

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
湖南省常德市 2019 年第二批棚户区改造专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项报告

中兴财光华（湘）审专字（2019）第 02017 号。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于

湖南省常德市 2019 年第二批棚户区改造专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2019）第 02017 号



我们接受委托，对 2019 年常德市城东片区棚改（二期）项目收益与融资自求平衡方案情况进行了评价，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》。相关棚改单位对所提供资料的真实性和完整性以及项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

本次审核的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等有关规定

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项目收益与融资自求平衡预测信息提供合理基础。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。

本专项评价报告仅供申请人本次申请棚户改造募集资金投资项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

经过专项审核，我们认为，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的常德市 2019 年第二批棚户区改造项目，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。同时，我们通过查阅申请人提供的《湖南省常德市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目预期收益与融资平衡方案》以及相关的基础数据，我们未发现上述文件在采用上述假设和计算过程方面存在明显偏差。

常德市本级城东片区棚改（二期）项目总体评价结果如下：

1. 还本付息情况

常德市本级城东片区棚改（二期）项目拟申请项目收益债券 27,500.00 万元（其中本次拟申请项目收益债券 9,400.00 万元），期限为 7 年，假设票面利率 4.35%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息，在债券存续期应还本付息情况如下：

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年还本付息合计
2019 年		27,500.00		27,500.00		
2020 年	27,500.00			27,500.00	4.35%	1,196.25
2021 年	27,500.00			27,500.00	4.35%	1,196.25
2022 年	27,500.00			27,500.00	4.35%	1,196.25
2023 年	27,500.00			27,500.00	4.35%	1,196.25
2024 年	27,500.00			27,500.00	4.35%	1,196.25
2025 年	27,500.00			27,500.00	4.35%	1,196.25
2026 年	27,500.00		27,500.00		4.35%	28,696.25
合计		27,500.00	27,500.00			35,873.75

2. 土地出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

常德市本级城东片区棚改（二期）项目现金流入通过土地出让实现。地块位于常德市武陵区建设路以北，高专路以南，碑吉边路以东，常德大道以西合围区域，总占地面积 155.99 亩。根据市本级近三年以及 2019 年（上半年）的商住用地出让情况以及土地交易数据，选取本项目的周边近三年的交易数据，出让地价参考上述出让土地价格。

常德市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，分别为 9.04%、9.63%、4.82%，平均增速 7.83%。2019 年常德市政府工作报告指出，2019 年常德市经济增长预期目标确认为 8.00%。此次预测按照前三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 7.83%。

（2）出让产生的净现金流入

假设常德市本级城东片区棚改（二期）土地在债券存续期第一年开始挂牌交易且在第 7 年完成出让。通过对近三年来项目周边地块成交情况的查询，分别以前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的的增长，按照保守性原则，按后

附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表数据计算土地挂牌交易收入，
则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80%
城东片区棚改（二期）项目	86,675.51	82,380.79	78,218.20

（3）预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

城东片区棚改（二期）项目的项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本项目的项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第 7 年出让完土地，接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.42；接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.30；接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.18。

接近三年平均增速 7.83% 的 100% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		1,196.25	1,196.25	86,675.51
第二年		1,196.25	1,196.25	
第三年		1,196.25	1,196.25	
第四年		1,196.25	1,196.25	
第五年		1,196.25	1,196.25	
第六年		1,196.25	1,196.25	
第七年	27,500.00	1,196.25	28,696.25	
合计			35,873.75	
本息覆盖倍数（倍）	2.42			

接近三年平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		1,196.25	1,196.25	82,380.79
第二年		1,196.25	1,196.25	
第三年		1,196.25	1,196.25	
第四年		1,196.25	1,196.25	

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第五年		1,196.25	1,196.25	
第六年		1,196.25	1,196.25	
第七年	27,500.00	1,196.25	28,696.25	
合计			35,873.75	
本息覆盖倍数 （倍）	2.30			

按近三年平均增速 7.83%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		1,196.25	1,196.25	78,218.20
第二年		1,196.25	1,196.25	
第三年		1,196.25	1,196.25	
第四年		1,196.25	1,196.25	
第五年		1,196.25	1,196.25	
第六年		1,196.25	1,196.25	
第七年	27,500.00	1,196.25	28,696.25	
合计			35,873.75	
本息覆盖倍数 （倍）	2.18			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的城东片区棚改（二期），在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速 7.83%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长时，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。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目募集资金投资项目的还本付息要求。

