



大華會計師事務所
Da Hua Certified Public Accountants

关于 2019 年湖南省（湘西土家族苗族自治州）
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

大华核字[2019]170009 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

关于 2019 年湖南省（湘西土家族苗族自治州）
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



大华核字[2019]170009 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）、《财政部关于做好提前下达部分新增限额管理工作的通知》（财预〔2018〕223 号）等文件要求，对 2019 年湘西土家族苗族自治州项目收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

湘西经济开发区土地储备中心负责按照相关规定编制 2019 年湘西土家族苗族自治州项目收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使 2019 年湘西土家族苗族自治州项目收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对 2019 年湘西土家族苗族自治州项目收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是

高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为,该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测及其所依据的各项假设合理前提下,本次评价的湘西土家族苗族自治州本级土地储备项目,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。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湘西土家族苗族自治州本次申报发行 2019 年湖南省(湘西土家族苗族自治州)土地储备专项债券(一期)—2019 年湖南省政府专项债券(一期)之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湘西土家族苗族自治州申报发行 2019 年湖南省(湘西土家族苗族自治州)土地储备专项债券(一期)—2019 年湖南省政府专项债券(一期)所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一九年三月十三日

2019 年湘西土家族苗族自治州 项目收益与融资自求平衡报告

一、项目收益及现金流入预测结论

(一) 基本假设条件及依据

湘西土家族苗族自治州土地储备项目包含 3 个项目, 分别是吉首市 2017 年第十二批次建设项目、吉首市 2017 年第十一批次建设地块项目、凤凰县 2017 年第三批次建设项目。

用拟出让地块周边区域用途相同的土地近期挂牌出让的价格和拟出让地块所在的基准地价水平预测拟出让土地价格。

(二) 应付本息情况

2019 年湖南省(湘西土家族苗族自治州)土地储备专项债券(一期)—2019 年湖南省政府专项债券(一期)本次融资金额 12,000.00 万元, 未来融资计划金额 17,399.37 万元, 假设融资利率 4.00%, 期限 5 年; 已融资到位金额 14,000.00 万元, 实际利息为 3.89%, 期限为 5 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

	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	14,000.00		26,000.00	3.89%	544.60
第二年	26,000.00		43,399.37	4.00%、3.89%	1,024.60
第三年	43,399.37		43,399.37	4.00%、3.89%	1,720.57
第四年	43,399.37		43,399.37	4.00%、3.89%	1,720.57

第五年	43,399.37	14,000.00	29,399.37	4.00%、3.89%	1,720.57
第六年	29,399.37	12,000.00	17,399.37	4.00%	1,175.97
第七年	17,399.37	17,399.37		4.00%	695.97
合计		43,399.37			8,602.85

(三) 出让产生的净现金流入

假设湘西土家族苗族自治州土地储备项目，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。通过对 2018 年以来项目周边地块成交情况等的查询，在 2019 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增长预期目标 6.90%的前提下，预期之后五年的 GDP 增速分 100%、90%、80%三种情况，即之后五年 GDP 增速恒定为 6.90%或 6.21%或 5.52%。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，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	按 2019 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增长预期目标 6.90%的 100%	按 2019 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增长预期目标 6.90%的 90%	按 2019 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增长预期目标 6.90%的 80%
吉首市 2017 年第十二批次建设项目	60,311.26	58,389.77	56,517.59
吉首市 2017 年第十一批次建设项目	47,613.95	46,097.05	44,619.00
凤凰县 2017 年第三批建设项目	83,284.88	80,631.48	78,046.14
合计	191,210.09	185,118.30	179,182.73

项目本息覆盖倍数情况如下：

项目	按 2018 年 GDP 增速 6.9% 的 100% (扣除相关专项基金) 本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 增速 6.9% 的 90% (扣除相关专项基金) 本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 增速 6.9% 的 80% (扣除相关专项基金) 本息覆盖倍数
吉首市 2017 年第十二批次建设项目	2.80	2.71	2.63

吉首市 2017 年第十一批次建设项目	3.02	2.93	2.83
凤凰县 2017 年第三批批次建设项目	5.66	5.48	5.30
合计	3.68	3.56	3.45

经测算：按 2019 年 GDP 增速 6.90% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，吉首市 2017 年第十二批次建设项目本息覆盖倍数为 2.80；吉首市 2017 年第十一批次建设项目本息覆盖倍数为 3.02；凤凰县 2017 年第三批批次建设项目本息覆盖倍数为 5.66；

