

利安达会计师事务所关于湖南省娄底市
2019年第四批土地储备专项债券项目收
益与融资自求平衡专项报告

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇一九年九月十六日

利安达会计师事务所关于湖南省娄底市 2019年第四批土地储备专项债券项目收 益与融资自求平衡专项报告

利安达专字[2019]京A2270号

娄底市财政局：

我们接受娄底市财政局委托，对2019年娄底市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，本次评价的娄底市4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：

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：

娄底市土地矿产储备中心：

事业单位名称：	娄底市土地矿产储备中心
名录代码	TC431300
统一社会信用代码：	12431300748383734P
宗旨和业务范围：	为合理利用、保护开发土地资源提供管理、实施有关土地及矿产的收购、收回、储备、经营开发管理等相关工作。
住所：	娄底市湘中大道国土资源局办公楼十楼
法定代表人：	吴伟庭
开办资金：	¥17134 万元
经费来源：	财政补助
举办单位：	娄底市国土资源局
证书有效日期：	2017-11-30 至 2022-03-31
单位状态：	正常
登记管理机关：	娄底市事业单位登记管理局

二、应付本息情况

娄底市 2019 年土地储备项目拟融资金额 38,250 万元，其中已发行 13,450 万元，发行利率为 3.32%；本次拟发行 10,500 万元，后续融资 14,300 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30%确定。

据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%，采用按年付息、到期还本的方式偿还。在债券存续期内，每年的本付息情况如下：

1、债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还金额	期末本金金额	应付利息	当年还本付息合计
2019 年		23,950.00		23,950.00		
2020 年	23,950.00	14,300.00		38,250.00	847.64	847.64
2021 年	38,250.00			38,250.00	1,393.90	1,393.90
2022 年	38,250.00			38,250.00	1,393.90	1,393.90
2023 年	38,250.00			38,250.00	1,393.90	1,393.90
2024 年	38,250.00		23,950.00	14,300.00	1,393.90	25,343.90
2025 年	14,300.00		14,300.00		546.26	14,846.26
合计		38,250.00			6,969.50	45,219.50

三、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

娄底市本次融资共 4 个土地储备项目，通过选取自 2018 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预测本次上报土地储备地块地价。

娄底市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.6%、8.5%、8%，此次预测考虑近三年平均 GDP 增速计算土地价格的 growth，即增速 8.37%。

2、出让产生的净现金流入

娄底市 4 个土地储备项目，于 2024 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，以 2019 年娄底市 GDP 目标增速（8.37%）计算土地价格的增值，敏感性分析以收入的 100%、90%、80%来预测现金流入。经测算可用于资金平衡的土地相关收入情况如下：

单位：万元

项目	按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 100%	按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 90%	按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 80%
娄底市 2018 年第十四批 次项目用地	44,863.00	40,377.00	35,890.00
万宝糖酒副 食品专业市 场	38,150.00	34,335.00	30,520.00
娄底市 2019 年第一批次 地块二	9,579.00	8,621.00	7,663.00
娄底市 2019 年第一批次 地块五	16,036.00	14,432.00	12,829.00
合计	108,628.00	97,765.00	86,902.00

四、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

1、娄底市 4 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。于第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37%的收入 100%比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 2.40；按

2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.16；按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.92。

(1) 按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入的 100% 比例的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	
2020 年		847.64	847.64	
2021 年		1,393.90	1,393.90	
2022 年		1,393.90	1,393.90	
2023 年		1,393.90	1,393.90	
2024 年	23,950.00	1,393.90	25,343.90	108,628.00
2025 年	14,300.00	546.26	14,846.26	
合计	38,250.00	6,969.50	45,219.50	108,628.00
本息覆盖倍数				2.40

(2) 按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入的 90% 比例的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	
2020 年		847.64	847.64	
2021 年		1,393.90	1,393.90	
2022 年		1,393.90	1,393.90	
2023 年		1,393.90	1,393.90	
2024 年	23,950.00	1,393.90	25,343.90	97,765.00
2025 年	14,300.00	546.26	14,846.26	

