

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

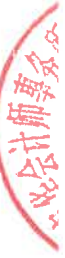
第二批土地储备项目专项债券

项目收益与融资自求平衡专项报告

CAC 湘专字[2019]0102 号

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

2019 年 6 月 17 日



目 录

索引	页码
一、专项报告	1-8
二、附件	
1、项目收益及现金流入评价说明	9-25
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（特殊普通合伙）湖南分所

关于湖南省怀化市 2019 年

第二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]0102 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（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（二期）（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，本次评价的怀化市十个土地储备项目，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) 怀化市十个土地储备项目共计十一宗地块，本期土地储备项目计划总融资金额 19,000.00 万元，其中市本级鹤城区 3,000.00 万元，麻阳县 6,000.00 万元，芷江县 3,000.00 万元，洪江市 1,000.00 万元，会同县 3,000.00 万元，靖州县 3,000.00 万元。假设融资利率 4.07%，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	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	19,000.00		19,000.00	4.07%	773.30
第二年	19,000.00		19,000.00	4.07%	773.30
第三年	19,000.00		19,000.00	4.07%	773.30
第四年	19,000.00		19,000.00	4.07%	773.30
第五年	19,000.00	19,000.00	19,000.00	4.07%	773.30
合计		19,000.00			3,866.50

(2) 十个土地储备项目已融资及期后期间拟融资总金额为 21,148.00 万元，其中市本级鹤城区 19,384.00 万元，麻阳县 614.00 万元，芷江县 1,150 万元。假设融资利率 4.07%，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	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	21,148.00		21,148.00	4.07%	860.72
第二年	21,148.00		21,148.00	4.07%	860.72
第三年	21,148.00		21,148.00	4.07%	860.72
第四年	21,148.00		21,148.00	4.07%	860.72
第五年	21,148.00	21,148.00		4.07%	860.72
合计		21,148.00			4,303.60

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十个项目十一宗地块，其中：市本级鹤城区 2 个项目 3 宗地块，麻阳县 3 个项目 3 宗地块，芷江县 1 个项目 1 宗地块，洪江市 1 个项目 1 宗地块，会同县 2 个项目 2 宗地块，靖州县 1 个项目 1 宗地块。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	怀化市城东组团开发项目	市本级鹤城区	溆怀北连接线以东、华美立家以	商业用地	393.00	2015 年	2020 年至 2021

			北、新街路以南				年
2	怀化市城东组团开发项目（二期）	市本级鹤城区	溆怀北连接线以东、华美立家以北、新街路以南	商业用地	103.86	2019 年至 2020 年	2022 年至 2023 年
3	2019 年第一批次建设用地地块一项目	麻阳县	东至荷花路边，西至锦江中学，南至荷花路边，北至漫水路边	商住用地	127.86	2019 年至 2020 年	2022 年至 2023 年
4	2019 年第一批次建设用地地块二项目	麻阳县	东至大塘村集体土地，西至新城路边，南至城西入城口广场，北至大农业电商物流园项目。	商服、仓储用地	83.00	2019 年至 2020 年	2022 年至 2023 年
5	2019 年第一批次建设用地地块三项目	麻阳县	东至大栗林村集体土地，西至规划道路边，南至规划道路边，北至新城路边。	商服用地	16.12	2019 年至 2020 年	2022 年至 2023 年
6	芷江县 2012 年第二批次建设用地项目	芷江县	东至东门路，西至已出让 3、4 号配置地，南至清江路，北至芷艾村道	商住用地	50.37	2019 年至 2020 年	2022 年至 2023 年
7	收回安江木材公司及木器厂国有土地项目	洪江市	北至隆城水岸、南至原安江航运公司及搬运公司、东临安江菜园路、西至安江防洪堤	商住用地	26.87	2019 年至 2020 年	2022 年至 2023 年
8	会同县滨江路宗地项目	会同县	位于县城北区，东临小茶溪，南临接官桥，西邻为 209 国道，北邻 318 省道。	商住用地	152.01	2019 年至 2020 年	2022 年至 2023 年
9	会同县老团部及周边地块项目	会同县	位于县城将军北路边，东临 209 国道旁，南临浩景山庄，西临天马山公园，北临火车站广场	商住用地	104.00	2019 年至 2020 年	2022 年至 2023 年
10	原天逸公司收储项目	靖州县	东至马路临天和有限责任公司，	居住用地兼容	114.80	2019 年至 2020 年	2022 年至 2023 年

			西至原贮木场护坡，南至原贮木场围墙临荒山，北至进贮木场道路	商业用地		年	年
	合计				1,171.89		

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长。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	怀化市城东组团开发项目	市本级	93,857.31	92,273.26	90,704.92
2	怀化市城东组团开发项目（二期）	市本级	26,293.20	25,701.75	25,122.76
3	2019 年第一批次建设用地地块一项目	麻阳县	11,534.59	11,275.12	11,021.11
4	2019 年第一批次建设用地地块二项目	麻阳县	7,487.65	7,319.22	7,154.32
5	2019 年第一批次建设用地地块三项目	麻阳县	1,454.23	1,421.52	1,389.49
6	芷江县 2012 年第二批次建设用地项目	芷江县	10,492.04	10,256.00	10,024.97
7	收回安江木材公司及木器厂国	洪江市	2,616.03	2,557.18	2,499.59

