

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于怀化市新晃县土地储备专项债券
新晃县城滨水新区
项目收益与融资自求平衡专项报告
CAC 湘专字[2021]0020 号



中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

2021 年 1 月 28 日

目 录

索引	页码
一、专项报告	1-3
二、附件	
1、项目收益及现金流入评价说明	4-9
2、审计机构营业执照及执业许可证复印件	
3、审计机构证券、期货相关业务许可证复印件	

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

关于怀化市新晃县土地储备专项债券

新晃县城滨水新区

项目收益与融资自求平衡专项评价报告



CAC 湘专字[2021]0020 号

怀化市财政局：

我们接受贵局的委托，对湖南省怀化市新晃县城滨水新区土地储备项目的项目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 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收入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。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设基础上恰当编制的，并按照项目收益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前提下，本次评价的怀化市土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入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。

总体评价结果如下：

1、应付本息情况

怀化市本期土地储备项目计划总融资金额 2,000.00 万元，融资利率为 3.26%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2019 年		2,000.00		2,000.00	3.26%	
2020 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20
2021 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2022 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20
2023 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20
2024 年	2,000.00		2,000.00		3.26%	65.20
合计						326.00

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

怀化市土地储备项目涉及新晃县 1 个项目。项目情况详见下表：

项目 名称	四至范围	项目概况	土地 规划 性质	收储面 积（亩）	收储 时间	计划 出让 时间
新晃 县城 滨水 新区	项目位于晃洲镇沙湾村，东至水岸龙腾楼盘，西至县委党校，南至 320 国道，北至舞水河	项目位于晃洲镇沙湾村，东至水岸龙腾楼盘，西至县委党校，南至 320 国道，北至舞水河。交通便利，规划用途为商业、居住用地	商住 用地	169.30	2020 年	2021 年至 2022 年
合计				169.30		

参考拟出让地块周边区域的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在的基础地价水平预测拟出让土地价格。

根据怀化市 2016 年度第四季度—2019 年第四季度地价水平测算，年地价综合增长率为 6.74%，按稳健原则预测 2020 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.00%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设项目实施单位预测的土地出让计划均能实现，按照项目实施单位拟出让时间预测土地挂牌交易时间和预测现金流入情况，并进行敏感性分析，分别以预测的土地价格的年平均增长率 6.00% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长。以项目实施单位拟出让时间预测土地挂牌交易时间和预测现金流入情况，按照保守性原则估计拟出让土地挂牌交易收入。具体测算请见附件“（六）项目收益及现金流入预测项目说明”中土地出让收入预测表，根据上述预测表的数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

项目名称	按预测增速 6% 的 100%	按预测增速 6% 的 90%	按预测增速 6% 的 80%
新晃县城滨水新区	23,720.75	23,517.60	23,315.55
合计	23,720.75	23,517.60	23,315.55

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资成本和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2020 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 10.20；按照 2020 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 10.11；按照 2020 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 10.02。

单位：人民币万元

新晃县城滨水新区	按预测增速 6% 的 100%	按预测增速 6% 的 90%	按预测增速 6% 的 80%
总发债额度	2,000.00	2,000.00	2,000.00
应付利息	326.00	326.00	326.00
本息合计	2,326.00	2,326.00	2,326.00
项目收益	23,720.75	23,517.60	23,315.55
本息覆盖倍数	10.20	10.11	10.02

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：_____

(项目合伙人)

中国注册会计师：_____



二零二一年一月二十八日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以怀化市新晃县申报的土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、项目所在地的基准地价水平、怀化市地价增速、怀化市 GDP 的增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年怀化市土地储备项目土地出让收益预测表（给予谨慎性考虑，分别按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅进行预测）。

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整政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）相关法律法规无重大变化；
- （四）政府制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净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的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位总负责单位基本情况

本次项目实施单位的基本情况如下：

单位名称：新晃侗族自治县土地收购储备中心

住所：湖南省怀化市新晃侗族自治县新晃镇中山路

法定代表人：蒲麒麟

经费来源：财政补助

开办资金：人民币 2,040.00 万元

举办单位：新晃侗族自治县国土资源局

宗旨和业务范围：加强土地市场宏观调控，促进土地资产合理流动和优化配置，国有土地所有权的招标、拍卖、宣传、筹划，土地使用权转让出租、抵押等初审，交易签证、税费测算，发布土地交易行情，实施土地使用权的招标拍卖。

（二）项目概况

1、地理环境介绍

新晃侗族自治县，隶属于湖南省怀化市，位于湘西中低山丘陵西部，西接云贵高原，东连芷江，西南北三面与贵州毗邻。总面积 1508 平方公里，其中山地占总面积的 84.22%，最高峰天雷山海拔 1136 米。境内溪流众多，形成许多溪谷平地。全县辖全县辖 9 个镇、2 个民族乡。拥有独特的区位优势，综合交通体系不断完善，是湘黔边界重要的商道和物资集散地。沪昆高铁、株六复线铁路、320 国道、S232 省道、沪昆高速公路及正在规划的松从高速公路横穿县境，县道、乡道横通纵接。县城距铜仁大兴机场 80 公里，距芷江机场 60 公里。