合计	38,250.00	6,969.50	45,219.50	97,765.00
本息覆盖倍数				2.16

(3) 按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 80% 比例的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	
2020 年		847.64	847.64	
2021 年		1,393.90	1,393.90	
2022 年		1,393.90	1,393.90	
2023 年		1,393.90	1,393.90	
2024 年	23,950.00	1,393.90	25,343.90	86,902.00
2025 年	14,300.00	546.26	14,846.26	
合计	38,250.00	6,969.50	45,219.50	86,902.00
本息覆盖倍数				1.92

2、娄底市 4 个土地储备项目按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的 100% 比例分别计算各地块本息覆盖倍数

(1) 娄底市 4 个土地储备项目

经测算：娄底市 2018 年第十四批次项目用地本息覆盖倍数为 1.90 倍；万宝糖酒副食品专业市场本息覆盖倍数为 2.64 倍；娄底市 2019 年第一批次地块二本息覆盖倍数为 2.30 倍；娄底市 2019 年第一批次地块五本息覆盖倍数为 5.39 倍。

单位：万元

项目名称	年度	债券还本付息合计			项目收益
		本金	利息	本息合计	
娄底市 2018 年第	2020 年		325.40	325.40	
	2021 年		726.50	726.50	

十四批次项目用地	2022 年		726.50	726.50	
	2023 年		726.50	726.50	
	2024 年	9,500.00	726.50	10,226.50	44,863.00
	2025 年	10,500.00	401.10	10,901.10	
	合计	20,000.00	3,632.50	23,632.50	44,863.00
	本息覆盖倍数				1.90
万宝糖酒副食品专业市场	2020 年		293.04	293.04	
	2021 年		438.20	438.20	
	2022 年		438.20	438.20	
	2023 年		438.20	438.20	
	2024 年	8,450.00	438.20	8,888.20	38,150.00
	2025 年	3,800.00	145.16	3,945.16	
	合计	12,250.00	2,191.00	14,441.00	38,150.00
	本息覆盖倍数				2.64
娄底市 2019 年第一批地块二	2020 年		133.70	133.70	
	2021 年		133.70	133.70	
	2022 年		133.70	133.70	
	2023 年		133.70	133.70	
	2024 年	3,500.00	133.70	3,633.70	9,579.00
	合计	3,500.00	668.50	4,168.50	9,579.00
	本息覆盖倍数				2.30
娄底市 2019 年第一批地块五	2020 年		95.50	95.50	
	2021 年		95.50	95.50	
	2022 年		95.50	95.50	
	2023 年		95.50	95.50	
	2024 年	2,500.00	95.50	2,595.50	16,036.00
	合计	2,500.00	477.50	2,977.50	16,036.00
	本息覆盖倍数				5.39

附件：项目收益及现金流入评价说明



利安达会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国 北京

中国注册会计师  

中国注册会计师  

二〇一九年九月十六日

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

本次预测以娄底市 4 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、2019 年娄底市 GDP 目标的增速等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2019 年娄底市土地储备项目土地出让收益预测表（2019 年娄底市 GDP 目标 8.37% 增速的收入的 100%、90%、80% 的比例分别预测）

