

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于湖南省怀化市 2019 年
第四批土地储备项目专项债券
项目收益与融资自求平衡专项报告

CAC 湘专字[2019]0154 号



中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

2019 年 9 月 16 日

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	7-14
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	



中审华会计师事务所

CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP

湖南长沙市开福区中山路589号开福
万达广场商业综合体B区B座写字楼
23012号房 邮政编码: 410000
电话: 0731-84450511
传真: 0731-88616296
电子信箱: chw0731@sohu.com

Room 23012 Building B Wanda Square B
Section, No. 589 Zhongshan Road, Kaifu
District, Changsha Hunan Post: 410000
Tel: 0731-84450511
Fax: 0731-88616296
Http:// www.hywzllp.com

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

关于湖南省怀化市 2019 年

第四批土地储备项目专项债券

项目收益与融资自求平衡专项评价报告



CAC 湘专字[2019]0154 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(四期)—2019 年湖南省政府专项债券(二十一期)(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,本次评价的怀化市四个土地储备项目,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) 怀化市四个土地储备项目计划总融资金额 11,000.00 万元,其中市本级含 10,000.00 万元,洪江区 1,000.00 万元。根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30%进行预测,5 年期预测利率 3.82%,本次申报土储项目期限五年,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	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2019 年		11,000.00		11,000.00	3.82%	
2020 年	11,000.00			11,000.00	3.82%	420.20
2021 年	11,000.00			11,000.00	3.82%	420.20
2022 年	11,000.00			11,000.00	3.82%	420.20
2023 年	11,000.00			11,000.00	3.82%	420.20
2024 年	11,000.00		11,000.00		3.82%	420.20
合计		11,000.00	11,000.00			2,101.00

(2) 四个土地储备项目期后期间拟融资总金额为 169,668.00 万元，其中市本级 159,425.00 万元，洪江区 10,243.00 万元。假设未来融资利率 3.82%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，已融资及期后期间拟融资应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息
2020 年		169,668.00		169,668.00	
2021 年	169,668.00			169,668.00	6,481.32
2022 年	169,668.00			169,668.00	6,481.32
2023 年	169,668.00			169,668.00	6,481.32
2024 年	169,668.00			169,668.00	6,481.32
2025 年	169,668.00		169,668.00		6,481.32
合计		169,668.00	169,668.00		32,406.60

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四个项目，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	应民路东侧、澳海紫东府片区用地	市本级	应民路以东，北环路以西，迎丰路以北，四方路以南	商住用地	1,008.00	2019 年至 2020 年	2022 年至 2023 年
2	通讯器材及周边棚改项目片区用地	市本级	南环路南北两侧，高堰路以北，湖天南路以西，太平溪以东	商住用地	915.00	2019 年至 2020 年	2022 年至 2023 年
3	洪江区工业园	洪江区	恒光化工以东；	工业用		2019 年	2022 年

	土地储备项目		沅江以南；公溪河以西；洪安公路以北，	地	460.00	至 2020 年	至 2023 年
4	洪江区造纸厂土地储备项目	洪江区	东至萝卜湾，西至长寨，南至洪安公路，北至沅江。	工业用地	210.00	2019 年至 2020 年	2022 年至 2023 年
	合计				2,593.00		

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值。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	应民路东侧、澳海紫东府片区用地	市本级	202,525.97	197,970.29	193,510.60
2	通讯器材及周边棚改项目片区用地	市本级	184,804.95	180,647.89	176,578.42
3	洪江区工业园土地储备项目	洪江区	11,113.49	10,863.56	10,618.84
4	洪江区造纸厂土地储备项目	洪江区	5,073.55	4,959.45	4,847.73
	合计		403,517.96	394,441.19	385,555.59

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）四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 1.88;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 1.83;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 1.79。

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	
2020 年		420.20	420.20	
2021 年		6,901.52	6,901.52	
2022 年		6,901.52	6,901.52	
2023 年		6,901.52	6,901.52	
2024 年	11,000.00	6,901.52	17,901.52	
2025 年	169,668.00	6,481.32	176,149.32	
合计	180,668.00	34,507.60	215,175.60	403,517.96
本息覆盖倍数				1.88