按 2018 年 GDP 增速 6.90% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，吉首市 2017 年第十二批次建设项目本息覆盖倍数为 2.71；吉首市 2017 年第十一批次建设项目本息覆盖倍数为 2.93；凤凰县 2017 年第三批批次建设项目本息覆盖倍数为 5.48；

按 2018 年 GDP 增速 6.90% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，吉首市 2017 年第十二批次建设项目本息覆盖倍数为 2.63；吉首市 2017 年第十一批次建设项目本息覆盖倍数为 2.83；凤凰县 2017 年第三批批次建设项目本息覆盖倍数为 5.30。

（四）预期土地出让收入对融资本息的覆盖情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，通过对 2018 年以来项目周边地块成交情况的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按 2019 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增长预期目标 6.90% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.68；按 2019 年湘西土家族苗族自治

州 GDP 增长预期目标 6.90% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.56；按 2019 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增长预期目标 6.90% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.45。

表 1-1：按 2019 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增长预期目标 6.90% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数如下：

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		544.60	544.60	
第二年		1,024.60	1,024.60	
第三年		1,720.57	1,720.57	
第四年		1,720.57	1,720.57	
第五年	14,000.00	1,720.57	15,720.57	
第六年	12,000.00	1,175.97	13,175.97	
第七年	17,399.37	695.97	18,095.34	191,210.09
合计	43,399.37	8,602.85	52,002.22	191,210.09
本息覆盖倍数	3.68			

表 2-1：按 2019 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增长预期目标 6.90% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数如下：

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		544.60	544.60	
第二年		1,024.60	1,024.60	
第三年		1,720.57	1,720.57	
第四年		1,720.57	1,720.57	
第五年	14,000.00	1,720.57	15,720.57	
第六年	12,000.00	1,175.97	13,175.97	

第七年	17,399.37	695.97	18,095.34	185,118.30
合计	43,399.37	8,602.85	52,002.22	185,118.30
本息覆盖倍数	3.56			

表 3-1：按 2019 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增长预期目标 6.90% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数如下：

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		544.60	544.60	
第二年		1,024.60	1,024.60	
第三年		1,720.57	1,720.57	
第四年		1,720.57	1,720.57	
第五年	14,000.00	1,720.57	15,720.57	
第六年	12,000.00	1,175.97	13,175.97	
第七年	17,399.37	695.97	18,095.34	179,182.73
合计	43,399.37	8,602.85	52,002.22	179,182.73
本息覆盖倍数	3.45			

二、收益及现金流入预测说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以湘西土家族苗族自治州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、2018 年以来项目周边地块成交情况、2019 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增长预期目标等，湘西土家族苗族自治州 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.20%、6.90%、7.60%，近三年平均增速为 7.90%；政府工作报告明确 2018 年 GDP 预测增长率为 8.00%，综合考虑上述信息后，此次预测依据谨慎性原则按 2015-2017 年 GDP 同比增速最低者 6.90% 作为 2019 年 GDP 增速。对

预测期间经济环境等的最佳计划假设为前提，编制 2019 年湘西土家族苗族自治州土地储备项目土地出让收益预测表（分别以 2019 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增长预期目标 6.90% 的 100%、90%、80% 的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

（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等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）对发行人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对发行人造成的重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测编制说明

1.项目实施单位基本情况

湘西土家族苗族自治州本级共 3 个项目实施单位情况：

单位名称：湘西经济开发区土地储备中心

单位住所：吉首市人民南路 69 号

单位性质：事业单位

法人代表：田婷

开办资金：11,569.00 万元

宗旨和业务范围：负责湘西经济开发区土地收购、储备、开发和管理
工作。

2.项目概况

（1）项目位置及四至范围

湘西土家族苗族自治州土地储备项目包括 3 个项目 5 个块地，其中：

①吉首市 2017 年第十二批次建设项目

地块一：位于湘西土家族苗族自治州经济开发区，东临吉凤街道办事处捧捧坳社区，南临吉凤街道办事处捧捧坳社区，西临吉凤街道办事处捧捧坳社区，北临吉凤街道办事处捧捧坳社区。

地块二：位于湘西土家族苗族自治州经济开发区，东临吉凤街道办事处捧捧坳社区，南临吉凤街道办事处捧捧坳社区，西临吉凤街道办事处捧捧坳社区，北临吉凤街道办事处捧捧坳社区。

