

**2019 年湖南省（怀化市）
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**

CAC 湘专字[2019]0042 号

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

中
43010201

目 录

索引	页码
一、专项报告	1-6
二、附件	
1、项目收益及现金流入评价说明	7-15
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	

机密

2019 年湖南省（怀化市）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

CAC 湘专字[2019]0042 号

怀化市财政局：

我们接受贵局的委托，对 2019 年湖南省（怀化市）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）（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，本次评价的怀化市三个土地储备项目，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：

1、应付本息情况

(1) 怀化市三个土地储备项目共计八宗地块，本期土地储备项目计划总融资金额 14,000.00 万元，系怀化市本级融资额度 14,000.00 万元（包含怀化市本级经开区 2,000.00 万元，怀化市本级高新区 2,000.00 万元）。假设融资利率 4.00%，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	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	14,000.00		14,000.00	4.00%	560.00
第二年	14,000.00		14,000.00	4.00%	560.00
第三年	14,000.00		14,000.00	4.00%	560.00
第四年	14,000.00		14,000.00	4.00%	560.00
第五年	14,000.00	14,000.00		4.00%	560.00
合计		14,000.00			2,800.00

(2) 三个土地储备项目期后期间拟融资金额 90,687.05 万元，系怀化市本级融资额度 90,687.05 万元（包含怀化市本级经开区 7,341.05 万元，怀化市本级高新区 5,042.00 万元）假设融资利率 4.00%，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	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	90,687.05		90,687.05	4.00%	3,627.48
第二年	90,687.05		90,687.05	4.00%	3,627.48
第三年	90,687.05		90,687.05	4.00%	3,627.48
第四年	90,687.05		90,687.05	4.00%	3,627.48
第五年	90,687.05	90,687.05		4.00%	3,627.48
合计		90,687.05			18,137.40

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三个项目八宗地块，其中：市本级 1 个项目 5 宗地块，经开区 1 个项目 2 宗地块，高新区 1 个项目 1 宗地块。详见下表：

序号	项目名称	区域	四至范围	土地规划性质	收储面积(亩)	收储时间	计划出让时间
1	怀化市本级 2019 年储备用地项目	市本级	应民路以东、迎丰东路以北	住宅兼容商业	63.00	2019 年至 2020 年	2020 年至 2021 年

	(一期)	市本级	锦园路西侧，南环路北侧	居住用地	200.00	2019 年到 2020 年	2020 年至 2021 年
		市本级	高堰路与环溪路交汇处东北角	住宅兼容商业	312.00	2019 年到 2020 年	2021 年至 2023 年
		市本级	东至阳塘路，西至坨院路，南至铁路站货场，北至怀东连接线	物流仓储用地	713.80	2019 年至 2020 年	2021 年至 2023 年
		市本级	淑怀北连接线以东、华美立家以北、新街路以南	商业用地	393.00	2015 年 8 月	2020 年至 2021 年
2	2018 年第二批次建设项目	经开区	北至舞阳大道与顺达路西侧、南至沪昆高铁北侧、东邻包茂高速、西与集体土地相连	住宅用地	61.05	2019 年至 2020 年	2022 年至 2023 年
				工业用地	248.55	2019 年至 2020 年	2022 年至 2023 年
3	怀化高新区商业住宅小区项目	洪江区	栗山路以北、219 国道以西、六号路以东、三号路以南	商住用地	140.10	2019 年至 2020 年	2022 年至 2023 年
合计					2,131.50		

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 2015 年度第四季度—2018 年第四季度地价水平测算，年地价综合增长率为 7.98%；怀化市 2016—2018 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 9.65%、7.72%、8.00%，近三年的平均增速为 8.46%，政府工作报告明确 2019 年的 GDP 预测增长率为 8.00% 左右。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2019 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

序号	项目名称	区域	按预测增速 6%的 100%	按预测增速 6%的 90%	按预测增速 6%的 80%
1	怀化市本级2019年储备用地项目（一期）	市本级	225,328.51	222,255.93	219,210.34
2	2018年第二批次建设项目	经开区	17,007.57	16,625.01	16,250.51
3	怀化高新区商业住宅小区项目	高新区	17,142.82	16,757.17	16,379.74
	合计		259,478.90	255,638.11	251,840.59

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

(1) 三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2019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2.07；按照2019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1.99；按照2019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1.96。

表 1-1：按照 2019 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的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		4,187.48	4,187.48	
第二年		4,187.48	4,187.48	
第三年		4,187.48	4,187.48	
第四年		4,187.48	4,187.48	
第五年	104,687.05	4,187.48	108,874.53	
合计	104,687.05	20,937.40	125,624.45	259,478.90
本息覆盖倍数				2.07

