

湖南省湘西土家族苗族自治州  
2019 年第二批土地储备专项债券  
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字[2019]170036 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

**湖南省湘西土家族苗族自治州**  
**2019 年第二批土地储备专项债券**  
**项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告**



大华核字[2019]170036 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《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）、《湖南省财政厅 湖南省自然资源厅关于做好 2019 年土地储备专项债券发行准备工作的通知》（湘财债管函〔2019〕5 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第二批土地储备专项债券项目预期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 年第二批土地储备专项债券项目预期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 年第二批土地储备专项债券项目预期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 年第二批土地储备专项债券项目预期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土地储备项目，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 年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）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 年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）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)

湖南分所

中国·长沙



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年六月十七日

## 湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第二批土地储备专项债券 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土地储备项目包含 5 个项目，分别是花垣县 2018 年第一批次建设项目、永顺县 2017 年度第一批次建设项目、永顺县 2017 年度第二批次建设项目、永顺经济开发区 2017 年度第一批次建设项目、吉首市 2017 年第十二批次建设项目。

#### (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 年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）本次融资总金额 14,000.00 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
花垣县 2018 年第一批次建设项目	6,000.00	五年期	每年还息， 到期一次还本
永顺县 2017 年度第一批次建设项目	1,575.68	五年期	每年还息， 到期一次还本
永顺县 2017 年度第二批次建设项目	1,499.79	五年期	每年还息， 到期一次还本
永顺经济开发区 2017 年度第一批次建设项目	2,924.53	五年期	每年还息， 到期一次还本
吉首市 2017 年第十二批次建设项目	2,000.00	五年期	每年还息， 到期一次还本
合计	14,000.00		

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 4.07%，则各县市还本付息情况分别如下：

花垣县 2018 年第一批次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		6,000.00	6,000.00	4.07%	-
2020 年	6,000.00		6,000.00	4.07%	244.20
2021 年	6,000.00		6,000.00	4.07%	244.20
2022 年	6,000.00		6,000.00	4.07%	244.20
2023 年	6,000.00		6,000.00	4.07%	244.20
2024 年	6,000.00	-6,000.00	-	4.07%	244.20
合计					1,221.00

永顺县 2017 年度第一批次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	1,680.00	1,575.68	3,255.68	3.89%、4.07%	65.35
2020 年	3,255.68	-	3,255.68	3.89%、4.07%	129.48
2021 年	3,255.68	-	3,255.68	3.89%、4.07%	129.48
2022 年	3,255.68	-	3,255.68	3.89%、4.07%	129.48
2023 年	3,255.68	-1,680.00	1,575.68	3.89%、4.07%	129.48
2024 年	1,575.68	-1,575.68	-	3.89%、4.07%	64.13
合计					647.41

永顺县 2017 年度第二批次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	1,120.00	1,499.79	2,619.79	3.89%、4.07%	43.57
2020 年	2,619.79	-	2,619.79	3.89%、4.07%	104.61
2021 年	2,619.79	-	2,619.79	3.89%、4.07%	104.61
2022 年	2,619.79	-	2,619.79	3.89%、4.07%	104.61
2023 年	2,619.79	-1,120.00	1,499.79	3.89%、4.07%	104.61

2024 年	1,499.79	-1,499.79	-3.89%、4.07%	61.04
合计				523.05

### 永顺经济开发区 2017 年度第一批建设项目建设还本付息表

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	-	2,924.53	2,924.53	4.07%	-
2020 年	2,924.53	-	2,924.53	4.07%	119.03
2021 年	2,924.53	-	2,924.53	4.07%	119.03
2022 年	2,924.53	-	2,924.53	4.07%	119.03
2023 年	2,924.53	-	2,924.53	4.07%	119.03
2024 年	2,924.53	-2,924.53	-	4.07%	119.03
合计					595.14

### 吉首市 2017 年第十二批次建设项目建设还本付息表

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	-	9,000.00	9,000.00	3.32%、4.07%	-
2020 年	9,000.00	8,934.46	17,934.46	3.32%、4.07%	313.80
2021 年	17,934.46	-	17,934.46	3.32%、4.07%	677.43
2022 年	17,934.46	-	17,934.46	3.32%、4.07%	677.43
2023 年	17,934.46	-	17,934.46	3.32%、4.07%	677.43
2024 年	17,934.46	-9,000.00	8,934.46	3.32%、4.07%	677.43
2025 年	8,934.46	-8,934.46	-	3.32%、4.07%	363.63
合计					3,387.16