地块三：位于湘西土家族苗族自治州经济开发区，东临吉怀高速连接线，南临凤凰县竿子坪镇竿子坪村，西临凤凰县竿子坪镇竿子坪村，北临吉怀高速连接线。

②吉首市 2017 年第十一批次建设地块项目

该地块位于湘西土家族苗族自治州经济开发区，东临龙凤社区三组，南临捧捧坳社区四组，西临捧捧坳社区三组，北临捧捧坳社区二组。

③凤凰县 2017 年第三批次建设地块项目

该地块位于湘西土家族苗族自治州经济开发区，东临竿子坪村一组，南临竿子坪村二组，西临廖家冲村四组，北临廖家冲村三组。

(2) 投资估算于资金筹措方式

①投资估算

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及 3 个储备项目，项目总投资为人民币 6.13 亿元。各地块投资额详见下表：

划区	项目名称	项目总投资（万元）
州本级	吉首市 2017 年第十二批次建设项目	18,875.06
州本级	吉首市 2017 年第十一批次建设地块项目	21,937.39
州本级	凤凰县 2017 年第三批次建设地块项目	20,504.12
合计		61,316.57

②资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券资金。

③资金平衡

湘西土家族苗族自治州现辖 7 县 1 市，全州总面积 15462 平方公里，为了加强土地管理，提高建设用地保障能力，大力推进湘西土家族苗族自治州本级的经济发展，批准了本次融资涉及 3 个储备项目。

以上项目实施一是有利于提高城市承载力，为承接老城功能疏散和产业转移提供发展空间；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，将成为湘西土家族苗族自治州经济发展新的增长点；四是项目的建设能有效利用存量土地资产，增加财政收入，为城市建设筹集资金的需要；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。

3.项目收益及现金流入预测项目说明

项目收益及现金流入预测的基本计算公式如下：

项目现金流流入=项目收益=出让面积×出让单价

1) .土地出让价格预测

经查询湘西土家族苗族自治州土地交易中心土地出让信息，选取近期湘西土家族苗族自治州相关地区土地出让情况，本次评价参考土地近期出让情况进行预测。

湘西土家族苗族自治州经开区的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 2017-2018 年湘西土家族苗族自治州经开区建设项目周边地块各几宗土地出让情况（2017-2019 年无交易案例的选取最近几年），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：

a.湘西土家族苗族自治州经开区周边商服用地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	土地价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	湖南湘西经济开 发区工业大道	经开区	6,855.00	995.00	1,452.00	2018/5/30	商服
2	湘西经济开发 区工业大道	经开区	65,200.00	9,290.00	1,425.00	2018/1/9	商服

b.湘西土家族苗族自治州经开区周边公共管理与公共服务用地
出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	土地价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	吉首市镇溪办 事处 G209 绕城 线旁	吉首市	62,848.00	3,740.00	595.00	2017/7/18	公共
2	吉首市乾州办 事处西门口	吉首市	87,249.00	6,944.00	796.00	2018/3/18	公共

c.湘西土家族苗族自治州经开区周边工矿仓储用地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	土地价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	吉首市河溪镇 马鞍村	吉首市	79,222.42	2,640.00	333.24	2017/6/20	工矿
2	吉首市河溪镇 马鞍村	吉首市	52,125.00	1,738.00	333.43	2017/6/12	工矿
3	吉首市河溪镇 马鞍村	吉首市	116,176.00	3,871.00	333.20	2017/6/20	工矿
4	吉首市河溪镇 马鞍村	吉首市	95,890.00	3,195.00	333.19	2017/6/20	工矿

d.湘西土家族苗族自治州经开区周边住宅用地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	土地价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	湘西经济开发 区	经开区	59,879.68	5,602.00	936.00	2018/1/26	住宅
2	湘西经济开发 区	经开区	54,404.07	4,926.00	905.00	2018/1/24	住宅