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

娄底市本次融资涉及 4 个土地储备项目，具体情况见下表：

序号	地区	项目名称	四至范围	项目概况
1	市本级	娄底市 2018 年	东：沿江路	该地块是水洋生态新区主商业

序号	地区	项目名称	四至范围	项目概况
		第十四批次项目用地	南：长青街 西：观塘街 北：方石路	片区，西侧为娄底市中心城区建成区，与涟水河及已建主干道湘阳街相邻。拟打造为水洋生态新区特色商业与旅游服务相结合的商业街。
2	市本级	万宝糖酒副食品专业市场	东：娄星南路 南：静安街 西：扶青南路 北：孙水河	项目面积 10.07 公顷。位于娄星南路与扶青南路之间，地段良好。
3	市本级	娄底市 2019 年第一批次地块二	东：文艺路 南：金湾嘉园 西：秀石安置基地 北：纬一街	项目面积 2.2968 公顷，位于体育馆北侧，文艺路以北，位置良好，属于未来娄底市区重点发展方向。
4	市本级	娄底市 2019 年第一批次地块五	东：大科办事处黄泥居委会 南：二污厂进厂道路 西：新星路 北：吉星路	项目面积 2.0707 公顷，位于谭邵连线东侧，位置良好，属于未来娄底市区重点发展方向。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

娄底市本次融资涉及 4 个土地储备项目，总投资 53,581.70 万元。

详见下表：

地区	项目名称	项目总投资（万元）
市本级	娄底市 2018 年第十四批次项目用地	29,506.26
市本级	万宝糖酒副食品专业市场	17,500.00
市本级	娄底市 2019 年第一批次地块二	3,686.86
市本级	娄底市 2019 年第一批次地块五	2,888.58
合计		53,581.70

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和发行土地储备专项债券。

（二）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

①娄底市土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，自 2018 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

娄底市本次融资涉及 4 个土地储备项目。根据 4 个土地储备项目的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

娄底市 2018 年第十四批次项目用地-价格预测表

参考地块受让人	土地招拍挂号	位置	占地面积 (平方米)	中标总地价 (万元)	土地价格 (元/平方米)	简单平均计算 综合土地价格 (元/平方米)
娄底新合作宸德置业有限公司	娄土网告字 [2018]16 号	永新街以北、元冲路以东	83,286.27	2,286.00	2,401.36	2,401.36

万宝糖酒副食品专业市场-价格预测表

参考地块受让人	土地招拍挂号	位置	占地面积 (平方米)	中标总地价 (万元)	土地价格 (元/平方米)	简单平均计算 综合土地价格 (元/平方米)
娄底碧桂园房地产开发公司	娄国土告字 [2018]17 号	娄星南路西侧、静安街北侧	69,640.03	17,650.00	2,534.46	2,534.46

娄底市 2019 年第一批次地块二-价格预测表

参考地块受让人	土地招拍挂号	位置	占地面积 (平方米)	中标总地价 (万元)	土地价格 (元/平方米)	简单平均计算 综合土地价格 (元/平方米)

朱鹤雄	娄土网告 字 [2018]1 号	扶青路西侧 (车管所南 侧)	2,489.46	840.00	3,374.23	3,311.17
罗星星、 彭晓清、 陈艳	娄土网告 字 [2018]12 号	新星南路西 侧(鑫都苑 小区北侧)	3,078.70	1,000.00	3,248.12	

娄底市 2019 年第一批次地块五-价格预测表

参考地块 受让人	土地招拍 挂号	位置	占地面积 (平方米)	中标总地价 (万元)	土地价格 (元/平方 米)	简单平均计 算综合土地 价格(元/平 方米)
娄底市创 投石化有 限责任公 司	娄国土告 字 [2019]1 号	干桂路东 侧、长青西 街北侧	3,499.14	2,000.00	5,715.69	5,181.33
湖南梁晟 房地产有 限公司	娄国土告 字 [2019]5 号	大汉大道以 南、西坪路 以西	38,988.87	18,118.00	4,646.97	

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 年娄底市 GDP 目标增速 8.37%。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/平方米)

地区	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
市 本 级	娄底市 2018 年第十四批 次项目用地	商服	2,401.36	2,602.35	2,820.17	3,056.21	3,312.02	3,589.24
市 本 级	万宝糖酒副 食品专业市 场	商住 (兼 容)	2,534.46	2,746.60	2,976.49	3,225.62	3,495.60	3,788.18
市	娄底市 2019	商住	3,311.17	3,588.32	3,888.66	4,214.14	4,566.87	4,949.11