	有土地项目				
8	会同县滨江路宗地项目	会同县	15,303.35	14,959.10	14,622.15
9	会同县老团部及周边地块项目	会同县	10,470.03	10,234.50	10,003.97
10	原天逸公司收储项目	靖州县	9,748.82	9,529.55	9,314.87
	合计		189,257.25	185,527.20	181,858.15

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) 十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 3.92;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 3.84;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 3.76。

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	
第一年		1,634.02	1,634.02	
第二年		1,634.02	1,634.02	
第三年		1,634.02	1,634.02	
第四年		1,634.02	1,634.02	
第五年	40,148.00	1,634.02	41,782.02	
合计	40,148.00	8,170.10	48,318.10	189,257.25
本息覆盖倍数				3.92

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	
第一年		1,634.02	1,634.02	
第二年		1,634.02	1,634.02	

第三年		1,634.02	1,634.02	
第四年		1,634.02	1,634.02	
第五年	40,148.00	1,634.02	41,782.02	
合计	40,148.00	8,170.10	48,318.10	185,527.20
本息覆盖倍数	3.84			

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	
第一年		1,634.02	1,634.02	
第二年		1,634.02	1,634.02	
第三年		1,634.02	1,634.02	
第四年		1,634.02	1,634.02	
第五年	40,148.00	1,634.02	41,782.02	
合计	40,148.00	8,170.10	48,318.10	181,858.15
本息覆盖倍数	3.76			

(2) 十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	怀化市城东组团开发项目	市本级	15,984.00	19,236.75	93,857.31	4.88
2	怀化市城东组团开发项目(二期)	市本级	6,400.00	7,702.40	26,293.20	3.41
3	2019 年第一批次建设用土地块一项目	麻阳县	4,095.00	4,928.33	11,534.59	2.34
4	2019 年第一批次建设用土地块二项目	麻阳县	2,003.00	2,410.61	7,487.65	3.11
5	2019 年第一批次建设用土地块三项目	麻阳县	516.00	621.01	1,454.23	2.34
6	芷江县 2012 年第二批次建设用土地项目	芷江县	4,150.00	4,994.50	10,492.04	2.10
7	收回安江木材公司及木器厂国有土地项目	洪江市	1,000.00	1,203.50	2,616.03	2.17
8	会同县滨江路宗地项目	会同县	1,200.00	1,444.20	15,303.35	10.60
9	会同县老团部及周边地	会同县	1,800.00	2,166.30	10,470.03	4.83

	块项目					
10	原天逸公司收储项目	靖州县	3,000.00	3,610.50	9,748.82	2.70
	合计		40,148.00	48,318.10	189,257.25	3.92

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	怀化市城东组团开发项目	市本级	15,984.00	19,236.75	92,273.26	4.80
2	怀化市城东组团开发项目(二期)	市本级	6,400.00	7,702.40	25,701.75	3.34
3	2019 年第一批次建设用土地块一项目	麻阳县	4,095.00	4,928.33	11,275.12	2.29
4	2019 年第一批次建设用土地块二项目	麻阳县	2,003.00	2,410.61	7,319.22	3.04
5	2019 年第一批次建设用土地块三项目	麻阳县	516.00	621.01	1,421.52	2.29
6	芷江县 2012 年第二批次建设用土地项目	芷江县	4,150.00	4,994.50	10,256.00	2.05
7	收回安江木材公司及木器厂国有土地项目	洪江市	1,000.00	1,203.50	2,557.18	2.12
8	会同县滨江路宗地项目	会同县	1,200.00	1,444.20	14,959.10	10.36
9	会同县老团部及周边地块项目	会同县	1,800.00	2,166.30	10,234.50	4.72
10	原天逸公司收储项目	靖州县	3,000.00	3,610.50	9,529.55	2.64
	合计		40,148.00	48,318.10	185,527.20	3.84

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	怀化市城东组团开发项目	市本级	15,984.00	19,236.75	90,704.92	4.72
2	怀化市城东组团开发项目(二期)	市本级	6,400.00	7,702.40	25,122.76	3.26
3	2019 年第一批次建设用土地块一项目	麻阳县	4,095.00	4,928.33	11,021.11	2.24
4	2019 年第一批次建设用土地块二项目	麻阳县	2,003.00	2,410.61	7,154.32	2.97
5	2019 年第一批次建设用土地块三项目	麻阳县	516.00	621.01	1,389.49	2.24

6	芷江县 2012 年第二批次 建设用地项目	芷江县	4,150.00	4,994.50	10,024.97	2.01
7	收回安江木材公司及木 器厂国有土地项目	洪江市	1,000.00	1,203.50	2,499.59	2.08
8	会同县滨江路宗地项目	会同县	1,200.00	1,444.20	14,622.15	10.12
9	会同县老团部及周边地 块项目	会同县	1,800.00	2,166.30	10,003.97	4.62
10	原天逸公司收储项目	靖州县	3,000.00	3,610.50	9,314.87	2.58
	合计		40,148.00	48,318.10	181,858.15	3.76

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



中国注册会计师

(项目合伙人)