②项目区土地出让价格预测

湘西土家族苗族自治州土地储备项目住宅、商业用地等参考上述

土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

a.湘西土家族苗族自治州经开区土地储备项目区域商服用地价格预测表：

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	土地价格 (元/m ²)	总修正 系数	简单平均计算综合土 地价格(元/m ²)
1	湖南湘西经 济开发区工 业大道	6,855.00	995.00	1,452.00	0.92	1,334.00
2	湘西经济开 发区工业大 道	65,200.00	9,290.00	1,452.00	0.93	

b.湘西土家族苗族自治州经开区土地储备项目区域公共管理与
公共服务用地价格预测表：

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	土地价格 (元/m ²)	总修正 系数	简单平均计算综 合土地价格(元/ m ²)
1	吉首市镇溪办事 处 G209 绕城线 旁	62,848.00	3,740.00	595.00	0.95	652.00
2	吉首市乾州办 事处西门口	87,249.00	6,944.00	796.00	0.93	

c.湘西土家族苗族自治州经开区土地储备项目区域工矿用地价
格预测表：

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	土地价格(元 /m ²)	总修正 系数	简单平均计算综合 土地价格(元/m ²)
1	吉首市河溪 镇马鞍村	79,222.42	2,640.00	333.24	1.19	399.00
2	吉首市河溪 镇马鞍村	52,125.00	1,738.00	333.43	1.18	
3	吉首市河溪 镇马鞍村	116,176.00	3,871.00	333.20	1.20	
4	吉首市河溪 镇马鞍村	95,890.00	3,195.00	333.19	1.22	

d.湘西土家族苗族自治州经开区土地储备项目区域住宅用地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	土地价格 (元/m ²)	总修正 系数	简单平均计算综合 土地价格 (元/m ²)
1	湘西经济开发区	59,879.68	5,602.00	936.00	0.99	922.00
2	湘西经济开发区	54,404.07	4,926.00	905.00	1.01	

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 年湘西土家族苗族自治州经济增长预期目标 (6.90%), 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/m²

项目	性质	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
吉首市 2017 年第十二批次建设项目	商服用地	1,334	1,426	1,524	1,630	1,742	1,862
	工矿仓储用地	399	427	456	487	521	557
	住宅	922	986	1,054	1,126	1,204	1,287
吉首市 2017 年第十一批次建设地块项目	住宅	922	986	1,054	1,127	1,204	1,287
	商服用地	1,939	2,073	2,216	2,369	2,532	2,707
	工矿仓储用地	399	427	456	487	521	557
凤凰县 2017 年第三批建设地块项目	商服用地	1,939	2,073	2,216	2,369	2,532	2,707
	工矿仓储用地	460	492	526	562	601	642
	住宅	1,420	1,518	1,623	1,735	1,854	1,982

2) .土地出让面积的预测

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及 3 个储备项目，地块总面积为 1,574,025.00 平方米。假设未来土地出让面积等于现有储备面积，各地块出让面积详见下表：

划区	项目名称	地块面积（平方米）
州本级	吉首市 2017 年第十二批次建设项目	484,750.00
州本级	吉首市 2017 年第十一批次建设地块项目	517,717.00
州本级	凤凰县 2017 年第三批次建设地块项目	571,558.00
合计		1,574,025.00

3) .土地出让收益预测

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业、住宅项目地块预期容积率。结合商标预测土地价格，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 2019 年湘西土家族苗族自治州经济增长预期目标 6.90%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
吉首市 2017 年第十二批次建设项目	43,202.59	46,183.57	49,370.24	52,776.79	56,418.39	60,311.26
吉首市 2017 年第十一批次建设地块项目	34,107.19	36,460.58	38,976.36	41,665.72	44,540.65	47,613.95
凤凰县 2017 年第三批次建设地块项目	59,659.22	63,775.71	68,176.23	72,880.39	77,909.14	83,284.88
土地出让收入	136,969.00	146,419.86	156,522.83	167,322.90	178,868.18	191,210.09

测算表二、预计土地价格增速为 2019 年湘西土家族苗族自治州
经济增长预期目标 6.90% 的 90%，即增幅 6.21%

土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
吉首市 2017 年第十二批次建设项目	43,202.59	45,885.47	48,734.95	51,761.40	54,975.78	58,389.77
吉首市 2017 年第十一批次建设地块项目	15,013.79	15,946.15	16,936.40	17,988.16	19,105.22	20,291.66
凤凰县 2017 年第三批次建设地块项目	59,659.22	63,364.06	67,298.97	71,478.24	75,917.03	80,631.48
土地出让收入	136,969.00	145,474.78	154,508.75	164,103.77	174,294.60	185,118.30

