

2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）

--2019 年湖南省政府专项债券（六期）

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）



二〇一九年六月十七日

## 2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）

### --2019 年湖南省政府专项债券（六期）

#### 项目收益与融资自求平衡

## 专项评价报告

利安达专字 [2019] 京 A2191 号

张家界市财政局：

我们接受张家界市财政局委托，对 2019 年张家界市永定区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，本次评价的张家界旅游商品产业园二期项目、张家界市 2018 年第 26 批次项目、张家界市 2018 年第 27 批次项目等三个地块，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

土地储备机构主体资格的基本情况如下：

事业单位名称：	张家界市国土资源局永定分局土地储备中心
统一社会信用代码：	12430800186885184B
宗旨和业务范围：	进行土地储备，增加土地收益。依据土地利用总体规划何集镇规划，通过开发、整理及土地使用权收回、收购、置换、征用等方式为政府新增耕地、储备土地、垄断土地一级市场、盘活土地资产、增加财政收入何建设投资。
住所：	永定区政府大院内
法定代表人：	吴廷飞
开办资金：	¥4.7 万元
经费来源：	财政补助
举办单位：	张家界市国土资源局永定分局
证书有效日期：	2018-03-07 至 2023-03-07
单位状态：	正常
登记管理机关：	张家界市事业单位登记管理局

## 二、应付本息情况

张家界市永定区 2019 年土地储备项目本次拟融资金额为 9,000.00 万元，其中张家界旅游商品产业园二期项目已发行 5,000.00 万元，发行利率为 3.89%，本次发行 1,000.00 万元；张家界市 2018 年第 26 批次项目本次发行 4,000.00 万元，未来计划发行 1,000.00 万元；张家界市 2018 年第 27 批次项目本次发行 4,000.00 万元。假设融资利率 4.07%，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：



单位：万元

年度	期初本金	本期发行金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年（2019年）	5,000.00	9,000.00		14,000.00	3.89%	194.50
第二年（2020年）	14,000.00	1,000.00		15,000.00	4.07%	560.80
第三年（2021年）	15,000.00			15,000.00	4.07%	601.50
第四年（2022年）	15,000.00			15,000.00	4.07%	601.50
第五年（2023年）	15,000.00		5,000.00	10,000.00	4.07%	601.50
第六年（2024年）	10,000.00		9,000.00	1,000.00	4.07%	407.00
第七年（2025年）	1,000.00		1,000.00	0	4.07%	40.70
合计						3,007.50

### 三、出让产生的净现金流入

#### 1、基本假设条件及依据

张家界市永定区土地储备项目为张家界旅游商品产业园二期项目、张家界市 2018 年第 26 批次项目、张家界市 2018 年第 27 批次项目等三个地块。通过选取自 2016 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计算本次地块基准地价。

张家界市永定区 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.40%、8.80%、7.70%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7.70% 计算土地价格的增长。

#### 2、出让产生的净现金流入

假设张家界旅游商品产业园二期项目、张家界市 2018 年第 26 批次项目、张家界市 2018 年第 27 批次项目等三个地块，按 2020 年开始土地挂牌交易，且全部于 2022 年出让完毕，分别以 GDP 增速（7.70%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以 2020-2022 年末土

地挂牌交易的现金流入。土地出让收入为土地挂牌交易产生的现金流入，经测算可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	按 GDP 增速 7.70% 的 100%	按 GDP 增速 7.70% 的 90%	按 GDP 增速 7.70% 的 80%
张家界旅游商品产业园二期项目	15,887.03	14,298.32	12,709.62
张家界市 2018 年第 26 批次项目	13,052.67	11,747.40	10,442.14
张家界市 2018 年第 27 批次项目	9,186.12	8,267.51	7,348.89
合计	38,125.82	34,313.23	30,500.65

#### 四、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情况，即项目的本息覆盖倍数情况

##### 1、张家界市永定区 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情况为：按 2020 年开始土地挂牌交易，且全部于 2022 年出让完毕，按 GDP 增速 7.70% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.12；按 GDP 增速 7.70% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.91；按 GDP 增速 7.70% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.69。

(1) 按 GDP 增速 7.70% 的 100% 比例计算土地价格增速的情况下，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（2019 年）		194.50	194.50	
第二年（2020 年）		560.80	560.80	8,135.61
第三年（2021 年）		601.50	601.50	24,485.15
第四年（2022 年）		601.50	601.50	5,505.06
第五年（2023 年）	5,000.00	601.50	5,601.50	
第六年（2024 年）	9,000.00	407.00	9,407.00	
第七年（2025 年）	1,000.00	40.70	1,040.70	
合 计	15,000.00	3,007.50	18,007.50	38,125.82
本息覆盖倍数				2.12