中国注册会计师：



二零一九年六月十七日

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（含市本级鹤城区、麻阳县、芷江县、洪江市、会同县和靖州县）十个土地储备项目共十一宗地块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、怀化市城东组团开发项目实施单位情况

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、麻阳县项目实施单位情况

单位名称：麻阳苗族自治县土地收购储备中心

住所：麻阳苗族自治县高村镇富州南路

法定代表人：傅振华

经费来源：非财政补助

开办资金：人民币 3003 万元

举办单位：麻阳苗族自治县国土资源局

宗旨和业务范围：规范土地市场秩序，促进土地合理开发与使用，土地一级市场的收购与储备。

3、芷江县 2012 年第二批建设用地项目实施单位情况

单位名称：芷江侗族自治县土地储备交易中心

住所：芷江侗族自治县芷江镇

法定代表人：向异芳

经费来源：财政补助

开办资金：人民币 344 万元

举办单位：芷江侗族自治县国土资源局

宗旨和业务范围：土地储备、交易提供管理和服务，制定土地储备计划，筹集、管理和运作土地储备资金，建立土地收购储备库，组织出让储备土地，承办国有土地使用权的公开招标、拍卖出让代理，负责地产转让、抵押、出租代理，提供地产市场的信息、中介、咨询等服务工作。

4、收回安江木材公司及木器厂国有土地项目实施单位情况

单位名称：洪江市土地收购储备中心

住所：洪江市国土资源局内

法定代表人：欧阳小文

经费来源：经费自理

开办资金：人民币 24.6 万元

举办单位：怀化市洪江市国土资源局

宗旨和业务范围：为调控土地供应及垄断经营土地一级市场经营提供保障，负责全市土地的收购、储备及出让的前期工作。

5、会同县项目实施单位情况

单位名称：会同县土地收购储备交易中心

住所：会同县国土资源局院内

法定代表人：潘启有

经费来源：经费自理

开办资金：人民币 15 万元

举办单位：会同县国土资源局

宗旨和业务范围：负责全县范围内的征地拆迁、收购国有土地事务，代理土地交易，提供土地交易法规信息咨询服务。

6、原天逸公司收储项目实施单位情况

单位名称：靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心

住所：靖州县国土资源局四楼

法定代表人：臧杰

经费来源：经费自理

开办资金：人民币 5 万元

举办单位：靖州县国土局

宗旨和业务范围：对全县（乡镇）建设用地、闲置用地等进行统一收购储备

（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，实现地区生产总值分别为 92.17 亿元、94.62 亿元、99.79 亿元，实现一般公共预算收入分别为 5.19 亿元、4.25 亿元、4.85 亿元，政府性基金收入分别为 5.08 亿元、

6.16 亿元、3.25 亿元，其中国有土地出让收入分别为 4.99 亿元、5.84 亿元、3.12 亿元，政府性基金支出分别为 5.69 亿元、5.03 亿元、3.32 亿元，其中国有土地出让支出分别为 4.90 亿元、5.00 亿元、3.18 亿元。

（3）项目情况简介

怀化市城东组团开发项目，位于溆怀北连接线以东、华美立家以北、新街路以南。项目总投资 19,980.00 万元，储备面积为 393.00 亩，拟用作商业用地，计划于 2016 年至 2019 年陆续投入，2020 年至 2021 年出让，已发行债券 2,000 万元，本次债券拟发行 1,500.00 万元。

怀化市城东组团开发项目（二期），位于溆怀北连接线以东、华美立家以北、新街路以南。项目总投资 8,000.00 万元，储备面积为 103.86 亩，拟用作商业用地，计划于 2019 年至 2021 年陆续投入，2022 年至 2023 年出让，本次债券拟发行 1,500.00 万元。

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）
怀化市城东组团开发项目	溆怀北连接线以东、华美立家以北、新街路以南	项目位于怀化市城东组团 D-1-05（1）和 D-1-06 地块，此地块用地 393 亩，拟用作商业用地	怀化市土地储备中心	商业用地	393.00
怀化市城东组团开发项目（二期）	溆怀北连接线以东、华美立家以北、新街路以南	项目位于怀化市城东组团 D-1-08 地块，此地块用地 393 亩，拟用作商业用地	怀化市土地储备中心	商业用地	103.86

2、麻阳县项目情况

（1）地理环境简介

麻阳苗族自治县位于湖南省西部,地处麻阳河流域。东临辰溪县，南连鹤城区和芷江县，西接贵州省铜仁市，北靠湘西自治州和四川省秀山县。全县地形略似筲箕，南、西、北 3 面高，中部低，朝东倾斜开口，境内峰峦重叠，海拔最高 1405 米（西晃山），最低 130 米。以丘陵为主，平、岗、山原兼有。平原分布于锦江及其支流沿岸，阳光充足，土壤肥沃，系县内主要产粮区，丘陵分布较广，溪河众多。属中亚热带季风气候。麻阳交通便捷，区位优势比较明显。境内有焦柳、渝怀两大铁路干线，209 国道、308 省道、吉怀高速途经我县，县城处怀化、吉首、铜仁三大地级区域城市中间点上。全县总面积 1568 平方公里,其中:耕地面积 21.7747 千公顷（水田 20.7456 千公顷,旱土 1.0291 千公顷）,占 13.89%,林地面积 80.8836 千公顷,占 51.58%,水域面积 6.0006 千公顷,占 3.82%。总面积约占全省 0.8%。2018 年末全县常住人口 40.05 万人，城镇化率 37.43%。