附件：项目收益及现金流预测说明

中兴财光华会计师事务所
(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：



2019 年 6 月 18 日

附件:

项目收益及现金流预测说明

一、编制基础

本次预测以城东片区棚改(二期)项目,预期土地出让为基础,结合项目的建设期、近三年以来项目周边地块成交情况、近三年常德市 GDP 的平均增速等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制城东片区棚改(二期)项目土地出让收益预测表。

二、预测信息的基本假设

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、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行;

4、土地出让价格在正常范围内变动;

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流预测编制说明

(一)项目实施单位基本情况

城东片区棚改(二期)实施单位情况:

单位名称:常德市武陵区住房和城乡建设局

单位住所:常德市青年南路 239 号

单位性质:机关

负责人:谢明阳

(二)项目概况

1. 项目位置及四至范围

本期棚改项目位于常德市武陵区建设路以北,高专路以南,碑吉边路以东,常德大道以西合围区域。

2. 项目内容与规模

项目地块面积为 155.99 亩,拆迁改造共涉及 300 户,拟全部采用货币安置。

3. 投资估算与资金筹措方式

项目总投资规模为 35,500.00 万元,其中资本金 8,000.00 万元,拟申请项目收益债券 27,500.00 万元,本期申请项目收益债券 9,400.00 万元。

4. 资金平衡

本次用于项目资金平衡的棚改土地出让专项用于偿还本次债券本息。

(三) 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

本次债券项目涉及的常德市，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。其土地出让价的估算过程如下：

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取近三年常德市各项目周边地块土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

常德市周边土地出让情况表

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总 地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	湖南省诚信创业 房地产开发有限公司	常德市	50,051.16	2.25	112,615.11	51,650.00	4,586.42	2018年7月16日	商服、 住宅
2	湖南宏祥房地产 开发有限公司	常德市	19,675.53	2.3	45,253.72	20,650.00	4,563.16	2018年7月16日	商服、 住宅
3	常德保利房地产 开发有限公司	常德市	32,050.44	1.25	40,063.05	5,530.00	1,380.32	2018年9月28日	商服、 住宅
4	常德保利房地产 开发有限公司	常德市	147,373.37	1.25	184,216.71	25,420.00	1,379.90	2018年9月28日	商服、 住宅

常德市 2019 年第二批棚户区改造项目涉及地块参考上述 4 宗土地出让情况进行预测，具体计算如下表：

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积(m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼 面价格 (元/m ²)
1	湖南省诚信创业房地 产开发有限公司	50,051.16	112,615.11	51,650.00	4,586.42	0.20	
2	湖南宏祥房地产开发 有限公司	19,675.53	45,253.72	20,650.00	4,563.16	0.20	
3	常德保利房地产开发 有限公司	32,050.44	40,063.05	5,530.00	1,380.32	0.30	

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积(m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面价格 (元/m ²)
4	常德保利房地产开发有限公司	147,373.37	184,216.71	25,420.00	1,379.90	0.30	
综合楼面地价							2,657.98

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近三年常德市 GDP 平均增速（7.83%），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：人民币元

项目	性质	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
城东片区棚改（二期）	商住	4,917.26	5,302.28	5,717.45	6,165.13	6,647.86	7,168.39	7,729.67	8,334.90

（2）土地出让收入预测

根据近期项目周边出让土地容积率情况，取预期容积率作为商住项目地块预期容积率。结合上表楼面价格预测土地价格，进而计算得出土地出让收入规模。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近三年常德市 GDP 平均增速 7.83%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
城东片区棚改（二期）	商住							86,675.51
出让土地收入								86,675.51

测算表二：预计土地价格增速为近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 90%，即增幅 7.05%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
城东片区棚改（二期）	商住							82,380.79
出让土地收入								82,380.79

测算表三：预计土地价格增速为近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 80%，即增幅 6.26%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
城东片区棚改（二期）	商住							78,218.20
出让土地收入								78,218.20

根据上述测算，在接近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 计算土地价格增长率时，常德市本级城东片区棚改（二期）项目，用于资金平衡的土地出让收入 86,675.51 万元。

同理计算，在接近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 90% 即 7.05% 计算土地价格增长率时，常德市本级城东片区棚改（二期）项目用于资金平衡的土地出让收入共计 82,380.79 万元；

