

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
湖南省常德市 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
专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2019）第 02014 号

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于

湖南省常德市 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

专项评价报告



中兴财光华（湘）审专字（2019）第 02014 号

我们接受委托，对 2019 年常德市本级朝阳路 A 地块棚户区改造项目，常德市鼎城区隆阳地块改造项目，安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改、北城片区棚改项目，汉寿县银水路棚户区改造项目，澧县澧阳街道办棚户区改造四期、澧西街道办棚户区改造四期、澧浦街道办棚户区改造四期、澧澹街道办棚户区改造四期，临澧县安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目，桃源县桃纺片区棚户区改造项目，石门县澧水以北棚户区改造（二期）项目，津市市津港新城及溢多利周边棚改项目收益与融资自求平衡方案情况进行了评价，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第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关棚改单位对所提供资料的真实性和完整性以及项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

本次审核的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等有关规定

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项目收益与融资自求平衡预测信息提供合理基础。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。

本专项评价报告仅供申请人本次申请棚户改造募集资金投资项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

经过专项审核，我们认为，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的常德市 2019 年第一批棚户区改造项目，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。同时，我们通过查阅申请人提供的《湖南省常德市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目实施方案》以及相关的基础数据，我们未发现上述文件在采用上述假设和计算过程方面存在明显偏差。

一、常德市本级朝阳路 A 地块棚户区改造项目总体评价结果如下：

1. 还本付息情况

常德市本级朝阳路 A 地块棚户区改造项目，拟申请项目收益债券 30,000.00 万元，期限为 7 年，假设票面利率 4.10%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息，在债券存续期应还本付息情况如下：

表 1 项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年还本付息合计
2019 年		30,000.00		30,000.00		
2020 年	30,000.00			30,000.00	4.10%	1,230.00
2021 年	30,000.00			30,000.00	4.10%	1,230.00
2022 年	30,000.00			30,000.00	4.10%	1,230.00
2023 年	30,000.00			30,000.00	4.10%	1,230.00
2024 年	30,000.00			30,000.00	4.10%	1,230.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	4.10%	1,230.00
2026 年	30,000.00		30,000.00	30,000.00	4.10%	31,230.00
合计		30,000.00	30,000.00			38,610.00

2. 土地出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

常德市本级朝阳路 A 地块棚改募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。地块位于武陵区政府东侧，柳叶大道以北，沙港路以南，东风路以西合围区域，总占地面积 69.25 亩。根据市本级近三年以及 2019 年（上半年）的商住用地出让情况以及土地交易数据，选取本项目的周边近三年的交易数据，出让地价参考上述出让土地价格。

常德市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，分别为 9.04%、9.63%、4.82%，平均增速 7.83%。2019 年常德市政府工作报告指出，2019 年常德市经济增长预期目标确认为 8.00%。此次预测按照前三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的增值，即增速 7.83%。

（2）出让产生的净现金流入

假设朝阳路 A 地块棚户区改造土地在债券存续期第一年挂牌交易且在第 4-6 年完成出让。通过对近三年来项目周边地块成交情况的查询，分别以前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增值，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80%
朝阳路 A 地块棚户区改造项目	69,947.55	67,380.99	64,861.84

（3）预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

朝阳路 A 地块棚户区改造项目的项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，本项目的项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第 4-6 年出让完土地，按近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100% 比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 1.81；按近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 1.75；按近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 1.68。

按近三年平均增速 7.83% 的 100% 比例计算土地价格的增值的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		1,230.00	1,230.00	69,947.55
第二年		1,230.00	1,230.00	
第三年		1,230.00	1,230.00	
第四年		1,230.00	1,230.00	
第五年		1,230.00	1,230.00	
第六年		1,230.00	1,230.00	

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第七年	30,000.00	1,230.00	31,230.00	
合计			38,610.00	
本息覆盖倍数 （倍）	1.81			

接近三年平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		1,230.00	1,230.00	67,380.99
第二年		1,230.00	1,230.00	
第三年		1,230.00	1,230.00	
第四年		1,230.00	1,230.00	
第五年		1,230.00	1,230.00	
第六年		1,230.00	1,230.00	
第七年	30,000.00	1,230.00	31,230.00	
合计			38,610.00	
本息覆盖倍数 （倍）	1.75			

接近三年平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		1,230.00	1,230.00	64,861.84
第二年		1,230.00	1,230.00	
第三年		1,230.00	1,230.00	
第四年		1,230.00	1,230.00	
第五年		1,230.00	1,230.00	
第六年		1,230.00	1,230.00	
第七年	30,000.00	1,230.00	31,230.00	
合计			38,610.00	
本息覆盖倍数 （倍）	1.68			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的朝阳路 A 地块棚户改造项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的生长时，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。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目募集资金投资项目的还

本付息要求。

二、常德市鼎城区隆阳地块改造项目总体评价结果如下：

1. 还本付息情况

常德市鼎城区隆阳地块改造项目拟申请项目收益债券 50,000.00 万元（其中本次拟申请项目收益债券 16,000.00 万元），期限为 10 年，假设票面利率 4.08%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息，在债券存续期应还本付息情况如下：

表 1 项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年还本付息合计
2019 年		50,000.00		50,000.00		
2020 年	50,000.00			50,000.00	4.08%	2,040.00
2021 年	50,000.00			50,000.00	4.08%	2,040.00
2022 年	50,000.00			50,000.00	4.08%	2,040.00
2023 年	50,000.00			50,000.00	4.08%	2,040.00
2024 年	50,000.00			50,000.00	4.08%	2,040.00
2025 年	50,000.00			50,000.00	4.08%	2,040.00
2026 年	50,000.00			50,000.00	4.08%	2,040.00
2027 年	50,000.00			50,000.00	4.08%	2,040.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	4.08%	2,040.00
2029 年			50,000.00		4.08%	52,040.00
合计		50,000.00	50,000.00			70,400.00

2. 土地销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

常德市鼎城区隆阳地块募集资金投资项目现金流入通过土地出让及配套商业用房销售实现。地块位于江南片区，东至健康巷、西至幸福巷、南至花溪路、北至劳动巷，总占地面积 94.04 亩，根据可研报告，建成后可出让土地面积 247.84 亩，可出售商业用房面积 18,620.10 m²，可出售停车位 428 个。根据鼎城区近三年以及 2019 年（上半年）的商住用地出让情况以及土地交易数据，选取本项目的周边近三年的交易数据，出让地价参考上述出让土地价格。

