入	16,354.64						16,354.64
二	现金流出	25,009.11	11,100.00	202.02	202.02	202.02	202.02	13,101.03
1	建设期资金流出	11,100.00	11,100.00					
2	运营期资金流出	1,799.01						1,799.01
3	融资还本付息	12,110.10		202.02	202.02	202.02	202.02	11,302.02
三	现金净流量	3,455.63						3,455.63
四	期末累计现金结存							3,455.63

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于0，项目存在资金缺口的风险较小。

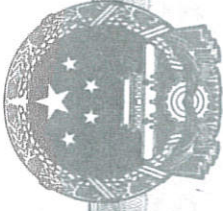
### （三）压力测试

考虑到收入、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：

单因素敏感分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.20	1.34
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.20	1.19

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.07，当整个项目的成本上升10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.19，能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。



统一社会信用代码

91430103MA4RFPYH4A

# 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 湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓春玲

经营范围 会计、审计及税务服务; 企业会计报表审计; 基本建设年度财务决算审计; 企业合并、分立、清算事宜中的审计; 司法会计鉴定; 会计咨询、税务咨询; 管理咨询、会计培训。(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)

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年06月30日

主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号  
中建智慧产业园二区11号楼1层001房

登记机关



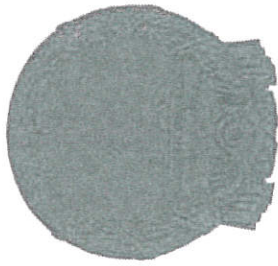
审批专用章

2023年12月06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：湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：邓春玲  
主任会计师：  
经营场所：湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园二区11号栋1层001房

组织形式：普通合伙  
执业证书编号：43010135  
批准执业文号：湘财会[2020]11号  
批准执业日期：2020年7月30日

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》。

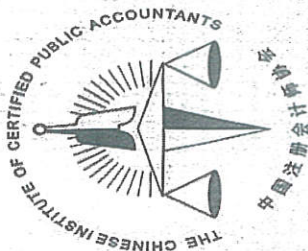
发证机关：湖南省财政厅

2023年 12月 26日

中华人民共和国财政部制







姓名 邓春玲  
Full name 邓春玲  
性别 女  
Sex 女  
出生日期 1974-05-03  
Date of birth 1974-05-03  
工作单位 湖南鹏程有限责任会计师事务所  
Working unit 湖南鹏程有限责任会计师事务所  
身份证号码 432902197405030925  
Identity card No. 432902197405030925



年度检验合格  
Annual Renewal Registration  
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.

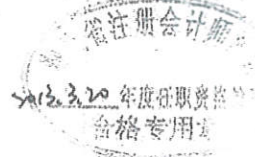


证书编号:  
No. of Certificate

430200140046

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

发证日期: 2007 年 10 月 29 日  
Date of Issuance 2007 10 29



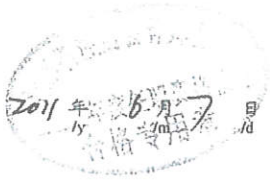
年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
合格专用章

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

2012.3.1



邓春玲 2012 年度年检



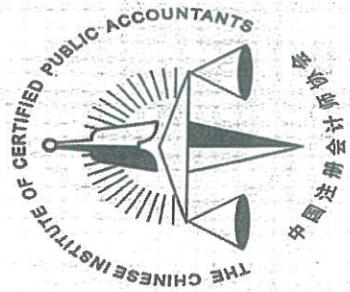
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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




邓春玲 430200140046





姓名	贺素芳
性别	女
出生日期	1991-08-08
工作单位	天健会计师事务所(普通合伙)北京分所
身份证号	432503199108084680



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.



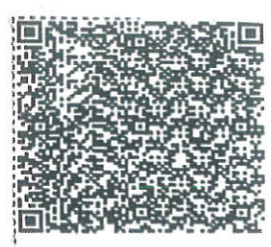
证书编号: 330000010382  
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 05 月 18 日  
Date of Issuance




贺素芳(330000010382)  
您已通过2019年年检  
江苏省注册会计师协会




贺素芳(330000010382)  
您已通过2020年年检  
江苏省注册会计师协会

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.



贺素芳(330000010382)  
您已通过2021年年检  
江苏省注册会计师协会



贺素芳 330000010382

年 月 日  
/y /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.

年 月 日  
/y /m /d