

2019 年湖南省（娄底市）土地储备专项债券
（一期）--2019 年湖南省政府专项债券（一期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇一九年三月十三日

**2019 年湖南省（娄底市）土地储备专项券
（一期）--2019 年湖南省政府专项债券（一期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

利安达专字〔2019〕京 A2086 号

娄底市财政局：

我们接受娄底市财政局委托，对 2019 年娄底市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审核报告。

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，本次评价的娄底市 3 个土地储备项目，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：

一、土地储备机构的主体资格

两家土地储备机构主体资格的基本情况如下：

1、娄底市土地矿产储备中心：

事业单位名称：	娄底市土地矿产储备中心
名录代码	TC431300
统一社会信用代码：	12431300748383734P
宗旨和业务范围：	为合理利用、保护开发土地资源提供管理、实施有关土地及矿产的收购、收回、储备、经营开发管理等相关工作。
住所：	娄底市湘中大道国土资源局办公楼十楼
法定代表人：	吴伟庭
开办资金：	¥17134 万元
经费来源：	财政补助
举办单位：	娄底市国土资源局
证书有效日期：	2017-11-30 至 2022-03-31
单位状态：	正常
登记管理机关：	娄底市事业单位登记管理局

2、娄底市经济技术开发区土地储备中心

事业单位名称：	娄底市经济技术开发区土地储备中心
名录代码：	TC431302
统一社会信用代码：	12431300070553778B
宗旨和业务范围：	负责辖区内土地的收购、回收及储备工作；负责辖区内土地储备计划的编制；负责辖区内土地的统一规划、统一征用、统一开发、统一出让、统一管理。

住所：	娄底市娄星区新星北路娄底经济技术开发区管委会办公楼
法定代表人：	梁峰
开办资金：	¥10 万元
经费来源：	财政补助
举办单位：	娄底市国土资源局
证书有效日期：	2018-07-11 至 2023-07-11
单位状态：	正常
登记管理机关：	娄底市事业单位登记管理局

二、应付本息情况

娄底市 2019 年土地储备项目拟融资金额 49,250 万元，其中本次发行 18,000 万元，未来计划发行 31,250 万元。假设融资利率 4%，期限为 5 年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

1、债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年（2020 年）	18,000		18,000	4%	720
第二年（2021 年）	49,250		49,250	4%	1,970
第三年（2022 年）	49,250		49,250	4%	1,970
第四年（2023 年）	49,250		49,250	4%	1,970
第五年（2024 年）	49,250	18,000	31,250	4%	1,970

第六年（2025 年）	31,250	31,250			1,250
合计		49,250			9,850

2、本次发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年（2020 年）	18,000		18,000	4%	720
第二年（2021 年）	18,000		18,000	4%	720
第三年（2022 年）	18,000		18,000	4%	720
第四年（2023 年）	18,000		18,000	4%	720
第五年（2024 年）	18,000	18,000		4%	720
合计		18,000			3,600

3、未来计划发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年（2021 年）	31,250		31,250	4%	1,250
第二年（2022 年）	31,250		31,250	4%	1,250
第三年（2023 年）	31,250		31,250	4%	1,250
第四年（2024 年）	31,250		31,250	4%	1,250
第五年（2025 年）	31,250	31,250		4%	1,250
合计		31,250			6,250

三、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

娄底市本次融资共 3 个土地储备项目，通过选取自 2018 年至今与本次评价涉及地块相近地块市场土地交易价格作为标的预测本次上报土地储备地块地价。

娄底市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.6%、8.5%、8%，此次预测考虑近三年平均 GDP 增速计算土地价格的 growth，即增速 8.37%。

2、出让产生的净现金流入

娄底市 3 个土地储备项目，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，以 2019 年娄底市 GDP 目标增速（8.37%）计算土地价格的 growth，敏感性分析以收入的 100%、90%、80%来预测现金流入。经测算可用于资金平衡的土地相关收入情况如下：

单位：万元

项目	按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入的 100%	按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入的 90%	按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入的 80%
娄底市 2018 年第十四批 次项目用地	44,863	40,377	35,890
万宝糖酒副 食品专业市 场	38,150	34,335	30,520
娄底市 2018 年度第六批 次用地	59,610	53,649	47,688
合计	142,623	128,361	114,098