2、经济情况简介

2017 年至 2019 年，地区生产总值分别为 57.70 亿元、57.48 亿元、67.99 亿元，实现一般公共预算收入分别为 2.94 亿元、3.44 亿元、3.75 亿元，政府性基金收入分别为 1.30 亿元、3.40 亿元、8.92 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.20 亿元、3.30 亿元、8.79 亿元，政府性基金支出分别为 1.68 亿元、1.64 亿元、7.43 亿元，其中国有土地出让支出分别为 1.20 亿元、1.36 亿元、6.45 亿元。

3、项目情况简介

新晃县城滨水新区项目位于晃洲镇沙湾村，东至水岸龙腾楼盘，西至县委党校，南至 320 国道，北至舞水河，交通便利。项目总投资为 7,500.00 万元，储备面积为 169.30 亩，拟用作商住用地，拟于 2020 年进行收储，2021 年至 2022 年分别出让 50.00%，本次债券拟发行 2,000.00 万元。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积（亩）
新晃县城滨水新区	晃洲镇沙湾村，东至水岸龙腾楼盘，西至县委党校，南至 320 国道，北至舞水河	项目位于晃洲镇沙湾村，东至水岸龙腾楼盘，西至县委党校，南至 320 国道，北至舞水河。交通便利，规划用途为商业、居住用地	新晃县土地储备交易中心	商住用地	169.30

（三）投资估算

项目总投资为人民币 7,500.00 万元，资金需求和来源详见下表：

金额：人民币万元

项目名称	项目总投资额	项目自筹资金	本次债券发行金额
新晃县城滨水新区	7,500.00	5,500.00	2,000.00
合计	7,500.00	5,500.00	2,000.00

（四）资金筹措方式

项目资金筹措方式为项目实施单位自筹和 2019 年湖南省代理发行怀化市土地储备专项债券。

（五）资金平衡

地块出让收入形成的基金性收入，将按《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预【2017】89 号等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还该地块前期融资本息。

（六）项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格的预测

预测采取的方法和原理

根据项目周边的土地交易出让信息，选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交记录，参照项目所在地域的基准地价，再按科学方法，并考虑容积率、规划用途、年限等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

土地价格指数的确定

根据怀化市 2016 年度第四季度—2019 年第四季度地价水平测算，年地价综合增长率为 6.74%，按稳健原则预测 2020 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.00%。

2020 年 1 月 1 日作为基期，在按 2020 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
100.00%	106.00%	112.36%	119.10%	126.25%	133.82%

2020 年 1 月 1 日作为基期，在按 2020 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 90% 作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
100.00%	105.40%	111.09%	117.09%	123.41%	130.08%

2020 年 1 月 1 日作为基期，在按 2020 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
100.00%	104.80%	109.83%	115.10%	120.63%	126.42%

新晃的土地出让价格预测

新晃县项目周边土地出让成交记录:

位置	用地性质	占地面积 (m²)	受让人	中标总价 (万元)	成交时间	平均地价 (元/平方米)	计算单价权重	综合平均地价 (元/平方米)
晃州镇长滩村	商住用地	16,356.78	湖南新南投资有限公司	2,828.00	2020/12/24	1,728.95	0.21	1,924.95
新晃县城北片区望城路以南	商住用地	14243.13	怀化天成置业有限公司	2,800.00	2020/11/20	1,965.86	0.20	
晃州镇沙湾村	商住用地	41,649.00	新晃县经济建设投资有限公司	8,250.00	2020/3/26	1,980.84	0.59	

根据上述出让地块的信息, 结合科学的评估方法, 合理预估出让地块的出让单价:

项目名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
新晃县城滨水新区	1,924.95	2,040.45	2,162.87	2,292.62	2,430.25	2,575.97

2、土地出让收入预测

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, 分别以 2020 年怀化市 GDP 增速 (6%) 的 100%、90%、80% 为土地价格增长率, 预测项目实现土地出让收入情况如下:

测算表一: 预计土地格增速为 2020 年怀化市 GDP 增速 6%

项目土地收入预测表

金额: 人民币万元

项目名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
新晃县城滨水新区	21,726.27	23,029.85	24,411.64	25,875.99	27,429.42	29,074.09
土地出让收入	21,726.27	23,029.85	24,411.64	25,875.99	27,429.42	29,074.09

测算表二: 预计土地格增速为 2020 年怀化市 GDP 增速 (6%) 的 90%

项目土地收入预测表

金额: 人民币万元

项目名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
新晃县城滨水新区	21,726.27	22,899.49	24,135.71	25,439.29	26,812.39	28,261.53
土地出让收入	21,726.27	22,899.49	24,135.71	25,439.29	26,812.39	28,261.53