（2）经济情况简介

2016 年至 2018 年，地区生产总值分别为 70.81 亿元、77.97 亿元、81.25 亿元，实现一般公共预算收入分别为 4.48 亿元、4.98 亿元、5.61 亿元，政府性基金收入分别为 1.23 亿元、1.30

亿元、3.40 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.05 亿元、1.20 亿元、3.30 亿元，政府性基金支出分别为 1.69 亿元、1.68 亿元、1.64 亿元，其中国有土地出让支出分别为 1.05 亿元、1.20 亿元、1.36 亿元。

（3）项目情况简介

麻阳县拟征收位于怀化市麻阳苗族自治县的 3 个项目 3 宗地块，合计 226.98 亩，规划项目出让土地用途为商住用地。

2019 年第一批次建设用地地块一项目，位于东至荷花路边，西至锦江中学，南至荷花路边，北至漫水路边。项目总投资 5,119.00 万元，储备面积为 127.86 亩，拟用作商住用途，计划于 2019 年至 2020 年陆续投入，2022 年至 2023 年出让，本次债券拟发行 3,481.00 万元。

2019 年第一批次建设用地地块二项目，位于东至大塘村集体土地，西至新城路边，南至城西入城口广场，北至大农业电商物流园项目。项目总投资 2,504.00 万元，储备面积为 83.00 亩，拟用作商住用途，计划于 2019 年至 2020 年陆续投入，2022 年至 2023 年出让，本次债券拟发行 2,003.00 万元。

2019 年第一批次建设用地地块三项目，位于东至大栗林村集体土地，西至规划道路边，南至规划道路边，北至新城路边。项目总投资 645.00 万元，储备面积为 16.12 亩，拟用作商住用途，计划于 2019 年至 2020 年陆续投入，2022 年至 2023 年出让，本次债券拟发行 516.00 万元。

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)
2019 年第一批次建设用地地块一项目	东至荷花路边，西至锦江中学，南至荷花路边，北至漫水路边	该宗地位于麻阳县城东新区锦江小学南侧，属城东管委会土地储备项目用地，按县城总体规划地块控制为商服、住宅用地。	麻阳苗族自治县土地收购储备中心	商住用地	127.86
2019 年第一批次建设用地地块二项目	东至大塘村集体土地，西至新城路边，南至城西入城口广场，北至大农业电商物流园项目	东至大塘村集体土地，西至新城路边，南至城西入城口广场，北至大农业电商物流园项目。	麻阳苗族自治县土地收购储备中心	商服、仓储用地	83.00
2019 年第一批次建设用地地块三项目	东至大栗林村集体土地，西至规划道路边，南至规划道路边，北至新城路边	东至大栗林村集体土地，西至规划道路边，南至规划道路边，北至新城路边。	麻阳苗族自治县土地收购储备中心	商服用地	16.12

3、芷江县项目情况

（1）地理环境简介

芷江侗族自治县，位于湖南省西部，地处武陵山系南麓云贵高原东部余脉延伸地带，东经 109° 17'—109° 54'，北纬 27° 41'—27° 23'，东邻中方县、鹤城区，南接洪江市会同县及贵州省天柱县，西连新吴侗族自治县及贵州省万山特区，北界麻阳苗族自治县及贵州省铜仁市，全区总面积 2,099.00 平方公里。县城芷江镇距怀化市仅 3 公里，素有“滇黔门户、黔楚咽喉”之称，是芷江政治、经济、文化、教育、金融、通讯信息中心。

（2）经济情况简介

2016 年至 2018 年，地区生产总值分别为 92.17 亿元、94.52 亿元、99.79 亿元，实现一般公共预算收入分别为 5.19 亿元、4.25 亿元、4.85 亿元，政府性基金收入分别为 5.08 亿元、6.16 亿元、3.25 亿元，其中国有土地出让收入分别为 4.99 亿元、5.84 亿元、3.12 亿元，政府性基金支出分别为 5.69 亿元、5.03 亿元、3.32 亿元，其中国有土地出让支出分别为 4.90 亿元、5.00 亿元、3.18 亿元。

（3）项目情况简介

芷江县 2012 年第二批次建设用地项目东至东门路，西至已出让 3、4 号配置地，南至清江路，北至芷艾村道。项目总投资为 5,316.61 万元，储备面积为 50.37 亩，拟用作商住用地，计划于 2019 年至 2020 年陆续投入，2022 年至 2023 年出让，本次债券拟发行 3,000.00 万元。

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）
芷江县 2012 年第二批次建设用地项目	东至东门路，西至已出让 3、4 号配置地，南至清江路，北至芷艾村道	项目位于东门口村，规划用途为商住用地	芷江侗族自治县土地储备交易中心	商住用地	50.37