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	
2020 年		420.20	420.20	
2021 年		6,901.52	6,901.52	
2022 年		6,901.52	6,901.52	
2023 年		6,901.52	6,901.52	
2024 年	11,000.00	6,901.52	17,901.52	
2025 年	169,668.00	6,481.32	176,149.32	
合计	180,668.00	34,507.60	215,175.60	394,441.19
本息覆盖倍数				1.83

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	
2020 年		420.20	420.20	
2021 年		6,901.52	6,901.52	
2022 年		6,901.52	6,901.52	
2023 年		6,901.52	6,901.52	
2024 年	11,000.00	6,901.52	17,901.52	
2025 年	169,668.00	6,481.32	176,149.32	
合计	180,668.00	34,507.60	215,175.60	385,555.59
本息覆盖倍数				1.79

(2) 四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	应民路东侧、澳海紫东府 片区用地	市本级	100,800.00	120,052.80	202,525.97	1.69
2	通讯器材及周边棚改项目 片区用地	市本级	68,625.00	81,732.40	184,804.95	2.26
3	洪江区工业园土地储备 项目	洪江区	7,743.00	9,221.90	11,113.49	1.21
4	洪江区造纸厂土地储备 项目	洪江区	3,500.00	4,168.50	5,073.55	1.22
	合计		180,668.00	215,175.60	403,517.96	1.88

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	应民路东侧、澳海紫东府 片区用地	市本级	100,800.00	120,052.80	197,970.29	1.65
2	通讯器材及周边棚改项目 片区用地	市本级	68,625.00	81,732.40	180,647.89	2.21
3	洪江区工业园土地储备 项目	洪江区	7,743.00	9,221.90	10,863.56	1.18
4	洪江区造纸厂土地储备	洪江区	3,500.00	4,168.50	4,959.45	1.19

	项目					
	合计		180,668.00	215,175.60	394,441.19	1.83

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	应民路东侧、澳海紫东府 片区用地	市本级	100,800.00	120,052.80	193,510.60	1.61
2	通讯器材及周边棚改项 目片区用地	市本级	68,625.00	81,732.40	176,578.42	2.16
3	洪江区工业园土地储备 项目	洪江区	7,743.00	9,221.90	10,618.84	1.15
4	洪江区造纸厂土地储备 项目	洪江区	3,500.00	4,168.50	4,847.73	1.16
	合计		180,668.00	215,175.60	385,555.59	1.79

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 长沙

中国注册会计师：

(项目合伙人)

中国注册会计师：

二零一九年九月十六日



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（含市本级和洪江区）四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、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、应民路东侧、澳海紫东府片区用地，通讯器材及周边棚改项目片区用地项目实施单位情况

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、洪江区工业园土地储备项目、洪江区造纸厂土地储备项目实施单位情况

单位名称：怀化市洪江区土地收购储备中心

住所：洪江区国土资源局内

法定代表人：毛冬英

经费来源：全额拨款

开办资金：人民币 3 万元

举办单位：怀化市洪江区国土资源局

宗旨和业务范围：负责本区域范围内所有存量及增量建设用地的收购储备工作，负责制定本区域范围内的土地收购储备计划并上报区土地收购储备中心纳入全区的计划，承担本城区范围内储备土地业主的职责，负责落实开展增量储备土地的选址、报批及“三通一平”等前期工作，负责存量土地的地块平整等土地出让前期基础工作，负责将符合上市条件的地块及时移交区土地交易中心上市交易，负责筹集本城区收购储备土地所需要的各项费用，在区政府有关职能部门的协助下，负责做好收购储备土地前期准备工作和开发土地的招商引资，投入市场的前期筹备工作，配合有关部门做好土地出让（租赁）工作，建立土地收购储备信息系统，做好土地收购储备的综合统计工作，提供项目建设用地等服务工作，完成区政府和区土地收购储备委员会交办的其他工作。