常德市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，分别为 9.04%、9.63%、4.82%，平均增速 7.83%。2019 年常德市政府工作报告指出，2019 年常德市经济增长预期目标确认为 8.00%。此次预测按照前三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的增值，即增速 7.83%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设常德市鼎城区隆阳地块改造在债券存续期第一年开始挂牌交易，在第四年开始出让，至第十年全部出让及销售完毕。通过对近三年来项目周边地块成交情况的查询，分别以前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让及销售收入预测表数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按常德市前三年 GDP 平均 增速 7.83% 的 100%	按常德市前三年 GDP 平 均增速 7.83% 的 90%	按常德市前三年 GDP 平 均增速 7.83% 的 80%
鼎城区隆阳地块改 造项目	140,627.60	134,744.29	129,076.61

(3) 预期土地出让及销售收入偿还融资本金和利息情况

鼎城区隆阳地块改造项目的项目收益为土地挂牌交易及配套商业用房销售产生的现金流入，土地未挂牌交易及配套商业用房销售前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本项目的项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第 4-10 年出让全部土地，按债券存续期第 4-6 年销售全部配套商业用房。接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100% 比例计算土地价格的增长以及配套商业用房销售价格不增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.00；接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的增长以及配套商业用房销售价格不增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.91；接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的增长以及配套商业用房销售价格不增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.83。

接近三年平均增速 7.83% 的 100% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		2,040.00	2,040.00	140,627.60
第二年		2,040.00	2,040.00	
第三年		2,040.00	2,040.00	
第四年		2,040.00	2,040.00	
第五年		2,040.00	2,040.00	
第六年		2,040.00	2,040.00	
第七年		2,040.00	2,040.00	

年度	借贷本息支付			项目收益 (万元)
	本金	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
第八年		2,040.00	2,040.00	
第九年		2,040.00	2,040.00	
第十年	50,000.00	2,040.00	52,040.00	
合计			70,400.00	
本息覆盖倍数 (倍)	2.00			

接近三年平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益 (万元)
	本金	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
第一年		2,040.00	2,040.00	134,744.29
第二年		2,040.00	2,040.00	
第三年		2,040.00	2,040.00	
第四年		2,040.00	2,040.00	
第五年		2,040.00	2,040.00	
第六年		2,040.00	2,040.00	
第七年		2,040.00	2,040.00	
第八年		2,040.00	2,040.00	
第九年		2,040.00	2,040.00	
第十年	50,000.00	2,040.00	52,040.00	
合计			70,400.00	
本息覆盖倍数 (倍)	1.91			

接近三年平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益 (万元)
	本金	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
第一年		2,040.00	2,040.00	129,076.61
第二年		2,040.00	2,040.00	
第三年		2,040.00	2,040.00	
第四年		2,040.00	2,040.00	
第五年		2,040.00	2,040.00	
第六年		2,040.00	2,040.00	
第七年		2,040.00	2,040.00	
第八年		2,040.00	2,040.00	
第九年		2,040.00	2,040.00	
第十年	50,000.00	2,040.00	52,040.00	
合计			70,400.00	
本息覆盖倍数 (倍)	1.83			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的鼎城区隆阳地块改造项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长且配套商业用房销售价格不增长时，预期土地出让及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。同时，土地挂牌出让及销售收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目募集资金投资项目的还本付息要求。

三、安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改、北城片区棚改项目总体评价结果如下：

1. 还本付息情况

常德市安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改、北城片区棚改项目，拟申请项目收益债券 56,846.00 万元（本次拟申请项目收益债券 10,720.00 万元，其中老城关镇棚户区改造一期棚改项目本次拟申请项目收益债券 5,360.00 万元，北城片区棚改项目本次拟申请项目收益债券 5,360.00 万元），期限为 5 年，假设票面利率 3.95%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息，在债券存续期应还本付息情况如下：

表 1 项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年还本付息合计
2019 年		56,846.00		56,846.00		
2020 年	56,846.00			56,846.00	3.95%	2,245.42
2021 年	56,846.00			56,846.00	3.95%	2,245.42
2022 年	56,846.00			56,846.00	3.95%	2,245.42
2023 年	56,846.00			56,846.00	3.95%	2,245.42
2024 年	56,846.00		56,846.00		3.95%	59,091.42
合计		56,846.00	56,846.00			68,073.10

2. 土地出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

常德市安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改、北城片区棚改项目现金流入均通过土地出让实现。城关镇棚户区改造一期棚改地块位于深柳镇西门口社区，东至民主街、南至南城茗都、西至沿河路、北至东门街，总占地面积 72.00 亩；北城片区棚改项目地块位于深柳镇书院洲社区，东起浙江路，西至沿河大堤，北起子龙大道，南至围隄路，总占地面积 43.82 亩。根据安乡县近三年以及 2019 年（上半年）的商住用地出让情况以

及土地交易数据，选取本项目的周边近三年的交易数据，出让地价参考上述出让土地价格。

常德市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，分别为 9.04%、9.63%、4.82%，平均增速 7.83%。2019 年常德市政府工作报告指出，2019 年常德市经济增长预期目标确认为 8.00%。此次预测按照前三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的增值，即增速 7.83%。

（2）出让产生的净现金流入

常德市安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改、北城片区棚改项目，假设相关棚户区改造土地在债券存续期第一年挂牌交易且土地在第五年出让。通过对近三年来项目周边地块成交情况的查询，分别以前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增值，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80%
老城关镇棚户区改造一期棚改	53,432.90	51,528.09	49,654.63
北城片区棚改项目	32,516.16	31,357.00	30,216.92
合计	85,949.06	82,885.09	79,871.55

（3）预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

老城关镇棚户区改造一期棚改及北城片区棚改项目的项目收益均为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等等的查询，老城关镇棚改及北城片区项目的项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年出让完土地，接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100% 比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 1.26；接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 1.22；接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 1.17。

接近三年平均增速 7.83%的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		2,245.42	2,245.42	85,949.06
第二年		2,245.42	2,245.42	
第三年		2,245.42	2,245.42	
第四年		2,245.42	2,245.42	
第五年	56,846.00	2,245.42	59,091.42	
合计			68,073.10	
本息覆盖倍数 （倍）	1.26			

接近三年平均增速 7.83%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		2,245.42	2,245.42	82,885.09
第二年		2,245.42	2,245.42	
第三年		2,245.42	2,245.42	
第四年		2,245.42	2,245.42	
第五年	56,846.00	2,245.42	59,091.42	
合计			68,073.10	
本息覆盖倍数 （倍）	1.22			