四、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

1、娄底市 3 个土地储备项目合并计算本息覆盖倍数

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成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息。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，按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.41；按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.17；按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.93。

(1) 按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 100% 比例的本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		720	720	
第二年		1,970	1,970	
第三年		1,970	1,970	
第四年		1,970	1,970	
第五年	18,000	1,970	19,970	142,623
第六年	31,250	1,250	32,500	
合计	49,250	9,850	59,100	142,623
本息覆盖倍数				2.41

(2) 按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 90% 比例的本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息合计		项目收益
----	--------	--	------

	本金	利息	本息合计	
第一年		720	720	
第二年		1,970	1,970	
第三年		1,970	1,970	
第四年		1,970	1,970	
第五年	18,000	1,970	19,970	128,361
第六年	31,250	1,250	32,500	
合计	49,250	9,850	59,100	128,361
本息覆盖倍数				2.17

(3) 按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 80% 比例的本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		720	720	
第二年		1,970	1,970	
第三年		1,970	1,970	
第四年		1,970	1,970	
第五年	18,000	1,970	19,970	114,098
第六年	31,250	1,250	32,500	
合计	49,250	9,850	59,100	114,098
本息覆盖倍数				1.93

2、娄底市 3 个土地储备项目按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的 100% 比例分别计算各地块本息覆盖倍数

(1) 娄底市 3 个土地储备项目

经测算：娄底市 2018 年第十四批次项目用地本息覆盖倍数 1.87 倍；万宝糖酒副食品专业市场本息覆盖倍数 2.60 倍；娄底市 2018 年度第六批次用地本息覆盖倍数 2.92 倍；

单位：万元

项目名称	年度	债券本息合计			项目收益
		本金	利息	本息合计	
娄底市 2018 年第十四批次项目用地	第一年		260	260	
	第二年		800	800	
	第三年		800	800	
	第四年		800	800	
	第五年	6,500	800	7,300	44,863
	第六年	13,500	540	14,040	
	合计	20,000	4,000	24,000	44,863
	本息覆盖倍数				1.87
万宝糖酒副食品专业市场	第一年		278	278	
	第二年		490	490	
	第三年		490	490	
	第四年		490	490	
	第五年	6,950	490	7,440	38,150
	第六年	5,300	212	5,512	
	合计	12,250	2,450	14,700	38,150
	本息覆盖倍数				2.60
娄底市 2018 年度第六批次用地	第一年		182	182	
	第二年		680	680	
	第三年		680	680	
	第四年		680	680	
	第五年	4,550	680	5,230	59,610
	第六年	12,450	498	12,948	
	合计	17,000	3,400	20,400	59,610
	本息覆盖倍数				2.92

附件：项目收益及现金流入评价说明

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师 姚永涛
110002960034

中国注册会计师 王玥
210100560010

2019 年 03 月 13 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

本次预测以娄底市 3 个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、2019 年娄底市 GDP 目标的增速、各项提留政策等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2019 年娄底市土地储备项目土地出让收益预测表（2019 年娄底市 GDP 目标 8.37% 增速的收入的比例分别预测）

二、项目收益及现金流入预测假设

- 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无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、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）项目概况

1、项目位置及四至范围

娄底市本次融资涉及 3 个土地储备项目，具体情况见下表：

序号	地区	项目名称	四至范围	项目概况
1	市本级	娄底市 2018 年第十四批次项	东：沿江路 南：长青街	该地块是水洋生态新区主商业片区，西侧为娄底市中心城区

序号	地区	项目名称	四至范围	项目概况
		目用地	西：观塘街 北：方石路	建成区，与涟水河及已建主干道湘阳街相邻。拟打造为水洋生态新区特色商业与旅游服务相结合的商业街。
2	市本级	万宝糖酒副食品专业市场	东：娄星南路 南：静安街 西：扶青南路 北：孙水河	项目面积 10.07 公顷。位于娄星南路与扶青南路之间，地段良好。
3	市本级	娄底市 2018 年度第六批次用地	东：江龙路 南：湘阳东街 西：涟水河 北：秋浦街	该项目位于经济技术开发区内，属未来发展黄金地段，适宜居住。开发后将提升城市品位，改善人居环境