4、洪江市项目情况

（1）地理环境介绍

洪江市位于湖南省西南部，沅水上游，云贵高原东部边缘的雪峰山区，东接溆浦县、洞口县，南邻绥宁县、会同县，西界芷江侗族自治县，北依中方县。市境东起洗马乡土岭界，西止托口镇鲤鱼湾，长 102 公里；南起龙船塘乡雪峰界，北至岔头乡大沅，宽 55 公里。总面积 2173.54 平方公里。洪江市矿产资源比较丰富，现已探明矿产资源 30 余种。洪江市是怀化市发展的重要增长极，是怀化“一核三轴六组团”战略的重要组成部分，该战略的实施，使黔城能够融入鹤中洪芷城镇群建设和怀黔千亿工业走廊建设之中，为黔城提质升级发展提供了条件。

（2）经济情况简介

2016 年至 2018 年，地区生产总值分别为 107.21 亿元、115.58 亿元、124.43 亿元，实现一般公共预算收入分别为 7.14 亿元、7.92 亿元、8.40 亿元，政府性基金收入分别为 1.21 亿元、

2.43 亿元、5.99 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.12 亿元、2.36 亿元、5.87 亿元，政府性基金支出分别为 1.60 亿元、2.90 亿元、3.55 亿元，其中国有土地出让支出分别为 0.81 亿元、1.92 亿元、3.22 亿元。

（3）项目情况简介

收回安江木材公司及木器厂国有土地项目北至隆城水岸、南至原安江航运公司及搬运公司、东临安江油菜园路、西至安江防洪堤。项目总投资为 2,600.00 万元，储备面积为 26.87 亩，拟用作商住用地，计划于 2019 年至 2020 年陆续投入，2022 年至 2023 年出让，本次债券拟发 1,000.00 万元。

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)
收回安江木材公司及木器厂国有土地项目	北至隆城水岸、南至原安江航运公司及搬运公司、东临安江油菜园路、西至安江防洪堤	项目位于安江油菜园社区原木材公司和木器厂及周边，规划用途为商住	洪江市土地收购储备中心	商住用地	26.87

5、会同县项目情况

（1）地理环境简介

会同县地处湘西南边陲，东枕雪峰山脉，西倚云贵高原，为湘黔桂之“咽喉”，不仅区位优势独特、交通便利，而且有着优美的风光、丰富的物产、悠久的历史 and 深厚的文化。全县总面积 2248 平方公里，其中山地面积 10863 平方公里，实有耕地保有量为 221 平方公里，基本农田保护面积 187 平方公里，用地总面积 0.57 平方公里，涉及占用耕地 0.13 平方公里，总人口 35.28 万。会同山水资源丰富，境内溪流纵横交错，巫水、渠水两条沅江一级支流穿境而过。有林地 251 万亩，森林蓄积量达 651 万立方米，森林覆盖率达 71.63%，是全国著名的“广木之乡”和楠竹基地县；矿产资源丰实，已探明的矿种有 20 多种，其中黄金、石煤优势突出；旅游资源丰实，境内有堪称“中国南方生物基因库”的鹰嘴界自然保护区，有被誉为“我国乡村古建筑活化石”、“全国十佳古村”、“中国历史文化名村”的高椅古村，有国家重要红色旅游景区粟裕故居和粟裕同志纪念馆。

（2）经济情况简介

2016 年至 2018 年，地区生产总值分别为 67.69 亿元、74.05 亿元、79.12 亿元，实现一般公共预算收入分别为 3.12 亿元、3.22 亿元、3.54 亿元，政府性基金收入分别为 0.89 亿元、1.38 亿元、3.69 亿元，其中国有土地出让收入分别为 0.78 亿元、1.20 亿元、3.39 亿元，政府性基金支出分别为 1.38 亿元、1.72 亿元、3.28 亿元，其中国有土地出让支出分别为 0.83 亿元、1.14 亿元、2.93 亿元。

（3）项目情况简介

会同县滨江路宗地项目位于县城北区，东临小茶溪，南临接官桥，西邻为 209 国道，北邻 318 省道。项目总投资为 3,699.00 万元，储备面积为 152.01 亩，拟用作商住用地，计划于 2019 年至 2020 年陆续投入，2022 年至 2023 年出让，本次债券拟发行 1,200.00 万元。

会同县老团部及周边地块项目位于县城将军北路边，东临 209 国道旁，南临浩景山庄，西临天马山公园，北临火车站广场。项目总投资为 6,000.00 万元，储备面积为 104.00 亩，拟用作商住用地，计划于 2019 年至 2020 年陆续投入，2022 年至 2023 年出让，本次债券拟发行 1,800.00 万元。

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）
会同县滨江路宗地项目	东临小茶溪，南临接官桥，西邻为 209 国道，北邻 318 省道	该项目位于县城北区，北邻 318 省道西邻为 209 国道，交通便利，拟打造会同县滨江路特色街区，滨江路沿线为商业街	会同县土地收购储备中心	商住用地	152.01
会同县老团部及周边地块项目	位于县城将军北路边，东临 209 国道旁，南临浩景山庄，西临天马山公园，北临火车站广场	该项目位于会同县县城，209 国道旁，属部队置换地，商住用地，根据县人民政府的安排拟对旧城改造，开发为商业住宅小区	会同县土地收购储备中心	商住用地	104.00