接近三年平均增速 7.83%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		2,245.42	2,245.42	79,871.55
第二年		2,245.42	2,245.42	
第三年		2,245.42	2,245.42	
第四年		2,245.42	2,245.42	
第五年	56,846.00	2,245.42	59,091.42	
合计			68,073.10	
本息覆盖倍数 （倍）	1.17			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的安乡县棚户改造项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速 7.83%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长时，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。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目募集资金投资项目的还本付息要求。

四、汉寿县银水路棚户区改造项目总体评价结果如下：

1. 还本付息情况

汉寿县银水路棚户区改造项目拟申请项目收益债券 19,000.00 万元（其中本次拟申请项目收益债券 15,840.00 万元），拟采取其他方式融资 10,000.00 万元，假设期限均为 5 年，融资利率均为 3.95%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息，项目应还本付息情况如下：

表 1 项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年还本付息合计
2019 年		29,000.00		29,000.00		
2020 年	29,000.00			29,000.00	3.95%	1,145.50
2021 年	29,000.00			29,000.00	3.95%	1,145.50
2022 年	29,000.00			29,000.00	3.95%	1,145.50
2023 年	29,000.00			29,000.00	3.95%	1,145.50
2024 年	29,000.00		29,000.00	29,000.00	3.95%	30,145.50
合计		29,000.00	29,000.00			34,727.50

2. 土地出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

汉寿县银水路棚户区改造募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。地块位于龙阳街道办事处城南社区，总占地面积 170.40 亩。根据汉寿县近三年以及 2019 年（上半年）的商住用地出让情况以及土地交易数据，选取本项目的周边近三年的交易数据，出让地价参考上述出让土地价格。

常德市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，分别为 9.04%、9.63%、4.82%，平均增速 7.83%。2019 年常德市政府工作报告指出，2019 年常德市经济增长预期目标确认为 8.00%。此次预测按照前三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的 growth，即增速 7.83%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设汉寿县银水路棚户区改造土地在债券存续期第一年开始挂牌交易并在第五年出让。通过对近三年来项目周边地块成交情况的查询，分别以前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的 growth，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平

衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80%
汉寿县银水路棚户区改造项目	48,097.47	46,382.87	44,696.48

(3) 预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

汉寿县银水路棚户区改造项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本项目的收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期最后一年出让全部土地，接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.38；接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.34；接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.29。

接近三年平均增速 7.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		1,145.50	1,145.50	48,097.47
第二年		1,145.50	1,145.50	
第三年		1,145.50	1,145.50	
第四年		1,145.50	1,145.50	
第五年	29,000.00	1,145.50	30,145.50	
合计			34,727.50	
本息覆盖倍数（倍）	1.38			

接近三年平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		1,145.50	1,145.50	46,382.87
第二年		1,145.50	1,145.50	
第三年		1,145.50	1,145.50	
第四年		1,145.50	1,145.50	
第五年	29,000.00	1,145.50	30,145.50	
合计			34,727.50	

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
本息覆盖倍数（倍）	1.34			

接近三年平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		1,145.50	1,145.50	44,696.48
第二年		1,145.50	1,145.50	
第三年		1,145.50	1,145.50	
第四年		1,145.50	1,145.50	
第五年	29,000.00	1,145.50	30,145.50	
合计			34,727.50	
本息覆盖倍数（倍）	1.29			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的汉寿县银水路棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的生长时，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。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目募集资金投资项目的还本付息要求。

五、澧县 2019 年棚改项目总体评价结果如下：

1. 还本付息情况

澧县 2019 年棚改项目拟申请项目收益债券 53,680.00 万元（本次拟申请项目收益债券 15,840.00 万元，其中澧阳街道办棚户区改造四期本次拟申请项目收益债券 5,140.00 万元，澧西街道办棚户区改造四期本次拟申请项目收益债券 6,080.00 万元，澧浦街道办棚户区改造四期本次拟申请项目收益债券 3,010.00 万元，澧澹街道办棚户区改造四期本次拟申请项目收益债券 3,010.00 万元），期限为 5 年，假设票面利率 3.95%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息，在债券存续期应还本付息情况如下：

表 1 项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年还本付息合计
2019 年		53,680.00		53,680.00		

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年还本付息合计
2020 年	53,680.00			53,680.00	3.95%	2,120.36
2021 年	53,680.00			53,680.00	3.95%	2,120.36
2022 年	53,680.00			53,680.00	3.95%	2,120.36
2023 年	53,680.00			53,680.00	3.95%	2,120.36
2024 年	53,680.00		53,680.00	53,680.00	3.95%	55,800.36
合计		53,680.00	53,680.00			64,281.80

2. 土地出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

澧县 2019 年棚改包括四个项目，募集资金投资项目均现金流入通过土地出让实现。其中：澧澹街道办棚户区改造项目位于澧澹街道办境内津澧大道南侧，占地面积 340.17 亩；澧浦街道办棚户区改造项目位于澧浦街道办境内绕城线南侧，占地面积 492.39 亩；澧西街道办棚户区改造项目位于澧西街道办境内古城西路南侧，占地面积 240 亩；澧阳街道办棚户区改造项目位于澧阳街道办境内津澧大道北侧，占地 76.04 亩，总占地面积 1,148.60 亩。根据澧县近三年以及 2019 年（上半年）的商住用地出让情况以及土地交易数据，选取本项目的周边近三年的交易数据，出让地价参考上述出让土地价格。

常德市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，分别为 9.04%、9.63%、4.82%，平均增速 7.83%。2019 年常德市政府工作报告指出，2019 年常德市经济增长预期目标确认为 8.00%。此次预测按照前三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的增值，即增速 7.83%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设澧县 2019 年棚改项目中相关棚户区改造土地在债券存续期第一年挂牌交易且在五年内平均出让完毕。通过对近三年来项目周边地块成交情况的查询，分别以前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增值，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80%
澧西街道办棚户区改造四期	50,880.00	49,920.00	48,640.00

项目	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83%的 100%	按常德市前三年 GDP 平 均增速 7.83%的 90%	按常德市前三年 GDP 平 均增速 7.83%的 80%
澧阳街道办棚户区改造四期	18,857.42	18,350.50	17,843.58
澧澹街道办棚户区改造四期	46,263.12	45,356.00	43,995.32
澧浦街道办棚户区改造四期	53,834.81	52,521.77	52,521.77
合计	169,835.36	166,148.27	163,000.67