表 2-1：按照 2019 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的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		4,187.48	4,187.48	
第二年		4,187.48	4,187.48	
第三年		4,187.48	4,187.48	
第四年		4,187.48	4,187.48	
第五年	104,687.05	4,187.48	108,874.53	
合计	104,687.05	20,937.40	125,624.45	255,638.11
本息覆盖倍数				1.99

表 3-1: 按照 2019 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的本息覆盖倍数

单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		4,187.48	4,187.48	
第二年		4,187.48	4,187.48	
第三年		4,187.48	4,187.48	
第四年		4,187.48	4,187.48	
第五年	104,687.05	4,187.48	108,874.53	
合计	104,687.05	20,937.40	125,624.45	251,840.59
本息覆盖倍数				1.96

(2) 三个土地储备项目单独计算本息覆盖倍数

表 4-1: 按照 2019 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的本息覆盖倍数

序号	项目名称	区域	总发债额度 (万元)	本息合计 (万元)	项目收益 (万元)	本息覆盖倍数
1	怀化市本级 2019 年储备用地项目 (一期)	市本级	88,304.00	105,964.80	225,328.51	2.13
2	2018 年第二批次建设项目	经开区	9,341.05	11,209.25	17,007.57	1.52
3	怀化高新区商业住宅小区项目	高新区	7,042.00	8,450.40	17,142.82	2.03
	合计		104,687.05	125,624.45	259,478.90	2.07

表 5-1: 按照 2019 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的本息覆盖倍数

序号	项目名称	区域	总发债额度 (万元)	本息合计 (万元)	项目收益 (万元)	本息覆盖倍数
----	------	----	---------------	--------------	--------------	--------

1	怀化市本级 2019 年储备用地项目（一期）	市本级	88,304.00	105,964.80	222,255.93	2.05
2	2018 年第二批次建设项目	经开区	9,341.05	11,209.25	16,625.01	1.45
3	怀化高新区商业住宅小区项目	高新区	7,042.00	8,450.40	16,757.17	1.94
	合计		104,687.05	125,624.45	255,638.11	1.99

表 6-1: 按照 2019 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的本息覆盖倍数

序号	项目名称	区域	总发债额度 (万元)	本息合计 (万元)	项目收益 (万元)	本息覆盖倍数
1	怀化市本级 2019 年储备用地项目（一期）	市本级	88,304.00	105,964.80	219,210.34	2.03
2	2018 年第二批次建设项目	经开区	9,341.05	11,209.25	16,250.51	1.42
3	怀化高新区商业住宅小区项目	高新区	7,042.00	8,450.40	16,379.74	1.90
	合计		104,687.05	125,624.45	251,840.59	1.96

附件：项目收益及现金流入评价说明

中审华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所



中国注册会计师：

(项目合伙人)



中国注册会计师：



二零一九年三月十二日

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

本次预测以怀化市市本级（含经开区、高新区）三个土地储备项目共八宗地块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

本次项目实施单位为各项目所属区域的土地储备中心，具体如下：

1、怀化市本级 2019 年储备用地项目（一期）项目实施单位情况

单位名称：怀化市土地储备中心

住所：湖南省怀化市锦溪北路

法定代表人：李云龙

经费来源：经费自理

开办资金：人民币 1888.7 万元

举办单位：怀化市国土资源局

宗旨和业务范围：为国家和人民生活建设提供土地储备保障、储备土地管理、土地储备规划和计划的编制及执行、土地储备资金的筹措、规划区内储备土地的前期开发（相关社会服务）。

2、湖南怀化经济开发区 2018 年第二批次建设项目实施单位情况

单位名称：湖南怀化经济开发区土地储备中心

住所：怀化经济开发区管委会大院

法定代表人：韩华

经费来源：财政补助

开办资金：人民币 4 万元

举办单位：怀化市国土资源局

宗旨和业务范围：负责湖南怀化经济开发区用地规划范围内土地储备、经营和管理，将纳入土地储备的国有存量土地和新增建设用地实施供地的前期开发准备，土地收购和开发成本核算，土地储备资金筹措管理等相关具体工作。