同理计算，在接近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 80% 即 6.26% 计算土地价格增长率时，常德市本级城东片区棚改（二期）项目用于资金平衡的土地出让收入共计 78,218.20 万元。

（3）覆盖倍数

预计土地价格增速为近三年常德市 GDP 平均增幅 7.83%，测算的各项项目本息覆盖倍数为：

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	本次发行债券本息和	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数
城东片区棚改（二期）	86,675.51	35,873.75	2.42
合计	86,675.51	35,873.75	

预计土地价格增速为近三年常德市 GDP 平均增幅 7.83% 的 90%，即增幅 7.05%，测算的各项项目本息覆盖倍数为：

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	本次发行债券本息和	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数
城东片区棚改（二期）	82,380.79	35,873.75	2.30
合计	82,380.79	35,873.75	

预计土地价格增速为近三年常德市 GDP 平均增幅 7.83% 的 80%，即增幅 6.26%，测算的各项项目本息覆盖倍数为：

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	本次发行债券本息和	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	本次发行债券本息和	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数
城东片区棚改（二期）	78,218.20	35,873.75	2.18
合计	78,218.20	35,873.75	

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的常德市第二批棚改项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 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。

（四）相关风险提示

因棚改项目的投资量大、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；若项目前期涉及土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

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

副本编号: 1-1

(副)统一社会信用代码 914301110959150342

名称 中兴财光华会计师事务所(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 长沙市雨花区芙蓉中路三段417号星城旺座618号

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

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,出具相关报告;承办会计咨询、会计服务业务;法律、行政法规规定的其他审计业务。(不含未经审批的前置许可项目,涉及行政许可的,凭许可证经营)



提示:

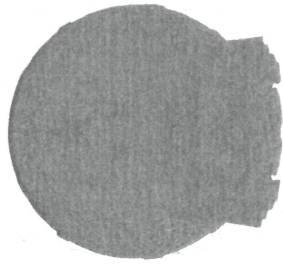
- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

登记机关

2018

年 月 日





会计师事务所分所 执业证书



名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

经营场所：湖南省长沙市雨花区芙蓉中路二段417号星城旺座6楼

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函〔2013〕2号

批准执业日期：2013/2/1



证书序号：5000954

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》。



发证机关：湖南省财政厅

2018年2月2日

中华人民共和国财政部制



姓名 邹文华
 Full name 男
 Sex 男
 出生日期 1970-01-14
 Date of birth 众环海华会计师事务所有限公司
 Working unit 432524197001144033
 身份证号码 432524197001144033
 Identity card No.

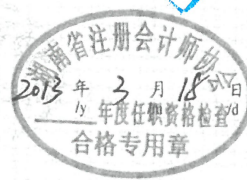
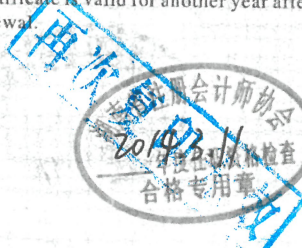


年度检验登记

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: 430100120442
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 25 日
 Date of Issuance /y /m /d

Annual Renewal Registration

湖南省注册会计师协会
2015年3月18日
合格专用章



6

Annual Renewal Registration

湖南省注册会计师协会
2017.3.3 年度任职资格检查
合格专用章



月	E
/m	/d

7

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
特殊普通合伙湖南分所

事務所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
~~2015年12月28日~~
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注协代管

事務所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 12 月 28 日
/y /m /d

12


 事务所(特殊普通合伙)
 同意网出
 会环字[2015]第[]号
 会计师协会
 示本证书
 三、本证书只限于本人使用
 三、注册会计师协会执行
 书谢还书
 30

会通年合新律事所(特殊普通)
合伙以用南方所 必要时须向委托方出
示本证书

三、注册会计师在执行法定业务时，应将本证书携带还注册会计师事务所。

同意并退还。应立即向主管注册会计师协会
及银证声明作废后，办理补办手续。
中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所 2015.12.29

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 on the newspaper.



中国注册会计师协会

姓名 魏小梅
 Full name 魏小梅
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1982-04-16
 Date of birth 1982-04-16
 工作单位 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 Working unit 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 身份证号码 372925198204166167
 Identity card No. 372925198204166167



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: 110102050162
 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: 2017 年 08 月 01 日
 Date of Issuance