(3) 预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

澧县 2019 年棚改项目的项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,土地未挂牌交易
前需支付的资金利息由项目建设金支付,项目建设金包含项目资本金及债券资金。通过
对近几年项目周边地块成交情况等的查询,本项目的项目收益和现金流覆盖债券还本付
息情况为:按债券存续期五年内平均出让全部土地,接近三年 GDP 平均增速 7.83%的 100%
比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 2.64;接近三年 GDP 平均增速 7.83%
的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下,本息覆盖倍数为 2.58;接近三年 GDP 平均增
速 7.83%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下,本息覆盖倍数为 2.54。

接近三年平均增速 7.83%的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益 (万元)
	本金	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
第一年		2,120.36	2,120.36	169,835.36
第二年		2,120.36	2,120.36	
第三年		2,120.36	2,120.36	
第四年		2,120.36	2,120.36	
第五年	53,680.00	2,120.36	55,800.36	
合计			64,281.80	
本息覆盖倍数 (倍)	2.64			

接近三年平均增速 7.83%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益 (万元)
	本金	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
第一年		2,120.36	2,120.36	166,148.27
第二年		2,120.36	2,120.36	
第三年		2,120.36	2,120.36	
第四年		2,120.36	2,120.36	
第五年	53,680.00	2,120.36	55,800.36	

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
合计			64,281.80	
本息覆盖倍数 （倍）	2.58			

接近三年平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		2,120.36	2,120.36	163,000.67
第二年		2,120.36	2,120.36	
第三年		2,120.36	2,120.36	
第四年		2,120.36	2,120.36	
第五年	53,680.00	2,120.36	55800.36	
合计			64,281.80	
本息覆盖倍数 （倍）	2.54			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的澧县 2019 年棚改项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的的增长时，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。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目募集资金投资项目的还本付息要求。

六、临澧县安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目总体评价结果如下：

1. 还本付息情况

临澧县安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目拟申请项目收益债券 87,000.00 万元（其中本次拟申请项目收益债券 8,880.00 万元），期限为 10 年，假设票面利率 4.08%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息，在债券存续期应还本付息情况如下：

表 1 项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年还本付息合计
2019 年		87,000.00		87,000.00		
2020 年	87,000.00			87,000.00	4.08%	3,549.60
2021 年	87,000.00			87,000.00	4.08%	3,549.60
2022 年	87,000.00			87,000.00	4.08%	3,549.60

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年还本付息合计
2023 年	87,000.00			87,000.00	4.08%	3,549.60
2024 年	87,000.00			87,000.00	4.08%	3,549.60
2025 年	87,000.00			87,000.00	4.08%	3,549.60
2026 年	87,000.00			87,000.00	4.08%	3,549.60
2027 年	87,000.00			87,000.00	4.08%	3,549.60
2028 年	87,000.00			87,000.00	4.08%	3,549.60
2029 年			87,000.00		4.08%	90,549.60
合计		87,000.00	87,000.00			122,496.00

2. 土地出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

临澧县安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目现金流入通过土地出让实现。地块位于安福片区，东至沅澧快速干线 1 号大道，南抵道水河、西至临岗公路、北到东常高速连接线。总占地面积 1700.00 亩。根据临澧县近三年以及 2019 年（上半年）的商住用地出让情况以及土地交易数据，选取本项目的周边近三年的交易数据，出让地价参考上述出让土地价格。

常德市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，分别为 9.04%、9.63%、4.82%，平均增速 7.83%。2019 年常德市政府工作报告指出，2019 年常德市经济增长预期目标确认为 8.00%。此次预测按照前三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.83%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设临澧县安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目相关改造土地在债券存续期第一年开始挂牌交易且在第 3-10 年内出让。通过对近三年来项目周边地块成交情况的查询，分别以前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80%
安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目	417,773.93	394,944.41	373,025.67

(3) 预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

临澧县安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目的项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，本项目的项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第一年开始挂牌交易且在第3-10年内出让，接近三年GDP平均增速7.83%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为3.41；接近三年GDP平均增速7.83%的90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为3.22；接近三年GDP平均增速7.83%的80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为3.05。

接近三年平均增速7.83%的100%比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		3,549.60	3,549.60	417,773.93
第二年		3,549.60	3,549.60	
第三年		3,549.60	3,549.60	
第四年		3,549.60	3,549.60	
第五年		3,549.60	3,549.60	
第六年		3,549.60	3,549.60	
第七年		3,549.60	3,549.60	
第八年		3,549.60	3,549.60	
第九年		3,549.60	3,549.60	
第十年	87,000.00	3,549.60	90,549.60	
合计			122,496.00	
本息覆盖倍数 （倍）	3.41			

接近三年平均增速7.83%的90%比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		3,549.60	3,549.60	394,944.41
第二年		3,549.60	3,549.60	
第三年		3,549.60	3,549.60	
第四年		3,549.60	3,549.60	
第五年		3,549.60	3,549.60	
第六年		3,549.60	3,549.60	
第七年		3,549.60	3,549.60	
第八年		3,549.60	3,549.60	
第九年		3,549.60	3,549.60	
第十年	87,000.00	3,549.60	90,549.60	

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
合计			122,496.00	
本息覆盖倍数 （倍）	3.22			

接近三年平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		3,549.60	3,549.60	373,025.67
第二年		3,549.60	3,549.60	
第三年		3,549.60	3,549.60	
第四年		3,549.60	3,549.60	
第五年		3,549.60	3,549.60	
第六年		3,549.60	3,549.60	
第七年		3,549.60	3,549.60	
第八年		3,549.60	3,549.60	
第九年		3,549.60	3,549.60	
第十年	87,000.00	3,549.60	90,549.60	
合计			122,496.00	
本息覆盖倍数 （倍）	3.05			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的临澧县安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的生长时，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。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目募集资金投资项目的还本付息要求。

七、桃源县桃纺片区棚户区改造项目总体评价结果如下：

1. 还本付息情况

桃源县桃纺片区棚户区改造项目拟申请项目收益债券 30,000.00 万元（其中本次拟申请项目收益债券 16,000.00 万元），拟采取其他方式融资 30,000.00 万元，假设期限均为 5 年，融资利率均为 3.95%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息，项目应还本付息情况如下：

表 1 项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年还本付息合计
2019 年		60,000.00		60,000.00		
2020 年	60,000.00			60,000.00	3.95%	2,370.00
2021 年	60,000.00			60,000.00	3.95%	2,370.00
2022 年	60,000.00			60,000.00	3.95%	2,370.00
2023 年	60,000.00			60,000.00	3.95%	2,370.00
2024 年	60,000.00		60,000.00		3.95%	62,370.00
合计		60,000.00	60,000.00			71,850.00