### 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	2,800.00	21,000.00	23,800.00	3.32%、3.89%、4.07%	108.92
2020 年	23,800.00	8,934.46	32,734.46	3.32%、3.89%、4.07%	911.12
2021 年	32,734.46	-	32,734.46	3.32%、3.89%、4.07%	1,274.75
2022 年	32,734.46	-	32,734.46	3.32%、3.89%、4.07%	1,274.75

2023 年	32,734.46	-2,800.00	29,934.46	3.32%、3.89%、 4.07%	1,274.75
2024 年	29,934.46	-21,000.00	8,934.46	3.32%、3.89%、 4.07%	1,165.83
2015 年	8,934.46	-8,934.46		3.32%、3.89%、 4.07%	3,350.23
合计					9,360.36

### （三）预期项目收益

本次土地储备项目收益主要系土地挂牌交易产生的收入。通过对 2018 年以来项目周边地块成交情况的查询，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，预期之后五年的 GDP 增速分别恒定为基准的 100%、90%、80%三种情况，并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%
花垣县 2018 年第一批建设项目建设项目	8,290.21	8,441.24	8,594.50
永顺县 2017 年度第一批建设项目建设项目	8,896.51	8,752.47	8,610.34
永顺县 2017 年度第二批建设项目建设项目	9,234.71	9,085.19	8,937.66
永顺县经济开发区 2017 年度第一批建设项目建设项目	3,276.68	3,223.63	3,171.29
吉首市 2017 年第十二批建设项目建设项目	53,089.89	52,025.08	50,977.80
合计	83,443.34	82,172.34	80,925.85

### （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土地储备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
花垣县 2018 年第一批 次建设项目	1.15	1.17	1.19
永顺县 2017 年度第一 批次建设项目	2.28	2.24	2.21
永顺县 2017 年度第二 批次建设项目	2.94	2.89	2.84
永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建 设项目	1.12	1.10	1.08
吉首市 2017 年第十二 批次建设项目	2.49	2.44	2.39

### （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 个土地储备项目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土地储备项目预期土地出让收入为基础，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，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土地储备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）发行人制定的土地出让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）花垣县 2018 年第一批次建设项目主管单位情况：

名称：花垣县土地收购储备交易中心

住所：花垣县赶秋路

性质：机关

法定代表人：石越银

（2）永顺县 2017 年度第一批次建设项目主管单位情况：

名称：永顺县土地储备中心

住所：永顺县灵溪镇永顺大道

性质：机关

法人代表：王中华

（3）永顺县 2017 年度第二批次建设项目项目主管单位情况：

名称：永顺县土地储备中心

住所：永顺县灵溪镇永顺大道

性质：机关

法人代表：王中华

（4）永顺经济开发区 2017 年度第一批次建设项目主管单位情况：

名称：永顺县土地储备中心

住所：永顺县灵溪镇永顺大道

性质：机关

法人代表：王中华

(5) 吉首市 2017 年第十二批次建设项目主管单位情况：

名称：湘西经济开发区土地储备中心

住所：吉首市人民南路 69 号

性质：机关

法人代表：田婷

## 2.项目概况

(1) 项目基本情况

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及 5 个项目，其中：

### ①花垣县 2018 年第一批次建设项目

花垣县 2018 年第一批次建设项目总投资 6,850.00 万元，项目包含项目包含 4 块地块，分别位于花垣城北社区、伍家坡村、凉水井村、蚩尤村，东至城北社区，西至高速路，北至城北社区，南至高速路，规划用途为住宅用地、商服用地；收储实施机构为花垣县土地收购储备交易中心，项目已取得《花垣县人民政府申请农用地转用、土地征收报批单》（（花）政土报字（2018）第 02 号）。

### ②永顺县 2017 年度第一批次建设项目

永顺县 2017 年度第一批次建设项目总投资 5,474.48 万元，项目包含 3 块地块，位于永顺县灵溪镇富坪社区、新城社区，东至富坪社区，南至富坪社区，西至富坪社区，北至富坪社区，规划用途为商服用地、公管用地、住宅用地；收储实施机构为永顺县土地储备中心，项目已取得《湖南省人民政府农用地转用、土地征收省批单》（（2018）政国土字第 544 号）。

### ③永顺县 2017 年度第二批次建设项目

永顺县 2017 年度第二批次建设项目总投资 4,223.98 万元；项目包含 3 块地块，位于永顺县灵溪镇新城社区，东至新城社区道路，南至新城社区林地，西至新城社区，北至新城社区，规划用途为住宅用地、商服用地；收储实施机构为永顺县土地储备中心，项目已取得《湖南省人民政府农用地转用、土地征收省批单》