6、靖州县项目情况

（1）地理环境介绍

靖州苗族侗族自治县，隶属于湖南省怀化市。位于湖南省西南，怀化市南部，湘、黔、桂交界地区。地处云贵高原东部斜坡边缘，雪峰山脉西南端，沅水上游之渠江流域。北连会同县，东接绥宁县，南抵通道侗族自治县，西与贵州省黎平县、锦屏县、天柱县毗邻。下辖 5 乡、6 镇、1 个国有林场。面积 2211.8495 平方千米，截至 2017 年末人口 27.51 万人。有苗、侗、汉等 30 个民族，其中苗、侗族人口占 74%，是全国唯一的苗族侗族自治县。

（2）经济情况简介

2016 年至 2018 年，地区生产总值分别为 74.53 亿元、82.96 亿元、88.37 亿元，实现一般公共预算收入分别为 2.64 亿元、2.67 亿元、2.97 亿元，政府性基金收入分别为 1.76 亿元、0.37 亿元、2.41 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.55 亿元、0.27 亿元、2.24 亿元，政府性基金支出分别为 2.23 亿元、0.78 亿元、2.36 亿元，其中国有土地出让支出分别为 1.55 亿元、0.30 亿元、2.07 亿元。

（3）项目情况简介

原天逸公司收储项目位于东至马路临天和有限责任公司，西至原贮木场护坡，南至原贮木场围墙临荒山，北至进贮木场道路。项目总投资为 4,468.00 万元，储备面积为 114.80 亩，拟用作居住兼容商业用地，计划于 2019 年至 2020 年陆续投入，2022 年至 2023 年出让，本次债券拟发行 3,000.00 万元。

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)
原天逸公司收储项目	东至马路临天和有限责任公司，西至原贮木场护坡，南至原贮木场围墙临荒山，北至进贮木场道路	项目位于靖州县城贮木场内，规划用途为居住兼容商业用地	靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心	居住兼容商业	114.80

(三) 投资估算

怀化市本次融资涉及十个土地储备项目，项目总投资为人民币 58,331.61 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	项目自筹资金	本次债券发行金额
1	怀化市城东组团开发项目	市本级	19,980.00	3,996.00	1,500.00
2	怀化市城东组团开发项目（二期）	市本级	8,000.00	1,600.00	1,500.00
3	2019 年第一批次建设用地地块一项目	麻阳县	5,119.00	1,024.00	3,481.00
4	2019 年第一批次建设用地地块二项目	麻阳县	2,504.00	501.00	2,003.00
5	2019 年第一批次建设用地地块三项目	麻阳县	645.00	129.00	516.00
6	芷江县 2012 年第二批次建设用地项目	芷江县	5,316.61	1,166.61	3,000.00
7	收回安江木材公司及木器厂国有土地项目	洪江市	2,600.00	1,600.00	1,000.00
8	会同县滨江路宗地项目	会同县	3,699.00	2,499.00	1,200.00
9	会同县老团部及周边地块项目	会同县	6,000.00	4,200.00	1,800.00
10	原天逸公司收储项目	靖州县	4,468.00	1,468.00	3,000.00
	合计		58,331.61	18,183.61	19,000.00

(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%。

2018 年 12 月 31 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:

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
100.00%	106.00%	112.36%	119.10%	126.25%	133.82%

2018 年 12 月 31 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:

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
100.00%	105.40%	111.09%	117.09%	123.41%	130.08%

2018 年 12 月 31 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:

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 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)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平方米)
1	怀化市环城南路与湖天大道	商住用	156,310.80	156,310.80	48,769.76	3120.05	0.47	3,007.84

	交汇处	地						
2	怀化市环城南路与锦园路交汇处	商住用地	195,849.40	677,643.96	54,926.20	2,908.21	0.53	

根据市本级出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

地块情况	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
怀化市城东组团开发项目	3,188.31	3,379.61	3,582.34	3,797.40	4,025.09
怀化市城东组团开发项目 (二期)	3,188.31	3,379.61	3,582.34	3,797.40	4,025.09

(2) 麻阳县的土地出让价格预测

麻阳县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)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平米)	计算 单价 权重	简单平均计算综 合楼面地价(元/ 平米)
1	高村镇田坪西路	其他普通商品住房用地	6,900.64	6,900.64	707.00	1,024.54	0.54	1,071.83
2	高村镇大力林村	其他普通商品住房用地	2,239.90	2,239.90	281.00	1,254.52	0.22	
3	高村镇大栗林村	经济适用住房用地	3,038.30	3,038.30	308.00	1,013.72	0.24	

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
2019 年第一批次建设 用地地块一项目	1,136.14	1,204.31	1,276.55	1,353.19	1,434.32
2019 年第一批次建设 用地地块二项目	1,136.14	1,204.31	1,276.55	1,353.19	1,434.32
2019 年第一批次建设 用地地块三项目	1,136.14	1,204.31	1,276.55	1,353.19	1,434.32

(3) 芷江县的土地出让价格预测

芷江县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)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平米)	计算 单价 权重	简单平均计算综 合楼面地价(元/ 平米)
----	----	------	---------------------------	---------------------------	---------------	----------------	----------------	----------------------------

		质						
1	芷江 镇柳 树坪 村	商 服 用 地	98,602.00	98,602.00	25,025.19	2,538.00	0.81	2,474.84
2	芷江 镇社 塘坪 村	商 住 用 地	26,433.00	26,433.00	5,830.00	2,205.58	0.19	