2. 土地出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

桃源县桃纺片区棚户区改造募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。地块位于纺城路社区、文星苑社区、杰新纺织厂、西苑社区，总占地面积 492.45 亩。根据桃源县近三年以及 2019 年（上半年）的商住用地出让情况以及土地交易数据，选取本项目的周边近三年的交易数据，出让地价参考上述出让土地价格。

常德市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，分别为 9.04%、9.63%、4.82%，平均增速 7.83%。2019 年常德市政府工作报告指出，2019 年常德市经济增长预期目标确认为 8.00%。此次预测按照前三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的 growth，即增速 7.83%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设桃源县桃纺片区棚户区改造土地在债券存续期第一年开始挂牌交易且在三年内出让完毕。通过对近三年来项目周边地块成交情况的查询，分别以前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的 growth，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80%
桃源县桃纺片区棚户区改造项目	215,398.86	212,123.01	208,839.17

(3) 预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

桃源县桃纺片区棚户区改造项目的项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，本项目的项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第 1-3 年全部出让完土地，接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.00；接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.95；接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.91。

接近三年平均增速 7.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		2,370.00	2,370.00	215,398.85
第二年		2,370.00	2,370.00	
第三年		2,370.00	2,370.00	
第四年		2,370.00	2,370.00	
第五年	60,000.00	2,370.00	62,370.00	
合计			71,850.00	
本息覆盖倍数 （倍）	3.00			

接近三年平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		2,370.00	2,370.00	212,123.01
第二年		2,370.00	2,370.00	
第三年		2,370.00	2,370.00	
第四年		2,370.00	2,370.00	
第五年	60,000.00	2,370.00	62,370.00	
合计			71,850.00	
本息覆盖倍数 （倍）	2.95			

接近三年平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第一年		2,370.00	2,370.00	208,839.17
第二年		2,370.00	2,370.00	

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第三年		2,370.00	2,370.00	
第四年		2,370.00	2,370.00	
第五年	60,000.00	2,370.00	62,370.00	
合计			71,850.00	
本息覆盖倍数 （倍）	2.91			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的桃源县桃纺片区棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，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。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目募集资金投资项目的还本付息要求。

八、石门县澧水以北棚户区改造（二期）项目总体评价结果如下：

1. 还本付息情况

石门县澧水以北棚户区改造（二期）项目拟申请项目收益债券 70,000.00 万元（其中本次拟申请项目收益债券 14,080.00 万元），期限为 10 年，假设票面利率 4.08%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息，在债券存续期应还本付息情况如下：

表 1 项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年还本付息合计
2019 年		70,000.00		70,000.00		
2020 年	70,000.00			70,000.00	4.08%	2,856.00
2021 年	70,000.00			70,000.00	4.08%	2,856.00
2022 年	70,000.00			70,000.00	4.08%	2,856.00
2023 年	70,000.00			70,000.00	4.08%	2,856.00
2024 年	70,000.00			70,000.00	4.08%	2,856.00
2025 年	70,000.00			70,000.00	4.08%	2,856.00
2026 年	70,000.00			70,000.00	4.08%	2,856.00
2027 年	70,000.00			70,000.00	4.08%	2,856.00
2028 年	70,000.00			70,000.00	4.08%	2,856.00
2029 年			70,000.00		4.08%	72,856.00
合计		70,000.00	70,000.00			98,560.00

2. 土地出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

石门县澧水以北棚户区改造募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。地块位于楚江街道、永兴街道，总占地面积 752.41 亩。根据石门县近三年以及 2019 年（上半年）的商住用地出让情况以及土地交易数据，选取本项目的周边近三年的交易数据，出让地价参考上述出让土地价格。

常德市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，分别为 9.04%、9.63%、4.82%，平均增速 7.83%。2019 年常德市政府工作报告指出，2019 年常德市经济增长预期目标确认为 8.00%。此次预测按照前三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的 growth，即增速 7.83%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设石门县澧水以北棚户区改造土地在债券存续期第一年开始挂牌交易且在第 4-8 年全部出让完毕。通过对近三年来项目周边地块成交情况的查询，分别以前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的 growth，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80%
石门县澧水以北棚户区改造（二期）项目	313,924.48	300,891.14	288,172.89

(3) 预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

石门县澧水以北棚户区改造（二期）项目的项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本项目的项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期五年内全部出让完土地，接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100% 比例计算土地价格的 growth 的情况下，本息覆盖倍数为 3.19；接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的 growth 的情况下，本息覆盖倍数为 3.05；接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的 growth 的情况下，本息覆盖倍数为 2.92。

接近三年平均增速 7.83% 的 100% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益 (万元)
	本金	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
第一年		2,856.00	2,856.00	313,924.48
第二年		2,856.00	2,856.00	
第三年		2,856.00	2,856.00	
第四年		2,856.00	2,856.00	
第五年		2,856.00	2,856.00	
第六年		2,856.00	2,856.00	
第七年		2,856.00	2,856.00	
第八年		2,856.00	2,856.00	
第九年		2,856.00	2,856.00	
第十年	70,000.00	2,856.00	72,856.00	
合计			98,560.00	
本息覆盖倍数 (倍)	3.19			

接近三年平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益 (万元)
	本金	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
第一年		2,856.00	2,856.00	300,891.14
第二年		2,856.00	2,856.00	
第三年		2,856.00	2,856.00	
第四年		2,856.00	2,856.00	
第五年		2,856.00	2,856.00	
第六年		2,856.00	2,856.00	
第七年		2,856.00	2,856.00	
第八年		2,856.00	2,856.00	
第九年		2,856.00	2,856.00	
第十年	70,000.00	2,856.00	72,856.00	
合计			98,560.00	
本息覆盖倍数 (倍)	3.05			

接近三年平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益 (万元)
	本金	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
第一年		2,856.00	2,856.00	288,172.89
第二年		2,856.00	2,856.00	
第三年		2,856.00	2,856.00	
第四年		2,856.00	2,856.00	
第五年		2,856.00	2,856.00	

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
第六年		2,856.00	2,856.00	
第七年		2,856.00	2,856.00	
第八年		2,856.00	2,856.00	
第九年		2,856.00	2,856.00	
第十年	70,000.00	2,856.00	72,856.00	
合计			98,560.00	
本息覆盖倍数 （倍）	2.92			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的石门县澧水以北棚户区改造（二期）项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，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。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目募集资金投资项目的还本付息要求。