（（2018）政国土字第 224 号）。

④永顺经济开发区 2017 年度第一批次建设项目

永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建设项目 3,342.29 万元；项目包含 1 块地块，位于永顺县芙蓉镇新城社区，东至小路，南至村部楼水溪，西至落洞堡脚，北至风水堡山脚，规划用途为工矿仓储用地；收储实施机构为永顺县土地储备中心，项目已取得《湖南省人民政府农用地转用、土地征收省批单》（（2019）政国土字第 148 号）。

⑤吉首市 2017 年第十二批次建设项目

吉首市 2017 年第十二批次建设项目总投资 18,875.06 万元；项目包含 3 块地块，位于湘西州经济开发区，其中地块一东至吉凤街道办事处捧捧坳社区，南至吉凤街道办事处捧捧坳社区，西至吉凤街道办事处捧捧坳社区，北至吉凤街道办事处捧捧坳社区；地块二东至吉凤街道办事处捧捧坳社区，南至吉凤街道办事处捧捧坳社区，西至吉凤街道办事处捧捧坳社区，北至吉凤街道办事处捧捧坳社区；地块三东至吉怀高速连接线，南至凤凰县竿子坪镇竿子坪村，西至凤凰县竿子坪镇竿子坪村，北至吉怀高速连接线；规划用途为商服用地、工矿用地、住宅及道路用地；收储实施机构为湘西经济开发区土地储备中心，项目已取得《湖南省人民政府农用地转用、土地征收省批单》（（2018）政国土字第 1763 号）。

（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 个土地储备项目，项目总投资为人民币 3.88 亿元。各项目投资额详见下表：

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)
1	花垣县 2018 年第一批次建设项目	6,850.00	850.00	6,000.00	
2	永顺县 2017 年度第一批次建设项目	5,474.48	3,898.80	1,575.68	
3	永顺县 2017 年度第二批次建设项目	4,223.98	2,724.19	1,499.79	
4	永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建	3,342.29	417.76	2,924.53	

	设项目				
5	吉首市 2017 年第十二批次建设项目	18,875.06	940.60	9,000.00	8,934.46
合计		38,765.81	8,831.35	21,000.00	8,934.46

## 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。

## 湘西土家族苗族自治州土地储备项目资金筹措表

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	花垣县 2018 年第一批建设项目	850.00	6,000.00		6,000.00
2	永顺县 2017 年度第一批建设项目	2,218.80	3,255.68		1,575.68
3	永顺县 2017 年度第二批建设项目	1,604.19	2,619.79		1,499.79
4	永顺县经济开发区 2017 年度第一批建设项目	417.76	2,924.53		2,924.53
5	吉首市 2017 年第十二批次建设项目	940.60	17,934.46		2,000.00
	合计	6,031.35	32,734.46	-	14,000.00

## 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=Σ 各项目土地出让面积\*出让单价

### (1) 土地出让价格格的预测

#### 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土地储备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各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 <sup>2</sup> ）	出让日期	用途
1	花垣县众望房地产开发有限公司6号地块项目部	花垣县城北步行街后	1.33	1,738.00	1,310.31	2019/3/7	商住
2	花垣乾城置业有限公司	花垣县城北（公安局南侧）	6.83	7,718.00	1,130.15	2018/11/28	商住
3	湖南花垣万瑞置业有限公司	花垣县城北新区	9.93	10,318.00	1,038.93	2018/11/27	商住
4	永顺县湖湘商贸有限公司	永顺县灵溪镇城南社区	7.25	7,029.00	970.03	2018/6/15	住宅
5	永顺县灵溪镇岔那村	永顺县灵溪镇岔那村	9.46	7,031.00	743.10	2018/4/16	住宅
6	永顺县2011年第一批建设项目建设项目	永顺县灵溪镇永顺大道	0.08	101.24	1,345.02	2018/1/22	住宅
7	永顺县兴成建材有限公司	永顺县灵溪镇岔那村	1.01	243.65	241.00	2016/12/26	工业用地
8	湖南永顺经济开发区标准厂房建设项目	永顺县芙蓉镇新城社区	4.09	908.00	222.06	2018/1/30	工业用地
9	永顺县溪州新城建设投资有限公司	永顺县灵溪镇岔那村	8.02	2,118.00	264.10	2018/4/16	工业用地
10	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	2018/1/19	商服
11	湘西自治州鑫达房地产有限责任公司	湘西经济开发区双河社区	1.60	1,943.00	1,215.16	2017/11/10	商服
12	湘西吉首武陵房地产开发有限公司湘西经开区分公司	湘西经济开发区双河社区	6.87	8,755.00	1,275.10	2018/2/11	商服
13	吉首市河溪镇马鞍村	吉首市	7.92	2,640.00	333.24	2017/6/20	工矿
14	吉首市河溪镇马鞍村	吉首市	5.21	1,738.00	333.43	2017/6/12	工矿