（2）按 GDP 增速 7.70%的 90%比例计算土地价格增速的情况下，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（2019 年）		194.50	194.50	
第二年（2020 年）		560.80	560.80	7,322.04
第三年（2021 年）		601.50	601.50	22,036.63
第四年（2022 年）		601.50	601.50	4,954.56
第五年（2023 年）	5,000.00	601.50	5,601.50	
第六年（2024 年）	9,000.00	407.00	9,407.00	
第七年（2025 年）	1,000.00	40.70	1,040.70	
合 计	15,000.00	3,007.50	18,007.50	34,313.23
本息覆盖倍数				1.91



(3) 按 GDP 增速 7.70% 的 80% 比例计算土地价格增速的情况下，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（2019 年）		194.50	194.50	
第二年（2020 年）		560.80	560.80	6,508.48
第三年（2021 年）		601.50	601.50	19,588.12
第四年（2022 年）		601.50	601.50	4,404.05
第五年（2023 年）	5,000.00	601.50	5,601.50	
第六年（2024 年）	9,000.00	407.00	9,407.00	
第七年（2025 年）	1,000.00	40.70	1,040.70	
合 计	15,000.00	3,007.50	18,007.50	30,500.65
本息覆盖倍数				1.69

## 2、张家界市永定区 3 个土地储备项目按 GDP 增速 7.70% 的 100% 比例分别计算各地块本息覆盖倍数

经测算：张家界旅游商品产业园二期项目 2.21；张家界市 2018 年第 26 批次项目 2.17；张家界市 2018 年第 27 批次项目 1.91。

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	
张家界旅游商品产业园二期项目	第一年（2019 年）		194.50	194.50	
	第二年（2020 年）		235.20	235.20	4,180.58
	第三年（2021 年）		235.20	235.20	11,706.45
	第四年（2022 年）		235.20	235.20	

	第五年（2023 年）	5,000.00	235.20	5,235.20	
	第六年（2024 年）	1,000.00	40.70	1,040.70	
	合 计	6,000.00	1,176.00	7,176.00	15,887.03
	本息覆盖倍数				2.21
	第一年（2020 年）		162.80	162.80	1,977.51
	第二年（2021 年）		203.50	203.50	7,099.28
	第三年（2022 年）		203.50	203.50	3,975.88
	第四年（2023 年）		203.50	203.50	
	第五年（2024 年）	4,000.00	203.50	4,203.50	
	第六年（2025 年）	1,000.00	40.70	1,040.70	
	合 计	5,000.00	1,017.50	6,017.50	13,052.67
	本息覆盖倍数				2.17
张家界市 2018 年第 27 批次项 目	第一年（2020 年）		162.80	162.80	
	第二年（2021 年）		162.80	162.80	1,977.52
	第三年（2022 年）		162.80	162.80	5,679.42
	第四年（2023 年）		162.80	162.80	1,529.18
	第五年（2024 年）	4,000.00	162.80	4,162.80	
	合 计	4,000.00	814.00	4,814.00	9,186.12
	本息覆盖倍数				1.91

## 五、专项债券发行计划

张家界市永定区 2019 年土地储备项目本次拟融资金额为 9,000.00 万元，其中张家界旅游商品产业园二期项目已发行 5,000.00 万元，发行利率为 3.89%，本次发行 1,000.00 万元；张家界市 2018 年第 26 批次项目本次发行 4,000.00 万元，未来计划发行



1,000.00 万元；张家界市 2018 年第 27 批次项目本次发行 4,000.00 万元。假设融资利率 4.07%，发行期限为 5 年，还款方式为分期付息，到期一次还本。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国 北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年六月十七日

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

本次预测以张家界旅游商品产业园二期项目、张家界市 2018 年第 26 批次项目、张家界市 2018 年第 27 批次项目等三个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、GDP 的增速等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2019 年张家界市永定区土地储备项目土地出让收益预测表（GDP7.70%增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）

### 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

张家界市永定区本次融资涉及张家界旅游商品产业园二期项目、



张家界市 2018 年第 26 批次项目、张家界市 2018 年第 27 批次项目等三个地块。

张家界旅游商品产业园二期项目，该项目地块东至武陵山大道、南至张家界旅游商品产业园 1 期、西至郝坪社区安置点、北至郝坪社区香文岗组。

张家界市 2018 年第 26 批次项目，该项目地块东至教兴北路、南至黔张常铁路、西至甘溪河、北至教字垭居委会 11 组。

张家界市 2018 年第 27 批次项目，该项目地块东至教兴北路、南至教字垭农贸市场、西至甘溪河、北至黔张常铁路。

## **2、投资估算与资金筹措方式**

### **(1) 投资估算**

张家界旅游商品产业园二期项目地块总投资 6,250.00 万元；张家界市 2018 年 26 批次投资总额 6,600.00 万元；张家界市 2018 年 27 批次投资总额 4,500.00 万元。