九、津市市津港新城及溢多利周边棚户区改造项目总体评价结果如下：

1. 还本付息情况

津市市津港新城及溢多利周边棚户区改造项目拟申请项目收益债券 21,120.00 万元（其中本次拟申请项目收益债券 5,760.00 万元），期限为 7 年，假设票面利率 4.10%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息，在债券存续期应还本付息情况如下：

表 1 项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年还本付息合计
2019 年		21,120.00		21,120.00		
2020 年	21,120.00			21,120.00	4.10%	865.92
2021 年	21,120.00			21,120.00	4.10%	865.92
2022 年	21,120.00			21,120.00	4.10%	865.92
2023 年	21,120.00			21,120.00	4.10%	865.92
2024 年	21,120.00			21,120.00	4.10%	865.92
2025 年	21,120.00			21,120.00	4.10%	865.92
2026 年	21,120.00		21,120.00		4.10%	21,985.92
合计		21,120.00	21,120.00			27,181.44

2. 土地出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

津市市津港新城及溢多利周边棚改募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。地块位于津市市城南区，分布在津市市清远路、襄窑路周边，总占地面积 316.00 亩。根据津市市近三年以及 2019 年（上半年）的商住用地出让情况以及土地交易数据，选取本项目的周边近三年的交易数据，出让地价参考上述出让土地价格。

常德市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，分别为 9.04%、9.63%、4.82%，平均增速 7.83%。2019 年常德市政府工作报告指出，2019 年常德市经济增长预期目标确认为 8.00%。此次预测按照前三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的增值，即增速 7.83%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设津市市津港新城及溢多利周边棚改相关棚户区改造土地在债券存续期第一年挂牌交易且在第七年全部出让完毕。通过对近三年来项目周边地块成交情况的查询，分别以前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增值，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90%	按常德市前三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80%
津市市津港新城及溢多利周边棚改项目	113,455.89	107,834.19	102,385.51

(3) 预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

津市市津港新城及溢多利周边棚改项目的项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本项目的项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第七年全部出让完土地，接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100% 比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 4.17；接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 3.97；接近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数

为 3.77。

接近三年平均增速 7.83% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益 (万元)
	本金	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
第一年		865.92	865.92	113,455.89
第二年		865.92	865.92	
第三年		865.92	865.92	
第四年		865.92	865.92	
第五年		865.92	865.92	
第六年		865.92	865.92	
第七年	21,120.00	865.92	21,985.92	
合计			27,181.44	
本息覆盖倍数 (倍)	4.17			

接近三年平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益 (万元)
	本金	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
第一年		865.92	865.92	107,834.19
第二年		865.92	865.92	
第三年		865.92	865.92	
第四年		865.92	865.92	
第五年		865.92	865.92	
第六年		865.92	865.92	
第七年	21,120.00	865.92	21,985.92	
合计			27,181.44	
本息覆盖倍数 (倍)	3.97			

接近三年平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益 (万元)
	本金	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
第一年		865.92	865.92	102,385.51
第二年		865.92	865.92	
第三年		865.92	865.92	
第四年		865.92	865.92	
第五年		865.92	865.92	
第六年		865.92	865.92	
第七年	21,120.00	865.92	21,985.92	
合计			27,181.44	

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
本息覆盖倍数 （倍）	3.77			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的津市市津港新城及溢多利周边棚改项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，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。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目募集资金投资项目的还本付息要求。

附件：项目收益及现金流预测说明



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年四月十七日

项目收益及现金流预测说明

一、编制基础

本次预测以朝阳路 A 地块棚户区改造项目，临沅水片区棚改项目，隆阳地块改造项目，老城关镇棚户区改造一期棚改、北城片区棚改项目，银水路棚户区改造项目，澧阳街道办、澧西街道办、澧浦街道办、澧澹街道办棚户区改造项目，安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目，桃纺片区棚户区改造项目，澧水以北棚户区改造（二期）项目，津港新城及溢多利周边棚改项目预期土地出让及销售收入为基础，结合项目的建设期、近三年以来项目周边地块成交情况、近三年常德市 GDP 的平均增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制朝阳路 A 地块棚户区改造项目，临沅水片区棚改项目，隆阳地块改造项目，老城关镇棚户区改造一期棚改、北城片区棚改项目，银水路棚户区改造项目，澧阳街道办、澧西街道办、澧浦街道办、澧澹街道办棚户区改造项目，安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目，桃纺片区棚户区改造项目，澧水以北棚户区改造（二期）项目，津港新城及溢多利周边棚改项目土地出让及销售收益预测表。

二、预测信息的基本假设

- 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、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；
- 4、土地出让价格在正常范围内变动；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

1. 常德市本级朝阳路 A 地块项目实施单位情况：

单位名称：常德市武陵区住房和城乡建设局

单位住所：常德市青年南路 239 号

单位性质：机关

负责人：谢明阳

2. 鼎城区隆阳地块改造项目实施单位情况：

单位名称：常德市鼎城区房地产管理局

单位住所：常德市鼎城区武陵镇玉霞路

单位性质：事业单位

法定代表人：李军华

开办资金：30.30 万元

宗旨和业务范围：负责全区住宅及房地产业行政管理

3. 安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改项目与北城片区棚改项目实施单位情况：

单位名称：安乡县房地产管理局

单位住所：安乡县深柳镇潺陵路 33 号

单位性质：事业单位

法定代表人：马成林

开办资金：775.00 万元

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务；负责全县住宅和房地产行政管理及城镇住房制度改革实施。

4. 银水路棚户区改造项目实施单位情况：

单位名称：汉寿县房地产管理局

单位住所：汉寿县龙阳镇米厂巷 51 号

单位性质：事业单位

法定代表人：邱鹏飞

开办资金：424.00 万元

宗旨和业务范围：为人民提供房管服务。业务范围：房屋管理、房屋及其设备维护修缮、房屋供暖（相关社会服务）

5. 澧县澧阳街道办棚户区改造四期、澧西街道办棚户区改造四期、澧浦街道办棚户区改造四期与澧澹街道办棚户区改造四期项目实施单位情况：

单位名称：澧县住房保障办公室

单位住所：澧县澧阳街道解放路 697 号

单位性质：事业单位

法定代表人：陈章波

开办资金：3.00 万元

宗旨和业务范围：为推进住房制度改革提供管理保障。相关法律法规和政策宣传贯

彻。房改工作组织实施、住房保障资金政策监督、保障住房储备、保障住房建设、销售和租赁、危旧国有公房改造及人员安置。

6. 安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目实施单位情况：

单位名称： 临澧县房地产管理局

单位住所： 湖南省临澧县安福镇

单位性质： 事业单位

法定代表人： 张平安

开办资金： 1,681.00 万元

宗旨和业务范围： 为人民群众提供房管服务。业务范围： 房屋管理及其设备维护修缮，房屋测量、危房鉴定、物业管理，负责县存量公有住房的出售、住房工龄补贴、职工集资建房的审核工作。