本级	年第一批次 地块二	(兼 容)						
市 本 级	娄底市 2019 年第一批次 地块五	商服	5,181.33	5,615.01	6,084.98	6,594.29	7,146.24	7,744.38

(2) 土地出让收入预测

以 2019 年娄底市 GDP 目标增速 (8.37%) 计算土地价格的增长，敏感性分析以收入的 100%、90%、80%来预测现金流入。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 年娄底市 GDP 目标增速 8.37%，4 个土地储备项目土地收入预测表：

单位：万元

地区	项目名称	可出让面积 (平方米)	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
市 本 级	娄底市 2018 年第十四批 次项目用地	124,998.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44,863
市 本 级	万宝糖酒副 食品专业市 场	100,707.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38,150
市 本 级	娄底市 2019 年第一批次 地块二	19,354.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,579
市 本 级	娄底市 2019 年第一批次 地块五	20,706.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16,036

测算表二：

预计土地价格增速为 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 90%，4 个土地储备项目土地收入预测表：

单位：万元

地区	项目名称	可出让面积 (平方米)	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
市 本 级	娄底市 2018 年 第 十四批次项 目用地	124,998.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,377
市 本 级	万宝糖酒副 食品专业市 场	100,707.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34,335
市 本 级	娄底市 2019 年 第 一批次地块 二	19,354.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,621
市 本 级	娄底市 2019 年 第 一批次地块 五	20,706.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,432

测算表三：

预计土地价格增速为 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入
80%， 4 个土地储备项目土地收入预测表：

单位：万元

地区	项目名称	可出让面积 (平方米)	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
市 本 级	娄底市 2018 年 第十四批 次项目用地	124,998.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35,890
市 本 级	万宝糖酒副 食品专业市 场	100,707.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,520
市 本 级	娄底市 2019 年 第一批次 地块二	19,354.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,663
市 本 级	娄底市 2019 年 第一批次 地块五	20,706.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,829

据上述测算在按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 计算土地价格
增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 108,628 万元；

同理计算，在按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 90% 时，用于资金平衡土地相关收益为 97,765 万元；

同理计算，在按 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 80% 时，用于资金平衡土地相关收益为 86,902 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，本次评价的娄底市 4 个土地储备项目，以 2019 年娄底市 GDP 目标增速 8.37% 的收入 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本金和利息，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



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



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

法定代表人 黄锦辉

经营范围

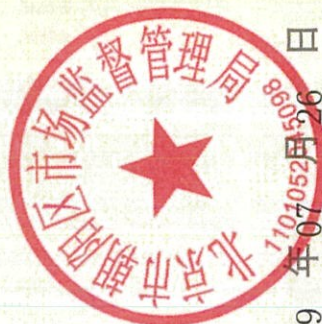
审查企业会计报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

成立日期 2013年10月22日

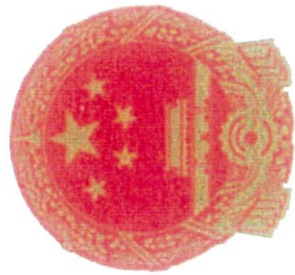
合伙期限 2013年10月22日至 长期

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

登记机关



2019 年 07 月 26 日



会计师事务所

执业证书

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

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

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》。



证书序号：0000109

中华人民共和国财政部制



证书编号: 100000360448

批准注册协会: 北京注册会计师协会

发证日期: 1995 年 04 月 01 日



姓名: 黄锦辉

证书编号: 100000360448

this renewal

继续有效一年
for another year after

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



中国注册会计师

姓名 Full name 姚永涛
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1972-10-29
 工作单位 Working unit 利安达会计师事务所有限责任公司
 身份证号码 Identity card No. 32124721029193



2016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：姚永涛
 证书编号：110002960034

年 /y 月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d