

关于湖南省湘西土家族苗族自治州
2019 第一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

大华核字[2019]170014 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)



关于湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 第一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



大华核字[2019]170014 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）文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第一批棚户区改造专项债券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

湘西土家族苗族自治州财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第一批棚户区改造专项债券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，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第一批棚户区改造专项债券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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第一批棚户区改造专项债券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。在项目收益预测方法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各县市棚户区改造项目，预期土地出让收入及配套商业设施销售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 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（二期）和 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（三期）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 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（二期）和 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（三期）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：



二〇一九年四月十五日

湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第一批棚户区改造 项目收益与融资自求平衡报告

一、项目收益预测摘要

（一）项目基本情况

湘西土家族苗族自治州棚户区改造项目包含 5 个项目，分别是吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目、2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目、凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目、龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程、永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目。

（二）融资计划及还本付息情况

湘西土家族苗族自治州申报的 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（二期）和 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（三期）本次融资总金额 43,680.00 万元。各县市具体融资计划如下：

项目名称	融资金额	融资期限	还款计划
吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目	7440	七年期	每年还息， 到期一次还本
2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目	7040	五年期	每年还息， 到期一次还本
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目	10000	七年期	每年还息， 到期一次还本
龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程	11200	五年期	每年还息， 到期一次还本
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目	8000	五年期	每年还息， 到期一次还本
合计	43680		

本次融资利率按照预测时相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 30% 进行估计，即假定五年期的融资利率为 3.95%、七年期的融资利率为 4.10%，则各县市还本付息情况分别如下：

吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目还本付息表

单位：人民币万元

年份	期初本金金额	本金增减	期末本金金额	融资利率	应付利息
2019 年		7,440.00	7,440.00	4.10%	0
2020 年	7,440.00		7,440.00	4.10%	305.04
2021 年	7,440.00		7,440.00	4.10%	305.04
2022 年	7,440.00		7,440.00	4.10%	305.04
2023 年	7,440.00		7,440.00	4.10%	305.04
2024 年	7,440.00		7,440.00	4.10%	305.04
2025 年	7,440.00		7,440.00	4.10%	305.04
2026 年	7,440.00	-7,440.00		4.10%	305.04
合计					2,135.28

2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目还本付息表

单位：人民币万元

年份	期初本金金额	本金增减	期末本金金额	融资利率	应付利息
2019 年		7,040.00	7,040.00	3.95%	-
2020 年	7,040.00		7,040.00	3.95%	278.08
2021 年	7,040.00		7,040.00	3.95%	278.08
2022 年	7,040.00		7,040.00	3.95%	278.08
2023 年	7,040.00		7,040.00	3.95%	278.08
2024 年	7,040.00	-7,040.00		3.95%	278.08
合计					1,390.40

凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目还本付息表

单位：人民币万元

年份	期初本金金额	本金增减	期末本金金额	融资利率	应付利息
2019 年		10,000.00	10,000.00	4.10%	-
2020 年	10,000.00		10,000.00	4.10%	410.00

2021 年	10,000.00		10,000.00	4.10%	410.00
2022 年	10,000.00		10,000.00	4.10%	410.00
2023 年	10,000.00		10,000.00	4.10%	410.00
2024 年	10,000.00		10,000.00	4.10%	410.00
2025 年	10,000.00		10,000.00	4.10%	410.00
2026 年	10,000.00	-10,000.00		4.10%	410.00
合计					2,870.00

龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程还本付息表

单位：人民币万元

年份	期初本金金额	本金增减	期末本金金额	融资利率	应付利息
2019 年		11,200.00	11,200.00	3.95%	-
2020 年	11,200.00		11,200.00	3.95%	442.40
2021 年	11,200.00		11,200.00	3.95%	442.40
2022 年	11,200.00		11,200.00	3.95%	442.40
2023 年	11,200.00		11,200.00	3.95%	442.40
2024 年	11,200.00	-11,200.00	-	3.95%	442.40
合计					2,212.00