（二）项目概况

1、市本级项目情况

（1）地理环境简介

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。

（2）经济情况简介

2016 年至 2018 年，实现一般公共预算收入分别为 28.07 亿元、29.52 亿元、31.98 亿元，

政府性基金收入分别为 41.20 亿元、17.69 亿元、20.74 亿元，其中国有土地出让收入分别为 36.90 亿元、13.97 亿元、18.87 亿元，政府性基金支出分别为 31.40 亿元、20.92 亿元、27.92 亿元，其中国有土地出让支出分别为 27.28 亿元、18.21 亿元、23.65 亿元。

(3) 项目情况简介

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)
应民路东侧、澳海紫东府片区用地	应民路以东，北环路以西，迎丰路以北，四方路以南	位于应民路以东，北环路以西，迎丰路以北，四方路以南，总用地面积约 1008 亩，净面积约 800 亩，总成本约 100800 万元	怀化市土地储备中心	商住用地	1,008.00
通讯器材及周边棚改项目片区用地	南环路南北两侧，高堰路以北，湖天南路以西，太平溪以东	位于南环路以南，高堰路以北，湖天南路以西，太平溪以东，总用地面积约 915 亩，净面积约 730 亩，规划用途为商住用地，总成本约 68625 万元	怀化市土地储备中心	商住用地	915.00

2、洪江区项目情况

(1) 地理环境简介

洪江区位于湖南省西南部雪峰山区，怀化市南部，东、西、北与黔阳县（今洪江市）接壤，南与会同县毗连。沅、巫两水在此交汇，全区总面积 115 平方公里。洪江又称雄溪，为武陵五溪之首，历史上是滇黔与沪汉之间水运的必经之地，因得天独厚的水运条件，自古以来就是湘西南重要的驿站和繁华的商埠。以集散洪油、木材、鸦片、白蜡而闻名于世，素有“七省通衢”、“小南京”、“小重庆”、“湘西明珠”之美称，是湘西南政治、军事、经济、宗教、文化的中心。

(2) 经济情况简介

2016 年至 2018 年，全区生产总值分别为 34.11 亿元、36.54 亿元、33.44 亿元，实现一般公共预算收入分别为 1.63 亿元、1.81 亿元、1.95 亿元，实现政府性基金收入分别为 0.85 亿元、1.18 亿元、1.53 亿元，其中国有土地出让收入分别为 0.76 亿元、1.07 亿元、1.47 亿元，政府性基金支出分别为 0.98 亿元、0.79 亿元、1.48 亿元，其中国有土地出让支出分别为 0.76 亿元、0.56 亿元、1.35 亿元。

(3) 项目情况简介

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)
洪江区工业园土地储备项目	恒光化工以东；沅江以南；公溪河以西；洪安公路以北，	项目位于洪江区桂花园乡，规划用途为工业用地	怀化市洪江区土地收购储备中心	工业用地	460.00
洪江区造纸	东至萝卜湾，西至长寨，南	项目位于河滨路萝卜	怀化市洪	工业用	210.00

厂土地储备项目	至洪安公路，北至沅江。	湾，规划用途为工业用地	江区土地收购储备中心	地	
---------	-------------	-------------	------------	---	--

（三）投资估算

怀化市本次融资涉及四个土地储备项目，项目总投资为人民币 186,368.00 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	应民路东侧、澳海紫东府片区用地	市本级	100,800.00		5,000.00
2	通讯器材及周边棚改项目片区用地	市本级	68,625.00		5,000.00
3	洪江区工业园土地储备项目	洪江区	11,743.00	4,000.00	300.00
4	洪江区造纸厂土地储备项目	洪江区	5,200.00	1,700.00	700.00
	合计		186,368.00	5,700.00	11,000.00

（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%。

2019年6月30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:

2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
100.00%	106.00%	112.36%	119.10%	126.25%	133.82%

2019年6月30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:

2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
100.00%	105.40%	111.09%	117.09%	123.41%	130.08%

2019年6月30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:

2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024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(m ²)	受让人	中标总地价(万元)	成交时间	平均地价(元/平方米)	计算单价权重	综合平均地价(元/平方米)
1	怀化市环城南路与湖天大道交汇处	商住用地	156,310.80	怀化恒御置业有限公司	48,769.76	2018/1/11	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	怀化宏凌青城置业有限公司	54,926.20	2018/1/12	2,908.21	0.53	

根据市本级出让地块的信息,参考同期经开区和高新区的工业用地出让信息,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	2024年
应民路东侧、澳海紫东府片区用地	3,007.84	3,188.31	3,379.61	3,582.34	3,797.40	4,025.09
通讯器材及周边棚改项目片区用地	3,007.84	3,188.31	3,379.61	3,582.34	3,797.40	4,025.09

(2) 洪江区的土地出让价格预测

洪江区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(㎡)	受让人	中标总价(万元)	成交时间	平均地价(元/平方米)	计算单价权重	综合平均地价(元/平方米)
1	洪江区河滨路萝卜湾	工业用地	23,470.30	湖南久日新材料有限公司	672.00	2018/4/12	286.32	0.46	287.05
2	洪江区工业园内	工业用地	7,215.60	怀化中油振宇清洁能源公司	208.00	2018/4/15	288.26	0.14	
3	洪江区工业集中区原洪江水电站砂石堆料场	工业用地	20,594.08	洪江区楚沅纸制品有限公司	592.00	2018/5/15	287.46	0.40	

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	2024 年
洪江区工业园土地储备项目	287.05	304.27	322.53	341.88	362.40	384.13
洪江区造纸厂土地储备项目	287.05	304.27	322.53	341.88	362.40	384.13

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	2024 年
应民路东侧、澳海紫东府片区用地	160,416.53	170,041.50	180,244.06	191,056.22	202,525.97	214,669.32
通讯器材及周边棚改项目片区用地	146,380.08	155,162.87	164,472.71	174,338.80	184,804.95	195,885.75
洪江区工业园土地储备项目	8,802.78	9,330.85	9,890.82	10,484.22	11,113.49	11,779.87
洪江区造纸厂土地储备项目	4,018.66	4,259.74	4,515.37	4,786.27	5,073.55	5,377.77
土地出让收入	319,618.05	338,794.96	359,122.96	380,665.51	403,517.96	427,712.71

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	2024 年
应民路东侧、澳海紫东府片区用地	160,416.53	169,078.84	178,206.75	187,831.72	197,970.29	208,669.91
通讯器材及周边棚改项目片区用地	146,380.08	154,284.44	162,613.66	171,396.45	180,647.89	190,411.30
洪江区工业园土地储备项目	8,802.78	9,278.11	9,778.89	10,307.27	10,863.56	11,450.51
洪江区造纸厂土地储备项目	4,018.66	4,235.66	4,464.28	4,705.49	4,959.45	5,227.41
土地出让收入	319,618.05	336,877.05	355,063.58	374,240.93	394,441.19	415,759.13

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	2024 年
应民路东侧、澳海紫东府片区用地	160,416.53	168,116.72	176,185.44	184,639.22	193,510.60	202,798.51
通讯器材及周边棚改项目片区用地	146,380.08	153,406.51	160,769.21	168,483.29	176,578.42	185,053.64
洪江区工业园土地储备项目	8,802.78	9,225.36	9,668.18	10,131.86	10,618.84	11,128.52
洪江区造纸厂土地储备项目	4,018.66	4,211.58	4,413.74	4,625.41	4,847.73	5,080.41
土地出让收入	319,618.05	334,960.17	351,036.57	367,879.78	385,555.59	404,061.08

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%

怀化市四个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	应民路东侧、澳海紫东府片区用地	市本级	202,525.97	202,525.97
2	通讯器材及周边棚改项目片区用地	市本级	184,804.95	184,804.95
3	洪江区工业园土地储备项目	洪江区	11,113.49	11,113.49
4	洪江区造纸厂土地储备项目	洪江区	5,073.55	5,073.55
	合计		403,517.96	403,517.96