15	湘西经济开发区	吉首市经开区	5.99	5,602.00	935.22	2018/1/26	住宅
16	湘西经济开发区	吉首市经开区	5.44	4,926.00	905.51	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、工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，花垣县2016-2018年的GDP增速分别为0.50%、10.40%、-5.00%，永顺县2016-2018年的GDP增速分别为4.80%、5.80%、6.20%，湘西自治州2016-2018年的GDP增速分别为6.90%、7.60%、6.00%，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，即花垣县-5.00%、永顺县4.80%、湘西自治州6.00%。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/m<sup>2</sup>

项目	土地性质	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
花垣县2018年第一批建设项目	商住	1,027.90	976.51	927.68	881.30	837.23
永顺县2017年度第一批建设项目-地块1	商服	510.17	534.65	560.32	587.21	615.40
永顺县2017年度第一批建设项目-地块2	公管	470.55	493.14	516.81	541.62	567.61
永顺县2017年度第一批建设项目-地块3	住宅	479.07	502.07	526.17	551.42	577.89
永顺县2017年度第二批建设项目-地块1	住宅	479.07	502.07	526.17	551.42	577.89
永顺县2017年度第二批建设项目-地块2	住宅	479.07	502.07	526.17	551.42	577.89
永顺县2017年度第二批建设项目-地块3	住宅兼商服用地	499.78	523.77	548.91	575.26	602.87

永顺县经济开发区 2017年度第一批次 建设项目	工业	298.05	312.36	327.35	343.06	359.53
吉首市 2017 年第十 二批次建设项目-地 块 1	商业	1,414.01	1,498.85	1,588.78	1,684.11	1,785.15
吉首市 2017 年第十 二批次建设项目-地 块 2	工矿	423.02	448.41	475.31	503.83	534.06
吉首市 2017 年第十 二批次建设项目-地 块 3	住宅	977.49	1,036.14	1,098.31	1,164.21	1,234.06

## (2) 土地出让计划

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及 5 个土地储备项目,按各项目的规划文件,可供出售地块总面积如下:

项目名称	地块面积 (平方米)	备注
花垣县 2018 年第一批次建设项目	91,536.00	商住
永顺县 2017 年度第一批次建设项目-地块 1	36,239.00	商服
永顺县 2017 年度第一批次建设项目-地块 2	7,243.00	公管
永顺县 2017 年度第一批次建设项目-地块 3	119,232.00	住宅
永顺县 2017 年度第二批次建设项目-地块 1	6,106.00	住宅
永顺县 2017 年度第二批次建设项目-地块 2	3,828.00	住宅
永顺县 2017 年度第二批次建设项目-地块 3	154,591.00	住宅
永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建设项目	117,172.40	工业
吉首市 2017 年第十二批次建设项目-地块 1	254,700.00	商业
吉首市 2017 年第十二批次建设项目-地块 2	183,882.00	工矿
吉首市 2017 年第十二批次建设项目-地块 3	20,485.00	住宅

假设各项目未来土地出让面积等于规划中的可供出让面积,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：m<sup>2</sup>

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
花垣县 2018 年第一批次建设项目	22,884.00	22,884.00	22,884.00	22,884.00	91,536.00
永顺县 2017 年度第一批次建设项目-地块 1	9,059.75	9,059.75	9,059.75	9,059.75	36,239.00
永顺县 2017 年度第一批次建设项目-地块 2	1,810.75	1,810.75	1,810.75	1,810.75	7,243.00
永顺县 2017 年度第一批次建设项目-地块 3	29,808.00	29,808.00	29,808.00	29,808.00	119,232.00
永顺县 2017 年度第二批次建设项目-地块 1	1,526.50	1,526.50	1,526.50	1,526.50	6,106.00
永顺县 2017 年度第二批次建设项目-地块 2	957.00	957.00	957.00	957.00	3,828.00
永顺县 2017 年度第二批次建设项目-地块 3	38,647.75	38,647.75	38,647.75	38,647.75	154,591.00
永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建设项目	29,293.10	29,293.10	29,293.10	29,293.10	117,172.40
吉首市 2017 年第十二批次建设项目-地块 1	63,675.00	63,675.00	63,675.00	63,675.00	254,700.00
吉首市 2017 年第十二批次建设项目-地块 2	45,970.50	45,970.50	45,970.50	45,970.50	183,882.00
吉首市 2017 年第十二批次建设项目-地块 3	5,121.25	5,121.25	5,121.25	5,121.25	20,485.00