7. 常德市桃源县桃纺片区棚户区改造实施单位情况：

单位名称： 桃源县房地产管理局

单位住所： 桃源县漳江镇迎宾路 001 号

单位性质： 事业单位

法定代表人： 龙国宝

开办资金： 615.60 万元

宗旨和业务范围： 为人民群众提供房地产管理服务。业务范围： 房屋管理，房地产市场管理，房屋安全鉴定，房地产权属登记与发证，房地产产籍档案整理保管、房地产评估及相关社会服务。

8. 澧水以北棚户区改造（二期）实施单位情况：

单位名称： 石门县住房和城乡建设局

单位住所： 石门县楚江街道澧阳中路 001 号

单位性质： 机关

负责人： 潘道见

9. 津港新城及溢多利周边棚户区改造项目实施单位情况：

单位名称： 津市市房地产管理局

单位住所： 津市市车胤大道 1191 号

单位性质： 事业单位

法定代表人：李合林

开办资金：114.00 万元

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务。房地产行业管理；房屋产权、产籍管理；房地产开发经营活动监督管理；经济适用房建设计划；城区旧城改造。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

（1）市本级朝阳路 A 地块棚改项目位于武陵区政府东侧，柳叶大道以北，沙港路以南，东风路以西合围区域。

（2）鼎城区隆阳地块改造项目位于位于江南片区，东至健康巷、西至幸福巷、南至花溪路、北至劳动巷。

（3）安乡县 2019 年第一批棚户区改造涉及 2 个项目：安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改项目位于深柳镇西门口社区，东至民主街、南至南城茗都、西至沿河路、北至东门街；安乡县北城片区棚改项目位于深柳镇书院洲社区，东起浙江路，西至沿河大堤，北起子龙大道，南至围庵路。

（4）汉寿县银水路棚户区改造项目位于龙阳街道办事处城南社区。

（5）澧县 2019 年棚户区改造包含四个项目，其中：澧澹街道办棚户区改造项目位于澧澹街道办境内津澧大道南侧，澧浦街道办棚户区改造项目位于澧浦街道办境内绕城线南侧，澧西街道办棚户区改造项目位于澧西街道办境内古城西路南侧，澧阳街道办棚户区改造项目位于澧阳街道办境内津澧大道北侧。

（6）临澧县安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目东至沅澧快速干线 1 号大道、南抵道水河、西至临岗公路、北到东常高速连接线。

（7）桃源县桃纺片区棚户区改造分别位于纺城路社区、文星苑社区、杰新纺织厂、西苑社区。

（8）石门县澧水以北棚户区改造（二期）位于楚江街道、永兴街道。

（9）津市市津港新城及溢多利周边棚户区改造项目位于津市市城南区，分布在津市市清远路、襄窑路周边。

2. 项目内容与规模

（1）市本级朝阳路 A 棚户区改造地块面积为 69.25 亩，拆迁改造共涉及 176 户，拟全部采用货币安置。

（2）鼎城区隆阳地块改造项目面积为 94.04 亩，建成后可出让面积为 247.84 亩，可

出售商业用房面积 18,620.10 m²，可出售停车位 428 个，拆迁改造共涉及 262 户，其中 175 户为实物安置，87 户为货币安置。

(3) 安乡县 2019 年第一批棚户区改造共涉及项目 2 个，其中：安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改面积 72.00 亩，拆迁改造共涉及 400 户；安乡县北城片区棚改项目面积 43.82 亩，拆迁改造涉及 254 户，2 个项目拟主要采用货币安置。

(4) 汉寿县银水路棚户区改造面积 170.40 亩，拆迁改造共涉及 785 户，拟全部采用货币安置。

(5) 澧县 2019 年第一批棚户区改造共涉及项目 4 个，其中：澧澹街道办棚户区改造面积 340.17 亩，棚改户数 200 户；澧浦街道办棚户区改造面积 492.39 亩，棚改户数 238 户；澧西街道办棚户区改造面积 240 亩，棚改户数 270 户；澧阳街道办棚户区改造面积 76.04 亩，棚改户数 262 户；4 个项目拟全部采用货币安置。

(6) 临澧县安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目面积 1700 亩，拆迁改造共涉及 740 户，拟全部采用货币安置。

(7) 桃源县桃纺片区棚户区改造项目面积 492.45 亩，拆迁改造涉及 3,945 户；全部采用货币安置。

(8) 石门县澧水以北棚户区改造（二期）项目面积 752.41 亩，拆迁改造共涉及 1346 户；全部采用货币安置。

(9) 津市市津港新城及溢多利周边棚户区改造项目面积 316 亩，拆迁改造共涉及 513 户，拟全部采用货币安置。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 市本级朝阳路 A 地块棚户区改造项目总投资额为 37,500.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 30,000.00 万元，资本金 7,500.00 万元。

(2) 鼎城区隆阳地块改造项目包括拆迁投资、安置费用、土地征收与补偿费等总投资金额 75000 万元，拟申请发行政府专项债券资金 50,000.00 万元，资本金 25,000.00 万元。

(3) 安乡县 2019 年第一批棚户区改造包含 2 个项目，总投资金额为 71,057.50 万元。其中：安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改项目包括征拆、补偿费等总投资 47,245 万元，安乡县北城片区棚改项目包括征拆、补偿费等总投资 23,812.50 万元，拟申请发行政府专项债券资金共 56,846.00 万元，资本金 14,211.50 万元。

(4) 汉寿县银水路棚户区改造项目总投资 53,410.00 万元，其中拟申请发行政府专项债券资金 19,000.00 万元，拟通过其他方式融资 10,000.00 万元，资本金 24,410.00 万元。

(5) 澧县 2019 年棚户区改造包含 4 个项目，总投资金额 67100 万元。其中：澧阳街道办棚户区改造包括征拆、补偿费等共投资 9,300.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 7,440.00 万元，资本金 1,860.00 万元；澧西街道办棚户区改造包括征拆、补偿费等共投资 29,200.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 23,360.00 万元，资本金 5,840.00 万元；澧浦街道办棚户区改造包括征拆、补偿费等共投资 14,600.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 11,680.00 万元，资本金 2,920.00 万元；澧县澧澹街道办棚户区改造包括征拆、补偿费等共投资 14,000.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 11,200.00 万元，资本金 2,800.00 万元。

