



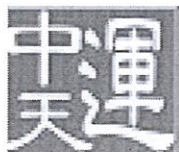
中天运会计师事务所关于 2019 年湖南省（永州市）

土地储备专项债券（一期）——

2019 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

中天运（湘）[2019] 普字第 00001 号



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP



中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所
Jonten Certified Public Accountants Special General Partnership Hunan Branch

中天运会计师事务所关于 2019 年湖南省(永州市) 土地储备专项债券(一期) —— 2019 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

中天运(湘) [2019] 普字第 00001 号



我们接受委托,对 2019 年湖南省(永州市)土地储备专项债券(一期) —— 2019 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自求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》。相关土地储备单位对该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人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,在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本

Add//株洲市天元区长江北路长江中央商务大厦 B 座 13 楼

Tel// 0731 2852 1188

P.C// 412000



次评价的永州市 1 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、 应付本息情况

2019年永州市土地储备项目计划融资金额 1.20 亿元,假设融资率为 4.00%,期限 5 年,按年支付利息(按单利计息),第五年末偿还本金,应付本息情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年 (2019 年)			12,000.00		
第二年 (2020 年)	12,000.00		12,000.00	4.00%	480.00
第三年 (2021 年)	12,000.00		12,000.00	4.00%	480.00
第四年 (2022 年)	12,000.00		12,000.00	4.00%	480.00
第五年 (2023 年)	12,000.00		12,000.00	4.00%	480.00
第六年 (2024 年)	12,000.00	12,000.00		4.00%	480.00
合计		12,000.00			2,400.00

二、 出让产生的净现金流入

(一) 基本假设条件及依据

通过查询湖南省国土资源网上交易系统土地出让信息,选取自 2016 年至今与本次评价涉及储备项目周边区域用途相同的挂牌拍卖交易价格和地块所在的基准地价水平预测拟出让的土地价格。

永州市 2016—2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.0%、8.3%、8.2%,近三年平均增速 8.17%,全国 2018 年 GDP 增速为 6.6%,此次预测考虑近三年平均增速与 2018 年全国 GDP 增速,依据谨慎性原则按 6.6%计算土地价格的增长,即增速为 6.6%。

(二) 出让产生的净现金流入



假设永州市 1 个地块土地储备项目，分别以 2018 年全国 GDP 增速 6.6% 计算土地价格的增值，以各地块预期出让时间为现金流入，按照后附“项目收益及现金流入评价说明”中的土地出让收入预测表，土地出让收入为 152,162.68 万元，如果不考虑按永州市相关政策扣除中央、省政府各项提留，土地出让收益为 152,162.68 万元。

三、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况计算土地价格增值的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年（2019 年）						
第二年（2020 年）		480.00	480.00			
第三年（2021 年）		480.00	480.00			
第四年（2022 年）		480.00	480.00	152,162.68		
第五年（2023 年）		480.00	480.00			
第六年（2024 年）	12,000.00	480.00	12,480.00			
合计	12,000.00	2,400.00	14,400.00	152,162.68		152,162.68
本息覆盖倍数						10.57

四、附件：项目收益及现金流入评价说明

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年三月十二日

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

本次预测以永州市 1 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、2018 年全国 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 年永州市土地储备项目土地出让收益预测表。

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、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府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）项目概况

1. 项目基本情况

永州市市本级永州市湘江纸业有限责任公司土地项目：项目东至井岩塘，南至湘江，西至九疑大道，北至百草制药厂。计划储备面积 1,144.64 亩，规划用途为商住用地，预计土地储备成本 40,000.00 万元，拟发行债券 12,000.00 万元。项目计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 1,144.64 亩。

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

永州市本次融资涉及永州市 1 个土地储备地块项目，总投资 40,000.00 万元，为永州市本级土地储备项目。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式采用财政资金与湖南省永州市土地储备专项债券资金两种方式。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景

为加强土地管理，提高建设用地保障能力，大力推进永州市经济发展，加快城市建设步伐，实施了永州市本级土地储备项目。

该项目实施一是有利于提高城市承载力，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要，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，将成为永州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位，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

永州市湘江纸业有限责任公司土地项目

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平均 计算综合 楼面地价 (元/平米)
1	进贤路与永州大道西北侧拟出让土地	进贤路以北、魏代华、张湘兰用地以北	282.62	1,554.41	105.00	675.50	823.06
2	永州大道与湘江东路延伸段交叉东南角地块二	永州大道与湘江东路延伸段交叉东南角	55,140.27	110,280.54	7,106.85	644.43	
3	河东路网J-5号地	永州大道与中兴路交汇处西北角	41,310.89	144,588.12	16,616.62	1,149.24	