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目还本付息表

单位：人民币万元

年份	期初本金金额	本金增减	期末本金金额	融资利率	应付利息
2019 年		8,000.00	8,000.00	3.95%	-
2020 年	8,000.00		8,000.00	3.95%	316.00
2021 年	8,000.00		8,000.00	3.95%	316.00
2022 年	8,000.00		8,000.00	3.95%	316.00
2023 年	8,000.00		8,000.00	3.95%	316.00
2024 年	8,000.00	-8,000.00		3.95%	316.00
合计					1,580.00

湘西土家族苗族自治州各县市还本付息汇总情况表如下：

年份	期初本金金额	本金增减	期末本金金额	融资利率	应付利息
2019 年		43,680.00	43,680.00	4.10%、3.95%	-
2020 年	43,680.00		43,680.00	4.10%、3.95%	1,751.52

2021 年	43,680.00		43,680.00	4.10%、3.95%	1,751.52
2022 年	43,680.00		43,680.00	4.10%、3.95%	1,751.52
2023 年	43,680.00		43,680.00	4.10%、3.95%	1,751.52
2024 年	43,680.00	-26,240.00	17,440.00	4.10%、3.95%	1,751.52
2025 年	17,440.00		17,440.00	4.10%	715.04
2026 年	17,440.00	-17,440.00		4.10%	715.04
合计					9,151.20

（三）预期项目收益

本次棚户区改造项目收益主要系土地挂牌交易、配套商业设施销售产生的收入。通过对 2018 年以来项目周边地块成交情况、商品房销售情况的查询，结合项目自身情况进行修正预测。在各项目土地出让及配套商业设施销售计划如期实现的前提下，且从 2019 年湘西土家族苗族自治州各县市近三年 GDP 增速中取最低值为基准，预期之后七年的 GDP 增速分别恒定为基准的 100%、90%、80%三种情况，对三种情况进行不同情景分析。按后附“项目收益预测说明”中各项目收益预测表，则各项目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各县市 GDP 增长预期目标的 100%	按 2019 年湘西土家族苗族自治州各县市 GDP 增长预期目标的 90%	按 2019 年湘西土家族苗族自治州各县市 GDP 增长预期目标的 80%
吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目	184,379.39	175,780.15	167,536.10
2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目	11,772.46	11,510.16	11,252.67
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目	60,565.51	59,677.77	58,782.06

龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程	15,111.23	14,705.18	14,307.80
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目	30,887.81	30,729.15	30,570.90
合计	302,716.39	292,402.41	282,449.54

（四）预期项目收益对融资本息的覆盖情况

在上述（二）融资计划及还本付息情况、（三）预期项目收益都预期实现的前提下，结合湖南省湘西土家族苗族自治州各县市本次棚改项目其他融资计划综合测算，预期各项目收益对融资本息的覆盖情况如下表：

项目	按2019年湘西土家族苗族自治州各县市GDP增长预期目标的100%本息覆盖倍数	按2019年湘西土家族苗族自治州各县市GDP增长预期目标的90%本息覆盖倍数	按2019年湘西土家族苗族自治州各县市GDP增长预期目标的80%本息覆盖倍数
吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目	1.59	1.51	1.44
2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目	1.14	1.12	1.09
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目	1.16	1.15	1.13
龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程	1.13	1.10	1.07
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目	1.32	1.31	1.30

（五）预测结论

经测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，湖南省湘西土家族苗族自治州 5 个棚改项目预期土地出让收入及配套商业设施销售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。

二、项目收益预测说明

（一）项目收益预测编制基础

本次预测以湘西土家族苗族自治州棚改项目预期土地出让收入及配套设施销售收入为基础，结合项目的建设期、2018 年以来项目周边地块成交情况、2018 年以来项目周边商品房销售情况、2019 年湘西土家族苗族自治州GDP增长预期目标等，从湘西土家族苗族自治州 2016-2018 年各县市生产总值（GDP）同比增速中，依据谨慎性原则按 2016-2018 年GDP同比增速最低者作为 2019 年的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各县市棚改项目土地出让收益预测表。