### **(2) 资金筹措方式**

项目资金筹措方式为建设单位自筹和土地储备专项债券。其中建设单位自筹资金 2,350.00 万元，已募集资金 5,000.00 万元，本次拟募集资金 9,000.00 万元，未来计划发行债券 1,000.00 万元。

## **(二) 项目收益及现金流入预测项目说明**

### **1、项目建设背景**

2009 年 12 月，国务院常务会议研究旅游工作并出台了《国务院关于加快发展旅游业的意见》（国发[2009]41 号），提出“要把旅游业培育成为国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业”，旅游产业是张家界的主导产业，而张家界被确定为中国四个旅游综合改革试点城市之一，城市功能、城市结构、城市产业组合上围绕大旅游产业设置和配置，除了观光旅游产业外，将大力发展

休闲度假产业、商务会展产品，片区的建设开发，将对张家界旅游经济带来前所未有的提速发展，对当地经济发展带来质的飞跃，为整个片区的城市化发展翻开了新篇章，开创了张家界的旅游新格局。

为加强土地管理，提高建设用地保障能力，大力推进张家界市经济发展，加快城市建设步伐，实施了沙堤武陵山大道东侧、沙堤西侧土地收储项目。

以上项目实施一是有利于提高城市承载力，为承接旅游产业提供发展空间。二是有利于实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约和集约土地使用提升土地资源的内在价值，带动提升周边土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的需求。三是符合经济发展和城市整体规划的要求，项目建成后将具有较强的辐射能力并带动区域文化发展，将成为张家界市经济发展新的增长点。四是有利于提升城市形象，完善城市功能，提高居民的生活质量和生活品味。五是有利于增加就业，优化建设结构，实现经济效益、社会效益的可持续发展。

## 2、项目收益及现金流入预测

### （1）土地出让价格预测

#### ①张家界市永定区土地市场情况

经查询张家界市永定区土地交易中心土地出让信息，自 2016 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

张家界市永定区本次融资涉及的张家界旅游商品产业园二期项目、张家界市 2018 年第 26 批次项目、张家界市 2018 年第 27 批次项目等三个地块，位于张家界市永定区。根据该地块的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

土地储备项目地块-商业价格预测表

项目	位置	土地规划用途	占地面积(亩)	中标总地 价(万元)	单位地 价(元/平米)	简单平均计算综合 单位地价(元/平米)
张家界旅游商品产业园二期项目	永定区沙堤办事处郝坪社区	商业	17.88	1,407.00	1,180.40	1,164.51
	永定区沙堤办事处郝坪社区	商业	17.41	1,333.00	1,148.61	
张家界市2018年第26批次项目	永定区沙堤乡高桥村	商业	63.96	3,581.88	840.00	918.07
	永定区沙堤乡贯坪村	商业	41.33	2,745.00	996.13	
张家界市2018年第27批次项目	永定区沙堤乡高桥村	商业	63.96	3,581.88	840.00	918.07
	永定区沙堤乡贯坪村	商业	41.33	2,745.00	996.13	

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，依据谨慎性原则，确定土地价格增长率为GDP增速7.70%。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/平米)					
序号	项名称目		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
1	张家界旅游商品产业园二期项目	商业	1,164.51	1,254.17	1,350.74	1,454.75	1,566.77	1,687.41
2	张家界市2018年第26批次项目	商业	918.07	988.76	1,064.89	1,146.89	1,235.20	1,330.31
3	张家界市2018年第27批次项目	商业	918.07	988.76	1,064.89	1,146.89	1,235.20	1,330.31

## (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GDP增速7.70%的100%、90%、80%为土地价格增长。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 GDP 增速 7.70%，该土地储备项目土地收入

预测表

单位：万元

序号	项名称目	可出让面积	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
1	张家界旅 游商品产 业园二期 项目	商业 120,000.00		4,180.58	11,706.45			
2	张家界市 2018 年 第 26 批 次项目	商业 121,333.33		1,977.51	7,099.28	3,975.88		
3	张家界市 2018 年 第 27 批 次项目	商业 86,666.67		1,977.51	5,679.42	1,529.18		