3、怀化高新区商业住宅小区项目实施单位情况

单位名称：湖南怀化工业园区土地储备中心

住所：怀化工业园区管委会办公楼

法定代表人：侯德辉

经费来源：财政补助

开办资金：人民币 5 万元

举办单位：怀化市国土资源局

宗旨和业务范围：负责辖区内土地收购、收回及储备工作，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。

（二）项目概况

1、市本级项目情况

怀化市本级位于湖南省西部，是湘、鄂、桂、黔、渝五省市区边境中心，距省会长沙 498 公里，交通十分便利，湘黔、枝柳、渝怀铁路，320、209 国道及上瑞、包茂高速在此交汇，距芷江机场仅 39 公里，是怀化政治、经济、文化、教育、金融、通讯信息中心。地处东经 109°45'—110°29'，北纬 27°16'—27°28'。东临中方县，南接中方县，西邻芷江县，北连麻阳县和辰溪县。区界极端位置东为石门乡阳塘村，南为鸭嘴岩乡长远村，西为盈口乡朱溪村，北为凉亭坳乡罗家溪村。全区总面积 722.80 平方公里。

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)
怀化市本级 2019 年储备用地项目(一期)	应民路以东、迎丰东路以北	此地块用地 81 亩, 净面积约为 63 亩, 拟用作住宅兼容商业用地	怀化市土地储备中心	住宅兼容商业	63.00
	锦园路西侧, 南环路北侧	此地块用地 200 亩, 拟用作住宅用地		住宅用地	200.00
	高堰路与环溪路交汇处东北角	此地块用地 378 亩, 净面积为 312 亩, 拟用作住宅兼容商业用地		住宅兼容商业	312.00
	东至阳塘路, 西至坨院路, 南至铁路车站货场, 北至怀东连接线	此地块用地 713.8 亩, 拟用作物流仓储用地		物流仓储用地	713.80
	溆怀北连接线以东、华美立家以北、新街路以南	此地块用地 393 亩, 拟用作商业用地		商业用地	393.00

2、经开区项目情况

怀化经济开发区位于怀化市鹤城区内, 是以发展现代商贸物流业和新型加工业为主的开发园区。总规划面积 82.15 平方公里, 国家核准建设面积 9.82 平方公里, 2007 年被中国物流采购协会选定为中国物流实验基地。到 2016 年底, 开发区建成区面积达 4.00 平方公里, 人口数为 3.1 万人, 基础设施建设配套齐全, 商贸物流体系日臻完善, 工业化进程不断加快, 已成为怀化市新的经济增长点和全市经济发展最具活力的区域之一。

本区域位置较好, 基础设施完善, 环境条件好, 区域内建筑多为商铺、住宅楼, 区域内有河西副食批发城、河西建材市场、河西五交化市场、河西家电城等市场, 商业繁华度较高, 区域内有舞阳公馆、舞水名居、帝景苑等住宅小区, 商住环境较好。区域内设有货运火车站怀化南站是全国九大编组站之一, 货运东站正在兴建中, 宗地所在区域的地价具有一定的增值潜力。

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)
2018 年第二批次建设项目	北至舞阳大道与顺达路西侧、南至沪昆高铁北侧、东邻包茂高速、西与集体土地相连	此地块用地 61.05 亩, 拟用作居住用地	怀化经开区土地储备中心	居住用地	61.05
		此地块用地 248.55 亩, 拟用作工业用地		工业用地	248.55

3、高新区项目情况

怀化国家高新技术产业开发区位于怀化市城区南端, 距怀化市中心约 25 公里, 南至洪江市约 20 公里, 北接中方县城, 距县城中心 12 公里。园区北靠湘黔、渝怀铁路, 南临上瑞

高速公路，东接焦柳铁路和 209 国道，西傍包茂高速公路，距离芷江机场仅 20 公里。2015 年至 2017 年，怀化国家高新技术产业开发区地区生产总值分别为 57.53 亿元、75.91 亿元、85.41 亿元，实现一般公共预算收入分别为 4.44 亿元、4.76 亿元、5.25 亿元，政府性基金收入分别为 10.91 亿元、17.72 亿元、1.68 亿元。其中，国有土地出让收入分别为 10.09 亿元、16.50 亿元、1.57 亿元，政府性基金支出分别为 10.79 亿元、17.37 亿元、1.86 亿元。

园区总规划面积 72 平方公里，于 2003 年 7 月 14 日开园，前身为湖南怀化工业园区。2006 年 4 月，经国家发改委审定、省人民政府批复为省级工业园区。2016 年 7 月 14 日，经省人民政府批复，设立怀化高新技术产业开发区。2018 年 2 月 28 日，国务院批复怀化高新区为国家级高新区，怀化高新区成为武陵山片区首家、湖南省第 8 家国家级高新区。

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)
怀化高新区商业住宅小区项目	栗山路以北、219 国道以西、六号路以东、三号路以南	此项目用地 140.10 亩，拟用作商住用地	湖南怀化工业园区土地储备中心	商住用地	140.10