（二）项目收益预测假设

（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、商品房销售计划等能够顺利实现；

（五）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）项目收益预测编制说明

1.项目实施单位基本情况

（1）吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目主管单位情况：

名称：吉首市房地产管理局

住所：吉首市乾州世纪大道旁

性质：机关

法定代表人：彭文国

(2)2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目主管单位情况：

名称：保靖县住房和城乡建设局

住所：保靖县迁陵镇建新路 2 号

性质：机关

法人代表：张宇

(3) 凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目主管单位情况：

名称：凤凰县住房和城乡建设局

住所：湖南省凤凰县沱江镇民俗园政务服务综合大楼

性质：机关

法人代表：田茂富

(4) 龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程主管单位情况：

名称：龙山县房地产管理局

住所：龙山县民安街道办事处长沙路

性质：机关

法人代表：向华

(5) 永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目主管单位情况：

名称：永顺县住房和城乡建设局

住所：永顺县灵溪镇永顺大道 99 号

性质：机关

法人代表：王经淼

2.项目概况

（1）项目基本情况

湘西土家族苗族自治州棚改项目包括 5 个项目，其中：

①吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目

吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目分为 3 个片区，包括竹园片区棚户区改造项目、浪头河片区棚户区改造项目、大田片区棚户区改造项目。项目拆迁房屋建筑面积 250,996.61 平方米，腾空土地面积 592,474.96 平方米。

项目建设内容为项目范围内的棚户区国有土地上房屋征收安置及拆除。具体地点及内容如下：

项目	竹园片区棚户区改造项目	浪头河片区棚户区改造项目	大田片区棚户区改造项目
四至	东以万榕江，西以 209 延伸线，南以燕子岩路，北以建新路至接丰巷为界	东以 S229 线，西以小溪村，南以光明路，北以酒鬼酒公司为界	具体范围为职专至青山湾道路沿线区域，主要为道路两侧区域
用地面积	135477.59 平方米 (203.22 亩)	192173.32 平方米 (288.26 亩)	264824.05 平方米 (397.23 亩)
征收房屋总建筑面积	133400 平方米	53684.55 平方米	63912.06 平方米
征收户数及	户数 861 户，	户数 367 户，	户数 513 户，

人数	人数 3621 人	人数 1529 人	人数 2231 人
----	-----------	-----------	-----------

②2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目

2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目位于保靖县政兴路周边；项目用地面积 30872 平方米，征收房屋总建筑面积 29821 平方米，征收户数 160 户。

③凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目

凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目包括拆迁安置和综合整治两部分：（1）拆迁安置。对凤凰南路、新田垅隧道口、田菜垅、古城区域、喜鹊坡、南华门隧道口、金水寨、民俗园等 8 个片区存在一定消防安全隐患、外观破旧、房屋功能不完善的建筑物进行拆除，拆除房屋涉及 1155 户住宅、108 户住改非。拆除总户数 1263 户，拆除总建筑面积 143039 平方米，腾空土地面积 172,905.38 平方米。其中：拆除住宅 1155 户，建筑面积 106749 平方米；拆除住改非 108 户，建筑面积 5978 平方米；拆除临时建筑面积 30312 平方米。征地面积约 462 亩（具体以实测为准）（2）综合整治。对三王阁片区、田寨垅片区、大坡脑及黄鳝坳片区 771 户住户及 2 千米路网（管网）进行综合整治，综合整治 771 户，建筑面积 126467 平方米；改造路网（含相应给水、排水、强弱电、通信等综合管网）2 千米。

④龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程

龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程位于龙山县民安街道办事处新建南路南门一桥旁，改造涉及 278 户（货币安置），建筑面

积 20016 平方米，腾空土地面积 29,590.60 平方米。

⑤永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目

灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目位于永顺县灵溪镇岔那村，为规划溪州新城中心区域，项目北侧为已建成的溪州新城保障性住房小区，南侧为待开发用地，西侧为溪州新城规划主干道路司城西路。项目用地性质为政府划拨用地，经永顺县国土资源局审定，为溪州新城配套安置房建设用地。

项目规划总用地面积约 51152 平方米，净用地面积 51152 平方米，总建筑面积 130528 平方米，基础建筑设施包括住宅、商业、幼儿园、物业用房及地面停车位，其中可供出售住宅 1142 套，建筑总面积 115875 平方米，可供出售商业面积 2100 平方米。