测算表二：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.70%，该土地储备项目土地收入

的 90%部分预测表：

单位：万元

序号	项名称目	可出让面积	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
1	张家界旅 游商品产 业园二期 项目	商业 120,000.00		3,762.52	10,535.80			
2	张家界市 2018 年 第 26 批 次项目	商业 121,333.33		1,779.76	6,389.35	3,578.29		
3	张家界市 2018 年 第 27 批 次项目	商业 86,666.67		1,779.76	5,111.48	1,376.27		

测算表三：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.70%，该土地储备项目土地收入的 80%部分预测表：

单位：万元

序号	项名称目	可出让面积	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
1	张家界旅游商品产业园二期项目	商业	120,000.00		3,344.46	9,365.16		
2	张家界市 2018 年第 26 批次项目	商业	121,333.33		1,582.01	5,679.42	3,180.70	
3	张家界市 2018 年第 27 批次项目	商业	86,666.67		1,582.01	4,543.54	1,223.35	

(3) 土地出让收益预测

按 2020 年开始土地挂牌交易，且全部于 2022 年出让完毕：

测算表四：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.70%，张家界市永定区该土地储备项目第四年土地出让收益测算表：

单位：万元

序号	项名称目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益
1	张家界旅游商品产业园二期项目	商业	15,887.03
2	张家界市 2018 年第 26 批次项目	商业	13,052.67
3	张家界市 2018 年第 27 批次项目	商业	9,186.12
合计		38,125.82	38,125.82

**测算表五：**

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.70%，张家界市永定区该土地储备项目第四年土地出让收益的 90%部分测算表：

单位：万元

序号	项名称目		出让土地回款	用于资金平衡土地收益
1	张家界旅游商品产业园二期项目	商业	14,298.32	14,298.32
2	张家界市 2018 年第 26 批次项目	商业	11,747.40	11,747.40
3	张家界市 2018 年第 27 批次项目	商业	8,267.51	8,267.51
合计			34,313.23	34,313.23

**测算表六：**

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.70%，张家界市永定区该土地储备项目第四年土地出让收益的 80%部分测算表：

单位：万元

序号	项名称目		出让土地回款	用于资金平衡土地收益
1	张家界旅游商品产业园二期项目	商业	12,709.62	12,709.62
2	张家界市 2018 年第 26 批次项目	商业	10,442.14	10,442.14
3	张家界市 2018 年第 27 批次项目	商业	7,348.89	7,348.89
合计			30,500.65	30,500.65

根据上述测算在按 GDP 增速 7.70%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 38,125.82 万元；

同理计算，在按 GDP 增速 7.70%的 90%部分，用于资金平衡土地相关收益为 34,313.23 万元；

在按 GDP 增速 7.70%的 80%部分，用于资金平衡土地相关收益为



30,500.65 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，本次评价的张家界旅游商品产业园二期项目、张家界市 2018 年第 26 批次项目、张家界市 2018 年第 27 批次项目等三个地块，以 GDP 增速 7.70%预期土地出让收入的 100%、90%、80% 部分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，均能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

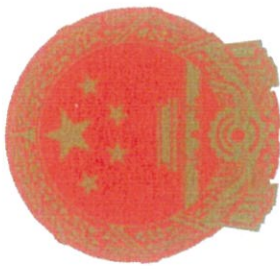
登记机关



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 执业证书



名称：利安达会计师事务所  
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

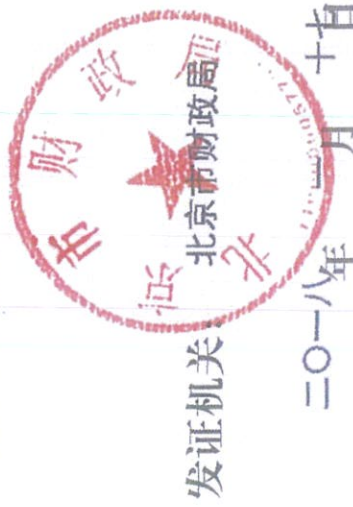
批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

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》。

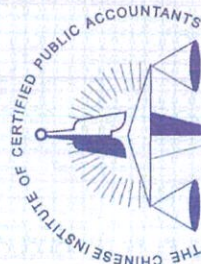


发证机关

二〇一八年十月

中华人民共和国财政部制





中国注册会计师



姓名 姚永涛

性别 男

出生日期 1972-10-29

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

Identity card No.

32124221029103



2016 is valid for another year after this renewal.



2017 is valid for another year after this renewal.



姓名: 姚永涛

证书编号: 110002960034

### 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 /y 月 /m 日 /d

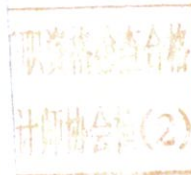
年 /y 月 /m 日 /d



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	210105198208294929



2016 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