（三）投资估算

怀化市本次融资涉及三个土地储备项目，项目总投资为人民币 137,460.81 万元，资金需求和来源详见下表：

金额：人民币万元					
序号	项目名称	区域	项目总投资额	项目自筹资金	本次债券发行金额
1	怀化市本级 2019 年储备用地项目（一期）	市本级	115,090.00	26,786.00	10,000.00
2	2018 年第二批次建设项目	经开区	13,528.81	4,187.76	2,000.00
3	怀化高新区商业住宅小区项目	高新区	8,842.00	1,800.00	2,000.00
	合计		137,460.81	32,773.76	14,000.00

（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 2015 年度第四季度—2018 年第四季度地价水平测算,年地价综合增长率为 7.98%;怀化市 2016—2018 年的全市生产总值(GDP)同比增速分别为 9.65%、7.72%、8.00%,近三年的平均增速为 8.46%,政府工作报告明确 2019 年的 GDP 预测增长率为 8.00%左右。综合考虑上述信息后,按稳健原则预测 2019 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.00%。

2018 年 12 月 31 日作为基期,在按 2019 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:

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
100.00%	106.00%	112.36%	119.10%	126.25%	133.82%

2018 年 12 月 31 日作为基期,在按 2019 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:

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
100.00%	105.40%	111.09%	117.09%	123.41%	130.08%

2018 年 12 月 31 日作为基期,在按 2019 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:

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
100.00%	104.80%	109.83%	115.10%	120.63%	126.42%

(1) 市本级的土地出让价格预测

市本级项目周边土地出让成交记录:

序号	位置	用地性质	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	中标总价(万元)	楼面价格(元/平米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价(元/平米)
1	怀化市环城南路与湖天大道交汇处	商住用地	156,310.80	156,310.80	48,769.76	3120.05	0.47	3,007.84
2	怀化市环城南路与锦园路交汇处	商住用地	195,849.40	677,643.96	54,926.20	2,908.21	0.53	

根据市本级出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

地块情况	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1、应民路以东、迎丰东路以北	3,188.31	3,379.61	3,582.34	3,797.40	4,025.09
2、锦园路西侧，南环路北侧	1,998.06	2,117.94	2,244.99	2,379.76	2,522.45
3、高堰路与环溪路交汇处东北角	3,188.31	3,379.61	3,582.34	3,797.40	4,025.09
4、东至阳塘路，西至坨院路，南至铁路站货场，北至怀东连接线	371.00	393.26	416.85	441.88	468.37
5、怀化市城东组团淑怀北连接线以东、华美立家以北、新街路以南	3,188.31	3,379.61	3,582.34	3,797.40	4,025.09

注：地块 2 价格参照经开区住宅用地价格，地块 4 价格参照经开区工业用地价格。

（2）经开区的土地出让价格预测

经开区项目周边土地出让成交记录：

序号	位置	用地性质	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平方米)
1	经开区舞阳大道西侧，龙泉湖路北侧、政通路以西	商住用地	24,679.21	24,679.21	6,670.79	2,703.00	0.32	1,884.96
2	经开区包茂高速东侧，花背路南侧，舞阳大道西侧	住宅用地	60,857.00	60,857.00	9,128.55	1,500.00	0.44	
3	经开区舞阳大道西侧，包茂高速东侧，花背路北侧	住宅用地	32,787.00	32,787.00	4,918.05	1,500.00	0.24	
4	鹤城分园怀东路与阳塘西路交汇处西南侧	工业用地	25,846.71	25,846.71	904.63	350.00	1.00	350.00

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：

地块情况	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
居住用地	1,998.06	2,117.94	2,244.99	2,379.76	2,522.45
工业用地	371.00	393.26	416.85	441.88	468.37

(3) 高新区的土地出让价格预测

高新区项目周边土地出让成交记录:

序号	位置	用地性质	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平米)
1	怀化工业园区滨江大道东侧	商服用地	46,009.00	46,009.00	5,521.08	1,200.00	0.30	1,453.80
2	怀化工业园区5号路南侧	商服用地	28,173.00	28,173.00	5,916.33	2,100.00	0.32	
3	怀化工业园区南区第二大道南侧	商服用地	63,487.00	63,487.00	7,047.06	1,110.00	0.38	

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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
怀化高新区商业住宅小区项目	1,541.03	1,633.49	1,731.48	1,835.42	1,945.48