测算表三、预计土地价格增速为 2019 年湘西土家族苗族自治州
经济增长预期目标 6.90% 的 80%，即增幅 5.52%

土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
吉首市 2017 年第十二批次建设项目	43,202.59	45,587.38	48,103.80	50,759.13	53,561.03	56,517.59
吉首市 2017 年第十一批次建设地块项目	34,107.19	35,989.91	37,976.55	40,072.85	42,284.87	44,619.00
凤凰县 2017 年第三批次建设地块项目	59,659.22	62,952.41	66,427.39	70,094.18	73,963.37	78,046.14
土地出让收入	136,969.00	144,529.70	152,507.74	160,926.16	169,809.27	179,182.73

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；预计土地价格增速为 2019 年湘西土家族苗族自治州经济增长预期目标 6.90%。

根据上述测算，在按 2019 年湘西土家族苗族自治州经济增长预期目标 6.90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 191,210.09 万元；

同理计算，在按 2019 年湘西土家族苗族自治州经济增长预期目标 6.90% 的 90% 即 6.21% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 185,118.30 万元；

同理计算，在按 2019 年湘西土家族苗族自治州经济增长预期目标 6.90% 的 80% 即 5.52% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 179,182.73 万元。

4. 还本付息的测算

1. 2019 年湖南省（湘西土家族苗族自治州）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（一期）计划融资金额 12,000.00 万元，假设融资利率 4.00%，期限 5 年，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	12,000.00		12,000.00	4.00%	480.00
第二年	12,000.00		12,000.00	4.00%	480.00
第三年	12,000.00		12,000.00	4.00%	480.00
第四年	12,000.00		12,000.00	4.00%	480.00

第五年	12,000.00	12,000.00		4.00%	480.00
合计					2,400.00

2. 期后期间计划融资金额 17,399.37 万元，假设融资利率为 4.00%，期限为 5 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：

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	17,399.37		17,399.37	4.00%	695.97
第二年	17,399.37		17,399.37	4.00%	695.97
第三年	17,399.37		17,399.37	4.00%	695.97
第四年	17,399.37		17,399.37	4.00%	695.97
第五年	17,399.37	17,399.37		4.00%	695.97
合计					3,479.85

3. 已融资到位金额 14,000.00 万元，实际利息为 3.89%，期限为 5 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：

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	14,000.00		14,000.00	3.89%	544.60
第二年	14,000.00		14,000.00	3.89%	544.60
第三年	14,000.00		14,000.00	3.89%	544.60
第四年	14,000.00		14,000.00	3.89%	544.60
第五年	14,000.00	14,000.00		3.89%	544.60
合计					2,723.00

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州土地储备项目，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。

5.相关风险提示

因土地储备项目投资量大、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。

6.项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，湘西土家族苗族自治州 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。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 914301000558169046

名称 大华会计师事务所(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 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3
栋1532-1536号

负责人 陈长春

成立日期 2012年10月22日

营业期限

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事: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;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)



登记机关

2018



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。

企业信用信息公示系统网址:

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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 5000972

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》。

会计师事务所分所 执业证书



名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

负责人: 陈长春
经营场所: 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
(御溪国际) 3栋1532-1536号

分所执业证书编号: 110101484307

批准执业文号: 湘财会函[2012] 16 号

批准执业日期: 2012年09月03日

此件仅用于业务报
告专用, 复印无效。

发证机关:

二〇一二年五月二十日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 430100040025
 批准注册协会: 湖南注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2005 年 11 月 23 日
 Date of issuance

2015.3.16 陈长霖

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.

年度检验合格
 Annual Renewal
 合格专用章

2015年度检验合格
 合格专用章

2016年度检验合格
 合格专用章

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会

姓名: 陈长霖
 Full name
 性别: 男
 Sex
 出生日期: 1978-03-12
 Date of birth
 工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 身份证号码: 430001197803120497
 Identity card No.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

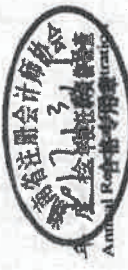
本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验合格
 Annual Renewal
 合格专用章

2015年度检验合格
 合格专用章

2016年度检验合格
 合格专用章

此件仅用于业务报
 告专用, 复印无效。



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: 430100040011
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: 2007 年 11 月 02 日
Date of issuance

2015.3.16 林友新



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.

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



姓名: 周勇
Full name: 周勇
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1976-11-07
Date of birth: 1976-11-07
工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
Working unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号码: 430111197611070461
Identity card No: 430111197611070461