测算表三：预计土地格增速为 2020 年怀化市 GDP 增速（6%）的 80%

项目土地收入预测表

金额：人民币万元

项目名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
新晃县城滨水新区	21,726.27	22,769.13	23,861.96	25,006.94	26,208.40	27,466.35
土地出让收入	21,726.27	22,769.13	23,861.96	25,006.94	26,208.40	27,466.35

3、土地出让收益预测

按土地预计出让计划，在 2021 年和 2022 年分别进行土地挂牌交易，每年出让 50.00%。

测算表四：预计土地价格增速为 2020 年怀化市 GDP 增速 6%

土地储备项目土地出让收益测算表

金额：人民币万元

序号	项目名称	区域	土地出让收入	可用于偿还债券的净收益
1	新晃县城滨水新区	新晃县	23,720.75	23,720.75
	合计		23,720.75	23,720.75

测算表五：预计土地价格增速为 2020 年怀化市 GDP 增速 6%的 90%

土地储备项目土地出让收益测算表

金额：人民币万元

序号	项目名称	区域	土地出让收入	可用于偿还债券的净收益
1	新晃县城滨水新区	新晃县	23,517.60	23,517.60
	合计		23,517.60	23,517.60

测算表六：预计土地价格增速为 2019 年怀化市 GDP 增速 6%的 80%

土地储备项目土地出让收益测算表

金额：人民币万元

序号	项目名称	区域	土地出让收入	可用于偿还债券的净收益
1	新晃县城滨水新区	新晃县	23,315.55	23,315.55
	合计		23,315.55	23,315.55

4、现金流量表预测

根据上述测算，在按 2020 年怀化市增速 6%计算土地价格增长率时，现金流量表明细如下：

年份	以前年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
现金流入							
资本金流入	5,500.00						
其他融资流入							
债券资金流入		2,000.00					
土地出让收入				11,514.93	12,205.82		
现金流入总额	5,500.00	2,000.00		11,514.93	12,205.82		
现金流出							
建设资金流出	5,500.00	2,000.00					
运营成本流出							
债券还本付息			65.20	65.20	65.20	65.20	2,065.20
现金流出总额	5,500.00	2,000.00	65.20	65.20	65.20	65.20	2,065.20
当年项目现金净流入			-65.20	11,449.73	12,140.62	-65.20	-2,065.20
期末项目累计现金结存额			-65.20	11,384.53	23,525.15	23,459.95	21,394.75

5、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，在按 2020 年怀化市增速 6% 计算土地价格增长率时，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-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	9.18	10.20	11.22
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数			

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，或者当整个项目的成本上升 10% 情况下，仍然能通过压力测试。

6、还本付息的测算

经上述测算，在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前提下，本次评价的怀化市土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2020 年 GDP 增速（6%）的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入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。

7、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。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

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。



统一社会信用代码

91430100051659075E

名称 中审会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 姚运海

经营范围 经总所授权: 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, 出具有关的报告; 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08月03日

营业期限

营业场所

长沙市开福区通泰街街道中山路589号开福
万达广场B区商业综合体(含写字楼)
37001房

登记机关

2020年11月30日



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。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5003033

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:

中审华会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南分所

负责人: 姚运海

经营场所:

长沙市开福区通泰街街道中山路589号开福万达广场B区商业综合体 (含写字楼) 37001房

分所执业证书编号:

120100114301

批准执业文号:

湘财会函[2012] 13 号

批准执业日期:

2012年07月20日

会计师事务所 (特殊普通合伙) 湖南

发证机关: 湖南省财政厅

二〇二〇年十二月二十五日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 430104680120254
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 3 月 19 日
Date of Issuance



姓名 邓建华
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1968-01-20
Date of birth
工作单位 湖南开元有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 430104680120254
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2017.2.28
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019.3.19

使用

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中国注册会计师协会湖南分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferred Institute of CPAs
2015 年 11 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

华安五洲会计师事务所(普通合伙)

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferred Institute of CPAs
2013 年 11 月 20 日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务, 必须同时携带委托方出示本证书;
- 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, 应将本证书退还主管注册会计师协会;
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废, 办理补办手续。

NOTES

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 revocation after making an announcement of loss on the newspaper.
- 华安五洲会计师事务所(普通合伙) 2014.1.10
2014年10月各款变更为华安五洲会计师事务所
(特发蓝图号AWD湖南分所)

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018.3.16

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

2015.3.18

2020.5.19

2007 年 4 月 28 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2019.3.19

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

2013.3.22

2008 年 4 月 21 日



姓名
Full name 汪亮梓
性别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1968-10-24
工作单位
Working unit 中审华寅五洲会计师事务所·特
殊普通合伙·湖南分所
身份证号码
Identity card No. 430524196810241570

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

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.



证书编号:
No. of Certificate 120103114637

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 2015 年 10 月 20 日

2018 年 3 月 16 日