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 2019 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 2019 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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
怀化市本级 2019 年储备用地项目 (一期)	207,536.92	219,989.16	233,185.51	247,184.61	262,005.45
2018 年第二批次建设项目	14,279.57	15,136.34	16,044.31	17,007.57	18,027.26
怀化高新区商业住宅小区项目	14,393.22	15,256.80	16,172.02	17,142.82	18,170.78
土地出让收入	236,209.71	250,382.30	265,401.84	281,335.00	298,203.49

测算表二: 预计土地格增速为 2019 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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
怀化市本级 2019 年储备用地项目 (一期)	206,362.03	217,502.84	229,250.23	241,624.36	254,683.18
2018 年第二批次建设项目	14,198.74	14,965.33	15,773.62	16,625.01	17,523.47
怀化高新区商业住宅小区项目	14,311.78	15,084.38	15,899.02	16,757.17	17,662.87
土地出让收入	234,872.55	247,552.55	260,922.87	275,006.54	289,869.52

测算表三：预计土地格增速为 2019 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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
怀化市本级 2019 年储备用地项目 (一期)	205,187.65	215,035.83	225,353.58	236,181.33	247,517.11
2018 年第二批次建设项目	14,117.92	14,795.59	15,505.45	16,250.51	17,030.42
怀化高新区商业住宅小区项目	14,230.24	14,913.27	15,628.81	16,379.74	17,165.89
土地出让收入	233,535.81	244,744.69	256,487.84	268,811.58	281,713.42

3、土地出让收益预测

按土地预计出让计划进行土地挂牌交易，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 年怀化市 GDP 增速 6%

怀化市三个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	怀化市本级 2019 年储备用地项目（一期）	市本级	225,328.51	225,328.51
2	2018 年第二批次建设项目	经开区	17,007.57	17,007.57
3	怀化高新区商业住宅小区项目	高新区	17,142.82	17,142.82
	合计		259,478.90	259,478.90

测算表五：预计土地价格增速为 2019 年怀化市 GDP 增速 6%的 90%

怀化市三个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	怀化市本级 2019 年储备用地项目（一期）	市本级	222,255.93	222,255.93
2	2018 年第二批次建设项目	经开区	16,625.01	16,625.01
3	怀化高新区商业住宅小区项目	高新区	16,757.17	16,757.17
	合计		255,638.11	255,638.11

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

怀化市三个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	怀化市本级 2019 年储备用地项目（一期）	市本级	219,210.34	219,210.34
2	2018 年第二批次建设项目	经开区	16,250.51	16,250.51
3	怀化高新区商业住宅小区项目	高新区	16,379.74	16,379.74
	合计		251,840.59	251,840.59

根据上述测算，在按 2019 年怀化市增速 6% 计算土地价格增长率时，用资金平衡土地相关收益可产生的现金净流入为 259,478.90 万元；

同理计算，在按 2019 年怀化市增速 6% 的 90% 即 5.4% 土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生的现金净流入为 255,638.11 万元；

按 2019 年怀化市增速 6% 的 80% 即 4.8% 土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生的现金净流入为 251,840.59 万元。

4、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，本次评价的怀化市三个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 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。

5、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)

统一社会信用代码 91430100051659075E

名称 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 长沙市开福区中山路589号开福万达广场商业综合体写字楼B区B座写字楼23012号房

负责人 姚运海

成立日期 2012年08月03日

营业期限

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;并受委托进行年度财务决算审计;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)



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》第三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。

登记机关

2016 10 13
年 月 日

<http://gsxt.hnadic.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 5000959

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: 湖南省财政厅

二〇一八年五月 日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中审华会计师事务所(普通合伙)湖南分所

负责人: 姚运海

经营场所: 长沙市开福区中山路889号开福万达广场商业综合体写字楼B区8座写字楼23012号房

分所执业证编号: 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





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

证书编号: 430100020040
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: 2000 年 4 月 11 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2014.12.18
2014.3.19
本证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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

同意调入
Agree the holder to be transferred from
转出协会盖章
Stamp of the Transferring Institute of CPAs
2015年 11月 20 日

同意调出
Agree the holder to be transferred to
转入协会盖章
Stamp of the Transferring Institute of CPAs
2015年 11月 20 日

特出协会盖章
Stamp of the Transferring Institute of CPAs
2015年 11月 20 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



注意事项

- 一、注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。
- 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, 应将本证书缴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, 登报声明作废后, 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 reissue after making an announcement of loss of the certificate.
- 2014.1.10 各都安会计师事务所 2014.1.10

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





姓 名
Full name 潘元林
性 别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1989-10-24
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. 430524198910241570



本证书经检验合格专用章有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号: 120100114837
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: 2015 年 10 月 29 日
Date of Issuance