（2）投资估算与资金筹措方式

①投资估算

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及 5 个棚户区改造项目，项目总投资为人民币 27.99 亿元。各项目投资额（不含建设期利息）详见下表：

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	前期投入 (万元)	2019 年 (万元)	2020 年 (万元)	2021 年 (万元)
1	吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目	125,907.88	35,661.20	41,346.68	24,450.00	24,450.00
2	2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户	13,419.45		12,000.00	1,419.45	

	区改造项目					
3	凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改 造（城中村）项 目	94,927.00	15,686.69	55,000.00	15,000.00	9,240.31
4	龙山县民安街道 新建南路棚户区 改造工程	18,112.76	300.00	14,000.00	3,812.76	
5	灵溪镇溪州棚户 区改造安置房建 设项目	27,548.80	17,461.64	10,087.16		
合计		279,915.89	69,109.53	132,433.84	44,682.21	33,690.31

②资金筹措方式

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。

吉首市棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	片区名称	资金来源			本期申请发行政府专项 债券金额
		资本金	计划申请发行政府专 项债券金额	其他融资	
1	吉首市 2018 年棚户区改 造（第一批）项目	35,661.20	90,246.68	-	7,440.00
2	2019 年保靖县迁陵镇政 兴路棚户区改造项目	4,819.45	8,600.00	-	7,040.00
3	凤凰县沱江镇 2016 年棚 户区改造（城中村）项 目	54,525.00	35,353.31	5,048.69	10,000.00
4	龙山县民安街道新建南 路棚户区改造工程	6,912.76	11,200.00		11,200.00
5	灵溪镇溪州棚户区改造 安置房建设项目	7,978.80	10,000.00	9,570.00	8,000.00
合计		109,897.21	155,399.99	14,618.69	43,680.00

3. 项目收益预测项目说明

项目收益预测的基本计算公式如下：

项目收益=项目土地出让总收益+项目配套商品房销售总收益=
 Σ 各项目土地出让面积*出让单价+ Σ 各项目商品房销售面积*销售单
价

（1）土地出让价格、配套商业设施销售价格的预测

①土地市场情况

经查询湘西土家族苗族自治州土地交易中心出让信息，选取
2017-2019 年湘西土家族苗族自治州各县市棚改项目周边地块各几宗
土地出让案例情况（2017-2019 年无交易案例的选取最近几年）。

湘西土家族苗族自治州各县市项目周边土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面 积（公 顷）	中标总地 价（万元）	土地价格 （元/m ² ）	出让日期	用途
1	湘西自治州吉 凤投资开发有 限责任公司	湘西经济开 发区	1.71	5,602.00	3,274.40	2018/1/26	商住
2	湘西自治州吉 凤投资开发有 限责任公司	湘西经济开 发区	1.55	4,926.00	3,169.06	2018/1/24	商住
3	湘西昕煜置业 有限公司	湘西经济开 发区学院路	6.25	11,720.00	1,874.61	2018/10/29	商住
4	吉首市腾达经 济建设投资有 限责任公司	乾州办事处 大庭村地块 四	2.47	3,470.00	1,405.61	2018/12/27	商住
5		峒河大田社 区宗南农机 旁	4.83	8,306.00	1,720.56	2018/12/3	商住
6	唐奕祥	峒河办事 处上佬水管 所	0.50	570.00	1,129.44	2018/11/29	商住