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
芷江县 2012 年第二批 次建设用地项目	2,623.33	2,780.73	2,947.53	3,124.49	3,311.83

(4) 洪江市的土地出让价格预测

洪江市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)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	计算 单价 权重	简单平均计算综 合楼面地价 (元/ 平米)
1	原党校 丝绸厂 片区	商 住 用 地	13,849.70	13,849.70	1,000.00	722.04	0.62	1,156.74
2	原文化 局北侧	住 宅 用 地	650.00	650.00	51.00	784.62	0.03	
3	南岳路 小寨溪 地段	商 住 用 地	2,874.40	2,874.40	563.00	1,958.67	0.35	

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
收回安江木材公司及 木器厂国有土地项目	1,226.14	1,299.71	1,377.68	1,460.38	1,547.95

(5) 会同县的土地出让价格预测

会同县项目周边土地出让成交记录：

序号	位置	用地	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	计算 单价	简单平均计算综 合楼面地价 (元/
----	----	----	---------------------------	---------------------------	----------------	----------------	----------	----------------------

		性质					权重	平米)
1	会同县林城镇洒口村西一中北边	商住用地	67,182.00	67,182.00	8,050.00	1,198.24	0.99	1,196.12
2	林城镇藕塘村星子坡	商住用地	1,109.80	1,109.80	116.53	1,050.01	0.01	

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
会同县滨江路宗地项目	1,260.71	1,328.77	1,400.54	1,476.13	1,555.91
会同县老团部及周边地块项目	1,260.71	1,328.77	1,400.54	1,476.13	1,555.91

(6) 靖州县的土地出让价格预测

靖州县项目周边土地出让成交记录：

序号	位置	用地性质	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平米)
1	滨河路以南	商住用地	63,012.33	63,012.33	6,302.00	1,000.12	0.92	1,008.95
2	靖州县再思路 and 依酒店以北	商住用地	4,970.62	4,970.62	552.00	1,110.53	0.08	

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
原天逸公司收储项目	1,069.49	1,133.66	1,201.66	1,273.80	1,350.18

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
怀化市城东组团开发项目	83,533.72	88,545.78	93,857.31	99,491.88	105,457.36
怀化市城东组团开发项目（二期）	22,075.86	23,400.42	24,804.12	26,293.20	27,869.72
2019 年第一批次建设用地地块一项目	9,684.46	10,265.54	10,881.31	11,534.59	12,226.14
2019 年第一批次建设用地地块二项目	6,286.64	6,663.85	7,063.58	7,487.65	7,936.57
2019 年第一批次建设用地地块三项目	1,220.97	1,294.23	1,371.87	1,454.23	1,541.42
芷江县 2012 年第二批次建设用地项目	8,809.14	9,337.69	9,897.81	10,492.04	11,121.13
收回安江木材公司及木器厂国有土地项目	2,196.43	2,328.21	2,467.88	2,616.03	2,772.89
会同县滨江路宗地项目	12,848.80	13,619.69	14,436.69	15,303.35	16,220.99
会同县老团部及周边地块项目	8,790.70	9,318.12	9,877.09	10,470.03	11,097.84
原天逸公司收储项目	8,185.16	8,676.28	9,196.70	9,748.82	10,333.38
土地出让收入	163,631.88	173,449.81	183,854.36	194,891.82	206,577.44

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
怀化市城东组团开发项目	83,060.81	87,544.94	92,273.26	97,253.88	102,510.12
怀化市城东组团开发项目（二期）	21,950.88	23,135.92	24,385.50	25,701.75	27,090.84
2019 年第一批次建设用地地块一项目	9,629.65	10,149.53	10,697.71	11,275.12	11,884.50
2019 年第一批次建设用地地块二项目	6,251.06	6,588.54	6,944.39	7,319.22	7,714.79
2019 年第一批次建设用地地块三项目	1,214.06	1,279.61	1,348.72	1,421.52	1,498.34
芷江县 2012 年第二批次建设用地项目	8,759.28	9,232.15	9,730.78	10,256.00	10,810.31
收回安江木材公司及木器厂国有土地项目	2,183.99	2,301.90	2,426.24	2,557.18	2,695.40
会同县滨江路宗地项目	12,776.04	13,465.76	14,193.07	14,959.10	15,767.59
会同县老团部及周边地块项目	8,740.92	9,212.81	9,710.41	10,234.50	10,787.64
原天逸公司收储项目	8,138.78	8,578.16	9,041.49	9,529.55	10,044.54
土地出让收入	162,705.47	171,489.32	180,751.57	190,507.82	200,804.07

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
怀化市城东组团开发项目	82,588.16	86,551.96	90,704.92	95,063.03	99,625.76

怀化市城东组团开发项目（二期）	21,825.97	22,873.50	23,971.03	25,122.76	26,328.58
2019 年第一批次建设用地位块一项目	9,574.84	10,034.37	10,515.89	11,021.11	11,550.11
2019 年第一批次建设用地位块二项目	6,215.48	6,513.78	6,826.36	7,154.32	7,497.72
2019 年第一批次建设用地位块三项目	1,207.15	1,265.09	1,325.79	1,389.49	1,456.18
芷江县 2012 年第二批次建设用地项目	8,709.41	9,127.45	9,565.40	10,024.97	10,506.14
收回安江木材公司及木器厂国有土地项目	2,171.56	2,275.80	2,385.00	2,499.59	2,619.56
会同县滨江路宗地项目	12,703.27	13,313.04	13,951.78	14,622.15	15,323.93
会同县老团部及周边地块项目	8,691.14	9,108.32	9,545.33	10,003.97	10,484.10
原天逸公司收储项目	8,092.48	8,480.89	8,887.82	9,314.87	9,761.90
土地出让收入	161,779.46	169,544.20	177,679.32	186,216.26	195,153.98