(2) 项目出让土地价格预测表

序号	项目	用地性质	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	永州市湘江纸业有限责任公司土地项目	商住	823.06	877.38	935.29	997.02	1,062.82	1,132.97

(3) 土地出让收入预测

预计土地价格增速为 2019 年永州市 GDP 增速 6.6%

金额单位：人民币万元

序号	项目	用地性质	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	永州市湘江纸业有限责任公司土地项目	商住	125,613.57	133,904.06	142,741.73	152,162.68	162,205.42	172,910.98

(4) 土地出让收益预测

永州市土地储备项目根据预计出让时间计算土地出让收入，土地出让收益测算如下表：

金额单位：人民币万元

序号		一	二	
项目	用地性质	出让土地收入	用于资金平衡土地相关收益	不考虑各项政策性计提
永州市湘江纸业有限责任公司土地项目	商住	152,162.68	152,162.68	0
合计		152,162.68	152,162.68	0

(三) 还本付息的测算

此次债券发行对应的地块储备计划土地面积 763,092.00 平方米，项目总投资 40,000.00 万元，其中：自有资金 28,000.00 万元，融资总额 12,000.00 万元。上述土地预计在 2022 年完成土地出让工作，预计土地出让收入为永州市 152,162.68 万元，在不考虑各项政府提留的情况下，预计土地出让收益 152,162.68 万元。项目融资还本付息资金通过该地块土地出让金政府净收益安

排，融资成本测算方面，总融资金额 12,000.00 万元，融资利息 2,400.00 万元，本息合计 14,400.00 万元。预计土地出让净收益对融资成本覆盖倍数为 10.57。

经上述测算，在相关土地储备单位对 2019 年永州市土地储备项目收益预测及其依据的各项假设前提下，预计土地出让收入对应的政府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。

附表：现金流分析测算表

现金流分析测算表

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
现金流入							
资本金流入	8,000.00	10,000.00	10,000.00				28,000.00
债券资金流入	12,000.00						12,000.00
其他融资资金流入							-
土地出让现金净流入				152,162.68			152,162.68
现金流入总额	20,000.00	10,000.00	10,000.00	152,162.68	-	-	192,162.68
现金流出							-
建设期资金流出	17,000.00	15,000.00	8,000.00				40,000.00
运营期现金流出							-
债券发行费用							-
债券还本付息		480.00	480.00	480.00	480.00	12,480.00	14,400.00
现金流出总额	17,000.00	15,480.00	8,480.00	480.00	480.00	12,480.00	54,400.00
现金净流量	3,000.00	-5,480.00	1,520.00	151,682.68	-480.00	-12,480.00	137,762.68
当年项目现金净流入							
期末项目累计现金结存额	3,000.00	-2,480.00	-960.00	150,722.68	150,242.68	137,762.68	
平均偿债覆盖率				10.57			



营业执照

副本编号: 1 - 1

(副本)

统一社会信用代码 91430103MA4P98RH9D

名称 中天运会计师事务所(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 湖南省长沙市天心区友谊路528号万兴大厦1901房

负责人 周金明

成立日期 2017年11月27日

营业期限

经营范围 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计;企业会计报表审计;企业资本验证;会计咨询;企业管理咨询服务。(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
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定企业有关信息形成后20个工作日内需向



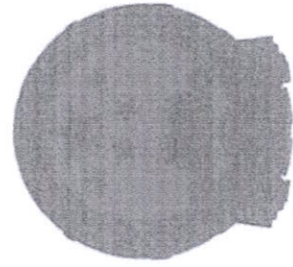
登记机关

2017 11 27
年 月 日

<http://gsxt.hnaic.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



会计师事务所分所 执业证书

名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：周金明

经营场所：长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1901号

分所执业证书编号：110002044301

批准执业文号：湘财会函〔2017〕3号

批准执业日期：2018/1/8

再次复印无效

证书序号：5000953

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

中华人民共和国财政部制



姓名	周金明
Sex	男
出生日期	1974-02-22
工作单位	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号	43022419740222487X



再次复印无效

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: 430300020049
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: 2002 12 29
Date of Issuance

2018年换发新证

天运会计师事务所

证书编号: 430600090010
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: 2005 07 25
Date of Issuance

2013-3-14 已换

王增平

姓 名	王 增 平
性 别	男
出 生 日 期	1977-04-28
工 作 单 位	湖南财苑会计师事务所有限公司
身 份 证 号 码	430103770428451
Identity card No.	



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

大信会计师事务所

事务所
CPAs

(特殊普通合伙) 长沙分所

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 7 月 12 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天会计师事务所

事务所
CPAs

(特殊普通合伙) 湖南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 7 月 12 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.