7		峒河大田社区宗南农机旁	4.83	8,306.00	1,720.56	2018/12/3	商住
8	湘西经开区碧桂园房地产开发有限公司	湘西经济开发区工业大道	6.52	9,290.00	1,425.11	2018/1/9	商住
9	龙山县誉盛置业有限公司	兴隆街道办事处新城社区居委会新城大道南侧	1.81	8,000.00	4,423.91	2018/4/14	商住
10	龙山龙华房地产开发有限公司	龙山县华塘街道办事处岳麓大道北侧湘鄂情桥头	4.74	7,100.00	1,497.05	2019/4/3	商住
11	龙山县南彬房地产开发有限公司	龙山县华塘街道办事处华塘社区	0.76	3,020.00	3,958.37	2018/4/9	商住
12	彭翠美	保靖县迁陵镇花井村狮子堡	0.02	70.00	3,362.80	2019/2/21	商住
13	保靖县酉江文运房地产开发有限公司	保靖县迁陵镇松月路旁	0.02	112.50	4,566.86	2018/12/1	商住
14	凤凰古城旅游开发有限公司	湖南省凤凰县沱江镇喜鹊坡	0.61	4,693.00	7,651.29	2018/4/27	商住
15	凤凰古城旅游开发有限公司	湖南省凤凰县沱江镇登瀛街	1.56	10,100.00	6,462.76	2018/4/27	商住
16	湖南昌域展凤建设开发有限公司	凤凰县沱江镇民俗园	0.57	3,400.00	5,927.54	2019/2/14	商住

②项目区土地出让价格预测

湘西土家族苗族自治州棚改项目住宅、商业用地等参考上述土地出让情况进行预测。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为 2019 年湘西土家族苗族自治州各县

市经济增长预期目标。经查询，吉首市 2016-2018 年的 GDP 增速为别为 10.20%、10.10%、10.10%，保靖县 2016-2018 年的 GDP 增速为别为 6.70%、6.80%、6.70%，凤凰县 2016-2018 年的 GDP 增速为别为 10.10%、6.30%、3.80%，龙山县 2016-2018 年的 GDP 增速为别为 7.50%、8.50%、6.40%，根据谨慎性原则，取各县市近三年 GDP 增速最低值做为预测基准，即吉首市 10.20%、保靖县 6.7%、凤凰县 3.8%、龙山县 6.4%。综上预测各县市项目出让区土地价格如下：

出让土地价格预测表

单位：元/ m²

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目 竹园片区	2,936.37	3,232.94	3,559.47	3,918.97	4,314.79	4,750.58	5,230.39
吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目 浪头河片区	1,763.80	1,941.95	2,138.08	2,354.03	2,591.79	2,853.56	3,141.77
吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目 大田片区	1,912.44	2,105.59	2,318.26	2,552.40	2,810.19	3,094.02	3,406.52
2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目	3,234.08	3,450.76	3,681.96	3,928.65	4,191.87	4,472.73	4,772.40
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目	3,342.00	3,469.00	3,600.82	3,737.65	3,879.68	4,027.11	4,180.14
龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程	4,108.10	4,371.02	4,650.77	4,948.42	5,265.12	5,602.08	5,960.62

③房地产市场情况

经查询房地产交易中心买卖信息，选取 2017-2019 年湘西土家族苗族自治州永顺县建设项目周边楼盘的销售情况（2017-2019 年无交易案例的选取最近几年）。

湘西土家族苗族自治州各县市项目周边楼盘销售情况表

项目	楼盘名称	区位	建筑面积	销售总价（万元）	销售单价（元/m ² ）	用途
1	南门桥	永顺城区	60.00	19.00	3,167.00	住宅
2	新车站	永顺城区	125.00	39.80	3,184.00	住宅
3	盛世龙泉	永顺城区	138.00	42.00	3,043.00	住宅
4	老电影院	永顺城区	60.00	39.00	6,500.00	商铺
5	新车站	永顺城区	28.00	20.00	7,143.00	商铺
6	商业街	永顺城区	368.15	250.00	6,791.00	商铺

④项目区商品房销售价格预测

湘西土家族苗族自治州棚改项目商品房参考上述土地出让情况进行预测。根据上述近期房地产市场情况及项目地区周边商品房销售价格，结合商品房价格增长率为 2019 年湘西土家族苗族自治州永顺县经济增长预期目标，经查询，吉首市 2016-2018 年的 GDP 增速为别为 4.80%、5.80%、6.20%，取永顺县近三年 GDP 增速最低值做为预测基准，即 2019 年永顺县 GDP 增速为 4.80%，现预测项目出让区商品房价格如下：

项目销售商品房价格预测表

单位：元/m²

项目	性质	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目	商铺	6,550.00	7,001.95	7,485.08	8,001.56	8,553.66	9,143.87	9,774.79
	住宅	2,970.00	3,174.93	3,394.00	3,628.19	3,878.53	4,146.15	4,432.23