### (3) 项目收益预测

在上述 (2) 土地出让计划得以实现的前提下, 结合 (1) 土地出让价格的预测结果, 计算出各项目预期总收益, 另土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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
花垣县 2018 年第一批次建设项目	2,234.63	2,122.90	2,016.76	1,915.92
永顺县 2017 年度第一批次建设项目	2,070.24	2,169.61	2,273.76	2,382.90
永顺县 2017 年度第二批次建设项目	2,148.94	2,252.09	2,360.19	2,473.48
永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建设项目	914.99	958.91	1,004.94	1,053.18
吉首市 2017 年第十二批次建设项目	12,135.90	12,864.05	13,635.89	14,454.05
合计	19,504.71	20,367.57	21,291.54	22,279.52

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

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
花垣县 2018 年第一批次建设项目	2,258.22	2,156.60	2,059.55	1,966.87
永顺县 2017 年度第一批次建设项目	2,051.32	2,139.94	2,232.38	2,328.82
永顺县 2017 年度第二批次建设项目	2,129.30	2,221.29	2,317.25	2,417.35
永顺县经济开发区 2017 年度第一批次建设项目	906.63	945.80	986.65	1,029.28
吉首市 2017 年第十二批次建设项目	11,998.90	12,646.84	13,329.77	14,049.58
合计	19,344.37	20,110.46	20,925.61	21,791.90

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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
花垣县 2018 年第一批次建设项目	2,281.93	2,190.65	2,103.02	2,018.90
永顺县 2017 年度第一批次建设项目	2,032.49	2,110.54	2,191.58	2,275.74

永顺县 2017 年度第二批次建设项目	2,109.75	2,190.77	2,274.89	2,362.25
永顺县经济开发区 2017 年度第一批 次建设项目	898.31	932.80	968.62	1,005.82
吉首市 2017 年第十二批次建设项目	11,862.68	12,432.09	13,028.83	13,654.21
合计	19,185.15	19,856.84	20,566.94	21,316.91

#### 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 年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）计划融资金额 14,000.00 万元，假设期限 5 年的融资利率 4.07%，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	2,800.00	21,000.00	23,800.00	3.32%、3.89%、 4.07%	108.92	108.92
2020 年	23,800.00	8,934.46	32,734.46	3.32%、3.89%、 4.07%	911.12	911.12
2021 年	32,734.46	-	32,734.46	3.32%、3.89%、 4.07%	1,274.75	1,274.75
2022 年	32,734.46	-	32,734.46	3.32%、3.89%、 4.07%	1,274.75	1,274.75
2023 年	32,734.46	-2,800.00	29,934.46	3.32%、3.89%、 4.07%	1,274.75	4,074.75
2024 年	29,934.46	-21,000.00	8,934.46	3.32%、3.89%、 4.07%	1,165.83	22,165.83
2025 年	8,934.46	-8,934.46	-	3.32%、3.89%、 4.07%	3,350.23	27,084.69
合计					9,360.36	56,894.82

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
2021 年	19,504.71	19,344.37	19,185.15
2022 年	20,367.57	20,110.46	19,856.84
2023 年	21,291.54	20,925.61	20,566.94
2024 年	22,279.52	21,791.90	21,316.91
合计	83,443.34	82,172.34	80,925.85

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 5 个土地储备项目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199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



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。

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

此件仅用于业务报  
告专用,复印无效。



会计师事务所分所  
执业证书



名称：天华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所  
负责人：陈长春 145185  
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。

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》。



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

年度检验合格  
 Annual Renewal  
 合格专用章  
 2015.3.16

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  
 430100040025

批准注册协会：  
 Authorized Institute of CPAs  
 湖南省注册会计师协会

发证日期：  
 Date of Issuance  
 2001 年 11 月 23 日

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 陈长需  
 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 430001197803120497  
 Identity card No.

2015.3.16 换发新证

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  
 2015.3.16

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.

2015.3.16 换发新证



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

430100040011

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2007 年 11 月 12 日

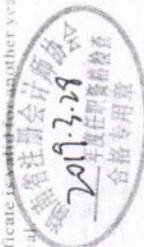
2015.3.16 换发新证



此件仅用于业务报告专用，复印无效。

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: 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)  
Working unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)  
身份证号码: 430111197611070461  
Identity card No: 430111197611070461