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

娄底市本次融资涉及 3 个土地储备项目，总投资 64,075.73 万元。

详见下表：

地区	项目名称	项目总投资（万元）
市本级	娄底市 2018 年第十四批次项目用地	29,506.26
市本级	万宝糖酒副食品专业市场	17,500.00
市本级	娄底市 2018 年度第六批次用地	17,069.47
合计		64,075.73

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和发行土地储备专项债券。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①娄底市土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，自 2018 年至今，土地成交价格

波动较大，本次评价参考土地近期出让情况的平均价格进行预测。

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

娄底市本次融资涉及 3 个土地储备项目。根据 3 个土地储备项目的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

娄底市 2018 年第十四批次项目用地-价格预测表

参考地块受让人	土地招拍挂号	位置	占地面积 (平方米)	中标总地 价(万元)	土地价格 (元/平方 米)	简单平均计算 综合土地价格 (元/平方米)
娄底新合作 宸德置业有 限公司	娄土网告 字 [2018]16 号	永新街以 北、元冲 路以东	83286.27	2286	2,401.36	2401.36

万宝糖酒副食品专业市场-价格预测表

参考地块 受让人	土地招拍 挂号	位置	占地面积 (平方 米)	中标总地 价(万元)	土地价格 (元/平方 米)	简单平均计算 综合土地价格 (元/平方米)
娄底碧桂园 房地产开 发公司	娄国土告 字 [2018]17 号	娄星南 路西侧、 静安街 北侧	69640.03	17650	2534.46	2534.46

娄底市 2018 年度第六批次用地-价格预测表

参考地块 受让人	土地招拍 挂号	位置	占地面积 (平方 米)	中标总地 价(万元)	土地价格 (元/平方 米)	简单平均计算 综合土地价格 (元/平方米)
罗星星、 彭晓清、 陈艳	娄土网告 字 [2018]12 号	新星南路 西侧、鑫 都苑小区 北侧	3078.7	1000	3248.12	3248.12

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 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37%。现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

单位：（元/平方米）

地区	项目名称		2019 年价格预测	2020 年价格预测	2021 年价格预测	2022 年价格预测	2023 年价格预测	2024 年价格预测
市本级	娄底市 2018 年第十四批次项目用地	商服	2,401.36	2,602.35	2,820.17	3,056.21	3,312.02	3,589.24
市本级	万宝糖酒副食品专业市场	商住（兼容）	2,534.46	2,746.60	2,976.49	3,225.62	3,495.60	3,788.18
市本级	娄底市 2018 年度第六批次用地	住宅	3,248.12	3,519.99	3,814.61	4,133.89	4,479.90	4,854.87

（2）土地出让收入预测

以 2019 年娄底市 GDP 目标增速（8.37%）计算土地价格的 growth，敏感性分析以收入的 100%、90%、80%来预测现金流入。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：

预计土地价格增速为 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37%，3 个土地储备项目土地收入预测表：

单位：万元

地区	项目名称	可出让面积（平方米）	2019 年收入预测	2020 年收入预测	2021 年收入预测	2022 年收入预测	2023 年收入预测	2024 年收入预测
市本级	娄底市 2018 年第十四批次项目用地	124,998.82	30,015	32,528	35,250	38,200	41,398	44,863
市本级	万宝糖酒副食品专业市场	100,707.98	25,524	27,660	29,976	32,485	35,203	38,150
市本级	娄底市 2018 年度第六批次用地	122,784.00	39,882	43,220	46,837	50,758	55,006	59,610

测算表二：

预计土地价格增速为 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入的 90%，3 个土地储备项目土地收入预测表：

单位：万元

地区	项目名称	可出让面积 (平方米)	2019 年收 入预测	2020 年收 入预测	2021 年收 入预测	2022 年收 入预测	2023 年收 入预测	2024 年收 入预测
市本 级	娄底市 2018 年第十 四批次 项目用地	124,998.82	27,014	29,275	31,725	34,380	37,258	40,377
市本 级	万宝糖酒 副食品专 业市场	100,707.98	22,971	24,894	26,978	29,236	31,683	34,335
市本 级	娄底市 2018 年度 第六批次 用地	122,784.00	35,895	38,898	42,154	45,682	49,506	53,649

测算表三：

预计土地价格增速为 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入
80%， 3 个土地储备项目土地收入预测表：