(2) 土地出让计划、配套商业设施销售计划

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及 5 个棚改项目，按各项目的规划文件，可供出售地块总面积及可供出售配套商业设施面积如下：

项目	项目名称	地块面积 (平方米)	商品房销售面积
吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目	竹园片区棚户区改造项目	135,477.59	无
	浪头河片区棚户区改造项目	192,173.32	无
	大田片区棚户区改造项目	264,824.05	无
2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目		30,872.00	无
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目		172,905.38	无
龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程		29,590.60	无
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目		无	住宅 115875、商铺 2100

假设各项目未来土地出让面积及配套商业设施销售面积等于规划中的可供出让、可供销售面积，且按计划分年度逐步出售，各项目地块出让计划详见下表：

项目出让土地面积计划表

单位：m²

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目 竹园片区		27,095.52	27,095.52	27,095.52	27,095.52	27,095.52	135,477.59
吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目 浪头河片区		38,434.66	38,434.66	38,434.66	38,434.66	38,434.66	192,173.32

吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目大田片区		52,964.81	52,964.81	52,964.81	52,964.81	52,964.81	264,824.05
2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目	7,718.00	7,718.00	7,718.00	7,718.00			30,872.00
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目	62,133.33	62,133.33	62,133.33	62,133.33	62,133.33		310,666.67
龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程			14,795.30	14,795.30			29,590.60

各项目配套商业设施出让计划详见下表：

项目销售商品房面积计划表

单位：m²

项目	性质	2019 年	2020 年	2021 年	合计
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目	住宅	23,175.00	57,937.50	34,762.50	115,875.00
	商铺	420.00	1,050.00	630.00	2,100.00

（3）项目收益预测

在上述（2）土地出让计划、配套商业设施销售计划得以实现的前提下，结合（1）土地出让价格、配套商业设施销售价格的预测结果，计算出各项目预期总收益。另商品房销售按销售额的 9%计提增值税，并相应计提计提城市建设税 7%，教育附加 3%，地方教育附加 2%，估计销售费用 3%，管理费用 2%；出地出让不计提相关税费。并假定 2019 年之后五年的 GDP 增速分别为湘西土家族苗族自治州各县市 GDP 增长预期目标的 100%、90%、80%三种情况，对上述三种情况进行不同情景分析。

情景一：预计 GDP 增速为 2019 年湘西土家族苗族自治州各县市

经济增长预期目标

项目收入预测表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
吉首市 2018 年棚 户区改造 (第一批) 项目				30,140.82	33,185.04	36,536.73	40,226.94	44,289.86
2019 年保 靖县迁陵 镇政兴路 棚户区改 造项目			2,663.30	2,841.74	3,032.13	3,235.29		
凤凰县沱 江镇 2016 年棚户区 改造(城中 村)项目			11,226.82	11,653.44	12,096.27	12,555.93	13,033.05	
龙山县民 安街道新 建南路棚 户区改造 工程					7,321.33	7,789.90		
永顺县灵 溪镇溪州 棚户区改 造安置房 建设项目	5,863.90	15,363.41	9,660.51					
合计	5,863.90	15,363.41	23,550.62	44,635.99	55,634.78	60,117.84	53,259.99	44,289.86

情景二、预计土地价格增速为 2019 年湘西土家族苗族自治州各
县市经济增长预期目标的 90%。

项目收入预测表

单位：万元

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于湖南省湘西土家族苗族自治州
2019 年第一批棚户区改造
项目收益与融资自求平衡报告

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
吉首市 2018 年棚 户区改造 (第一批) 项目				29,318.92	31,984.01	34,891.35	38,062.98	41,522.90
2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目			2,629.95	2,788.54	2,956.69	3,134.98		
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造(城中村)项目			11,146.60	11,527.82	11,922.07	12,329.80	12,751.48	
龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程					7,146.76	7,558.42		
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目	5,863.90	15,293.04	9,572.22					
合计	5,863.90	15,293.04	23,348.78	43,635.27	54,009.52	57,914.55	50,814.46	41,522.90