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%

怀化市十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	怀化市城东组团开发项目	市本级	93,857.31	93,857.31
2	怀化市城东组团开发项目（二期）	市本级	26,293.20	26,293.20
3	2019 年第一批次建设用地位块一项目	麻阳县	11,534.59	11,534.59
4	2019 年第一批次建设用地位块二项目	麻阳县	7,487.65	7,487.65
5	2019 年第一批次建设用地位块三项目	麻阳县	1,454.23	1,454.23
6	芷江县 2012 年第二批次建设用地项目	芷江县	10,492.04	10,492.04
7	收回安江木材公司及木器厂国有土地项目	洪江市	2,616.03	2,616.03
8	会同县滨江路宗地项目	会同县	15,303.35	15,303.35
9	会同县老团部及周边地块项目	会同县	10,470.03	10,470.03
10	原天逸公司收储项目	靖州县	9,748.82	9,748.82
	合计		189,257.25	189,257.25

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

怀化市十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	怀化市城东组团开发项目	市本级	92,273.26	92,273.26
2	怀化市城东组团开发项目（二期）	市本级	25,701.75	25,701.75
3	2019 年第一批次建设用地位块一项目	麻阳县	11,275.12	11,275.12

4	2019年第一批次建设用地地块二项目	麻阳县	7,319.22	7,319.22
5	2019年第一批次建设用地地块三项目	麻阳县	1,421.52	1,421.52
6	芷江县2012年第二批次建设用地项目	芷江县	10,256.00	10,256.00
7	收回安江木材公司及木器厂国有土地项目	洪江市	2,557.18	2,557.18
8	会同县滨江路宗地项目	会同县	14,959.10	14,959.10
9	会同县老团部及周边地块项目	会同县	10,234.50	10,234.50
10	原天逸公司收储项目	靖州县	9,529.55	9,529.55
	合计		185,527.20	185,527.20

测算表六：预计土地价格增速为2019年怀化市GDP增速6%的80%

怀化市十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	怀化市城东组团开发项目	市本级	90,704.92	90,704.92
2	怀化市城东组团开发项目（二期）	市本级	25,122.76	25,122.76
3	2019年第一批次建设用地地块一项目	麻阳县	11,021.11	11,021.11
4	2019年第一批次建设用地地块二项目	麻阳县	7,154.32	7,154.32
5	2019年第一批次建设用地地块三项目	麻阳县	1,389.49	1,389.49
6	芷江县2012年第二批次建设用地项目	芷江县	10,024.97	10,024.97
7	收回安江木材公司及木器厂国有土地项目	洪江市	2,499.59	2,499.59
8	会同县滨江路宗地项目	会同县	14,622.15	14,622.15
9	会同县老团部及周边地块项目	会同县	10,003.97	10,003.97
10	原天逸公司收储项目	靖州县	9,314.87	9,314.87
	合计		181,858.15	181,858.15

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189,257.25万元；

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185,527.20万元；

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181,858.15万元。

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，本次评价的怀化市十个土地储备项目，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

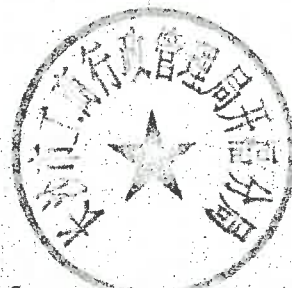
名称 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 长沙市开福区中山路589号开福万达广场商业综合体写字楼B区B座写字楼23012号房
负责人 姚运海
成立日期 2012年08月03日
营业期限
经营范围 经总所授权:审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



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.hnadic.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

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,应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中审会计师事务所(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

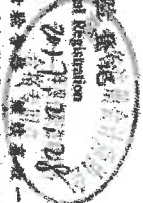




姓名 邓建华
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1968-01-20
Date of birth 湖南开元有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号 430104680110254
Identity card No.

证书编号: 430104680110254
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 11 日
Date of Issue

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书检验合格有效, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



5

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 to be transferred to

转出协会盖章
Institute of CPAs

2015 年 11 月 20 日

转入协会盖章
Institute of CPAs

2015 年 11 月 20 日



注意事项

- 一、注册会计师执业, 必须按时缴纳委托方由示本证书。
- 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, 应将本证书交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, 登报声明作废后, 办理补发手续。

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 to the newspaper.

2014年10月10日...
2014.1.10

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格有效, 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

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



6

7



姓 名 _____
 Full name 潘光林
 性 别 _____
 Sex 男
 出 生 日 期 _____
 Date of birth 1982-10-24
 工 作 单 位 _____
 Working unit 中联华寅五洲会计师事务所 特
 殊普通合伙 湖南分所
 身 份 证 号 码 _____
 Identity card No. 430524198210241570

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
 年 月 日