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

怀化市四个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	应民路东侧、澳海紫东府片区用地	市本级	197,970.29	197,970.29
2	通讯器材及周边棚改项目片区用地	市本级	180,647.89	180,647.89
3	洪江区工业园土地储备项目	洪江区	10,863.56	10,863.56
4	洪江区造纸厂土地储备项目	洪江区	4,959.45	4,959.45
	合计		394,441.19	394,441.19

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

怀化市四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	应民路东侧、澳海紫东府片区用地	市本级	193,510.60	193,510.60
2	通讯器材及周边棚改项目片区用地	市本级	176,578.42	176,578.42
3	洪江区工业园土地储备项目	洪江区	10,618.84	10,618.84
4	洪江区造纸厂土地储备项目	洪江区	4,847.73	4,847.73
	合计		385,555.59	385,555.59

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 403,517.96 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 394,441.19 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 385,555.59 万元。

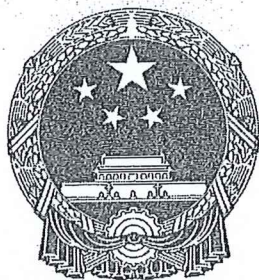
4、还本付息的测算

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，本次评价的怀化市四个土地储备项目，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

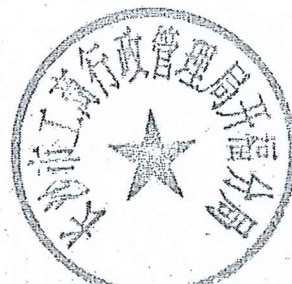
经营范围 经总所授权：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



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

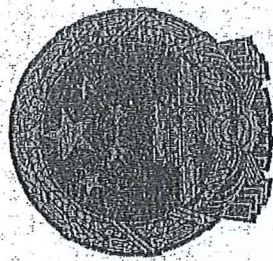


2016 年 10 月 13 日

<http://gsxt.hnarc.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： 中审华会计师事务所（特殊普通合
伙）湖南分所

负 责 人： 姚运海

办 公 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

分 所 编 号： 120100114301

批准设立文号： 湘财会函[2012] 13 号

批准设立日期： 2012-07-20

证书序号：NO.503717

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，准予设立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，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



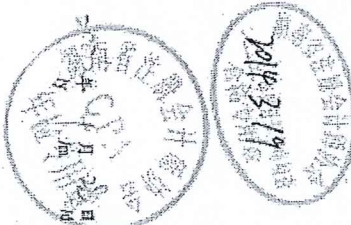


姓名 邓建华
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1968-01-20
Date of birth
工作单位 湖南开元有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 430104680120234
Identity card No.

证书编号: 4301040700040
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 21 日
Date of Issuance



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.



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
同意调出
Agree the holder to be transferred from
中国注册会计师协会湖南分会
CICPA Hunan Branch

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013 年 11 月 20 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
湖南开元有限责任会计师事务所
Hunan Kaiyuan Accounting Firm
2013 年 11 月 20 日
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

注 意 事 项
一、注册会计师执业业务，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，办理补办手续。

NOTES

1. When practicing, 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 new paper.

湖南省注册会计师协会于2014年1月10日颁发给邓建华同志中国注册会计师证书(特快专递方式)湖南分会(特快专递方式)湖南分会 2014.1.10

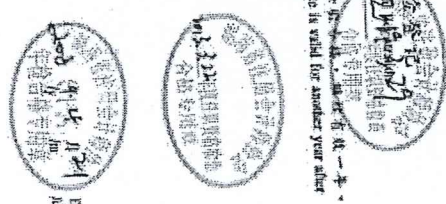
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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.



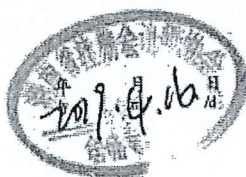


姓 名 _____
 Full name 廖克特
 性 别 _____
 Sex 男
 出 生 日 期 _____
 Date of birth 1988-10-24
 工 作 单 位 _____
 Working unit 中审华远五洲会计师事务所(特
 殊普通合伙)湖南分所
 身 份 证 号 码 _____
 Identity card No. 430524198810241570

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.

年 月 日
 Year Month Day