情景三、预计土地价格增速为 2019 年湘西土家族苗族自治州各
县市经济增长预期目标的 80%，

项目收入预测表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
吉首市 2018 年棚 户区改造 (第一批) 项目				28,512.09	30,815.87	33,305.79	35,996.90	38,905.45

2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目			2,596.82	2,736.01	2,882.66	3,037.17		
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目			11,063.02	11,399.34	11,745.88	12,102.95	12,470.88	
龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程					6,975.33	7,332.47		
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目	5,863.90	15,222.67	9,484.33					
合计	5,863.90	15,222.67	23,144.18	42,647.44	52,419.74	55,778.39	48,467.78	38,905.45

4.项目收益对融资本息的覆盖情况

湘西土家族苗族自治州申报的 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（二期）和 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（三期）计划融资金额 43,680.00 万元，假设期限 5 年的融资利率 3.95%，期限 7 年的融资利率 4.10%，每年付息到期还本。结合本次债券涉及的各项已融资情况及后续融资计划，预测总的应还本付息情况如下：

单位：万元

年份	期初本金金额	本金增减	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
2019 年	9,570.00	110,948.68	120,518.68	4.10%、3.95%	378.02	378.02
2020 年	120,518.68	49,500.00	170,018.68	4.10%、3.95%	4,883.11	4,883.11

2021 年	170,018.68	-	170,018.68	4.10%、39.5%	6,911.71	6,911.71
2022 年	170,018.68	-	170,018.68	4.10%、39.5%	6,911.71	6,911.71
2023 年	170,018.68	-9,570.00	160,448.68	4.10%、39.5%	6,911.71	16,481.71
2024 年	160,448.68	-29,200.00	131,248.68	4.10%、39.5%	6,533.70	35,733.70
2025 年	131,248.68	-600.00	130,648.68	4.10%、39.5%	5,380.30	5,980.30
2026 年	130,648.68	-81,748.68	48,900.00	4.10%	5,356.60	87,105.28
2027 年	48,900.00	-48,900.00	-	4.10%	2,004.90	50,904.90
合计					45,271.75	215,290.43

不同情景分析下，预测各项目总的收益情况如下：

单位：万元

年份	情景一	情景二	情景三
2019 年	5,863.90	5,863.90	5,863.90
2020 年	15,363.41	15,293.04	15,222.67
2021 年	23,550.62	23,144.18	23,144.18
2022 年	44,635.99	43,635.27	42,647.44
2023 年	55,634.78	54,009.52	52,419.74
2024 年	60,117.84	57,914.55	55,778.39
2025 年	53,259.99	50,814.46	48,467.78
2026 年	44,289.86	41,522.90	38,905.45
合计	302,716.39	292,197.81	282,449.54

综上，各不同情景分析下，项目总收益皆能覆盖融资本息。

5.相关风险提示

因棚户区改造项目投资量大、土地出让价格及商品房销售价格受到宏观经济、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 5 个棚改项目预期土地出让收入及配套商业设施销售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 91430100055816904G

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



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。

<http://hn.gsxt.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: 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》。

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

发证机关:



中华人民共和国财政部制

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

年度检验合格
Annual Renewal
合格专用章

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

2015年度检验合格
合格专用章

2016年度检验合格
合格专用章

证书编号: 430100040025
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2001 年 11 月 23 日
Date of Issuance
2015.3.16 换发新证

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

姓名: 陈长盛
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)湖南分所
Working unit: _____
身份证号码: 433001197803120497
Identity card No.: _____

年度检验合格
Annual Renewal
合格专用章

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

2015年度检验合格
合格专用章

2016年度检验合格
合格专用章

年度检验合格
Annual Renewal
合格专用章

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。



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:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

430100040011

湖南省注册会计师协会

2007 年 11 月 02 日

2015.3.16 杨新记



中国注册会计师协会



姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

名

别

男

男

1976-11-07

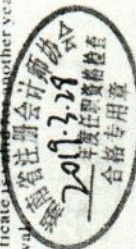
大华会计师事务所(特殊普通合

伙)湖南分所

430111197611070461

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。