单位：万元

地区	项目名称	可出让面积 (平方米)	2019 年收 入预测	2020 年收 入预测	2021 年收 入预测	2022 年收 入预测	2023 年收 入预测	2024 年收 入预测
市本 级	娄底市 2018 年第十四批 次项目用地	124,998.82	24,012	26,022	28,200	30,560	33,118	35,890
市本 级	万宝糖酒副 食品专业市 场	100,707.98	20,419	22,128	23,980	25,988	28,163	30,520
市本 级	娄底市 2018 年度第六批 次用地	122,784.00	31,906	34,576	37,470	40,606	44,005	47,688

(3) 土地出让收益预测

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：

测算表四：

预计土地价格增速为 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37%，娄底市

3 个土地储备项目土地出让收益测算表：

单位：万元

地区	项目名称	出让土地回款	用于资金平衡土地收益
市本级	娄底市 2018 年第十四批次项目用地	44,863	44,863
市本级	万宝糖酒副食品专业市场	38,150	38,150
市本级	娄底市 2018 年度第六批次用地	59,610	59,610
合计		142,623	142,623

测算表五：

预计土地价格增速为 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入的 90%，娄底市 3 个土地储备项目土地出让收益测算表：

单位：万元

地区	项目名称	出让土地回款	用于资金平衡土地收益
市本级	娄底市 2018 年第十四批次项目用地	40,377	40,377
市本级	万宝糖酒副食品专业市场	34,335	34,335
市本级	娄底市 2018 年度第六批次用地	53,649	53,649
合计		128,361	128,361

测算表六：

预计土地价格增速为 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入的 80%，娄底市 3 个土地储备项目土地出让收益测算表：

单位：万元

地区	项目名称	出让土地回款	用于资金平衡土地收益
市本级	娄底市 2018 年第十四批次项目用地	35,890	35,890
市本级	万宝糖酒副食品专业市场	30,520	30,520
市本级	娄底市 2018 年度第六批次用地	47,688	47,688
合计		114,098	114,098

根据上述测算在按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 142,623 万元；

同理计算，在按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入的 90%

时，用于资金平衡土地相关收益为 128,361 万元；

同理计算，在按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 80% 时，用于资金平衡土地相关收益为 114,098 万元。

（三）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，本次评价的娄底市 3 个土地储备项目，以 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时预期土地出让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。



营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 911101050805090096

名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

执行事务合伙人 黄锦辉

成立日期 2013年10月22日

合伙期限 2013年10月22日至 长期

经营范围 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、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



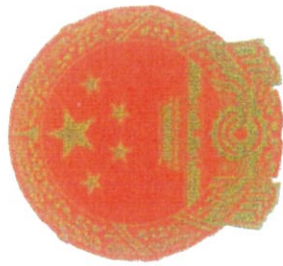
在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年 12月 19日

提示: 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上一年度年度报告并公示。



会计师事务所

执业证



名称：利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

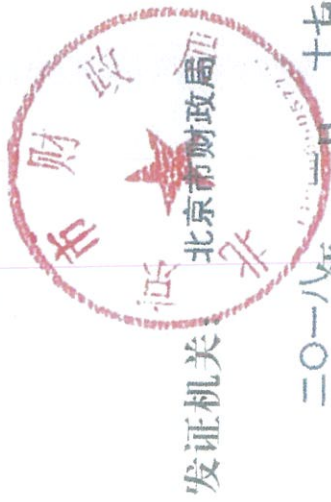
批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日

证书序号：0000109

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

二〇一八年一月十日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师

姓名 姚永涛
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972-10-29
Date of birth
工作单位 利安达会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 32124721029193
Identity card No.



2016 合格, this renewal.



2017

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: 姚永涛
证书编号: 110002960034

年 /y 月 /m 日 /d

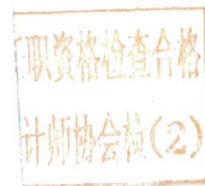
年 /y 月 /m 日 /d



姓名	王玥
性别	女
出生日期	1982年08月29日
工作单位	辽宁正佳会计师事务所有限责任公司
身份证号码	210105198208294929



2016 检验合格, 2017
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 210100560010
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2012 年 05 月 03 日
Date of Issuance

批准文件: 辽注师协[2012]4号

姓名: 王玥
证书编号: 210100560010

2013 年 4 月 25 日