(6) 临澧县安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目包括征拆、补偿费等总投资金额 119,300.00 万元，其中拟申请发行政府专项债券资金 87,000.00 万元，资本金 32,300.00 万元。

(7) 桃源县桃纺片区棚户区改造项目包括征拆、补偿费等总投资 173,693.85 万元，其中：拟申请发行政府专项债券资金 30,000.00 万元，其他融资 30,000.00 万元，资本金 113,693.85 万元。

(8) 石门县澧水以北棚户区改造（二期）项目包括征拆、补偿费等总投资 110,800.00 万元，其中拟申请发行政府专项债券资金 70,000.00 万元，用于项目支出资本金 40,800.00 万元。

(9) 津市市津港新城及溢多利周边棚户区改造项目总投资 26,720.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 21,120.00 万元，用于项目支出的资本金 5,600.00 万元。

4. 资金平衡

本次用于项目资金平衡的棚改土地出让及销售收入专项用于偿还本次债券本息。

（三）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

本次债券项目涉及的常德市，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。其土地出让价的估算过程如下：

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取近三年常德市各项目周边地块土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

常德市周边土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	常德市	50,051.16	2.25	112,615.11	51,650.00	4,586.42	2018 年 7 月 16 日	商服、住宅
2	湖南宏祥房地产开发有限公司	常德市	19,675.53	2.3	45,253.72	20,650.00	4,563.16	2018 年 7 月 16 日	商服、住宅
3	常德保利房地产开发有限公司	常德市	32,050.44	1.25	40,063.05	5,530.00	1,380.32	2018 年 9 月 28 日	商服、住宅
4	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	常德市	50,390.94	2.25	113,379.62	34,100.00	3,007.60	2018 年 8 月 10 日	商服、住宅

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	常德市顺沅房地产开发有限公司	常德市	14,195.60	2.15	30,520.54	6,000.00	1,965.89	2018 年 9 月 27 日	商服、住宅
2	常德市顺沅房地产开发有限公司	常德市	33,797.50	2.35	79,424.13	15,600.00	1,964.14	2018 年 10 月 22 日	商服、住宅
3	常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司	常德市	36,784.20	2.15	79,086.03	17,200.00	2,174.85	2018 年 12 月 17 日	商服、住宅

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
----	------	----	---------------------------	-----	---------------------------	---------------	-----------------------------	------	----

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	安乡宏泰房地产开发公司	安乡县	14,386.40	容积率≤3.98	57,257.87	9,700.00	1,694.09	2017年9月20日	商服、住宅
2	安乡宏泰房地产开发公司	安乡县	501.20	容积率≤3.98	1,994.78	345.00	1,729.51	2017年9月20日	商服、住宅
3	湖南咸嘉建设工程集团有限公司	安乡县	21,511.12	1.0<容积率<4.0	53,777.80	13,600.00	2,528.92	2018年11月30日	商服、住宅
4	湖南众泰房地产开发有限公司	安乡县	20,188.70	容积率≤3.98	80,351.03	16,500.00	2,053.49	2015年9月7日	商服、住宅

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	深圳康尚投资控股有限公司	汉寿县	21,845.00	1.0≤容积率≤2.5	38,228.75	3,933.00	1,028.81	2018年8月31日	商服、住宅
2	汉寿紫东房地产开发有限公司	汉寿县	35,504.00	1.0≤容积率≤2.5	62,132.00	6,390.00	1,028.46	2019年2月2日	商服、住宅
3	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	汉寿县	53,392.30	2.0≤容积率≤2.5	120,132.68	10,280.00	855.72	2019年1月28日	商服、住宅

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	大汉城镇建设有限公司	澧县	26,671.74	1.0<容积率≤2.65	48,809.28	5,603.00	1,147.94	2018年8月20日	商服、住宅
2	湖南澧顺房地产开发有限公司	澧县	18,578.02	4.3	79,885.49	5,870.00	734.80	2018年12月21日	商服、住宅

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
3	湖南澧顺房地产开发有限公司	澧县	19,358.20	4.3	83,240.26	6,130.00	736.42	2018年12月21日	商服、住宅
4	石门时代实业发展有限公司	澧县	51,420.14	2.5	128,550.35	7,681.00	597.51	2018年12月24日	商服、住宅

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /m ²)	出让日期	用途
1	常德华远房地产开发有限公司	临澧县	12,708.73	容积率≤3	38,126.19	2,860.00	750.14	2018年8月27日	商服、住宅
2	常德华远房地产开发有限公司	临澧县	34,658.61	容积率≤3	103,975.83	7,799.00	750.08	2018年8月27日	商服、住宅
3	常德华远房地产开发有限公司	临澧县	16,234.70	容积率≤3	48,704.10	3,653.00	750.04	2018年12月6日	商服、住宅

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	桃源县兴华房地产开发有限责任公司	桃源县	21,460.05	1<容积率<3	42,920.10	8,500.00	1,980.42	2017年11月28日	商服、住宅
2	桃源县诚信创业房地产开发有限公司	桃源县	70,000.35	1<容积率<2.2	112,000.56	12,296.64	1,097.91	2017年5月8日	商服、住宅
3	湖南东建房地产开发有限公司	桃源县	69,546.53	容积率≤3.65	253,844.83	41,176.80	1,622.12	2018年8月15日	商服、住宅

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	湖南六合置业有限责任公司	石门县	51,549.00	1≤容积率≤2.7	95,365.65	15,600.00	1,635.81	2019年3月4日	商服、住宅
2	湖南省皓泽置业有限公司石门分公司	石门县	35,715.00	1≤容积率≤2.8	67,858.50	9,000.00	1,326.29	2018年3月8日	商服、住宅
3	湖南恒隆置业有限公司	石门县	20,873.00	1≤容积率≤4	52,182.50	8,100.00	1,552.24	2018年3月14日	商服、住宅

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	湖南银厦房地产开发有限公司	津市市	8,459.60	1<容积率≤2.5	14,804.30	1,025.00	692.37	2016年9月27日	商服、住宅
2	澧县瑞峰房地产开发有限责任公司	津市市	4,699.44	1<容积率<2.2	7,519.10	705.00	937.61	2019年2月27日	商服、住宅
3	津市市鸿鹰祥房地产开发有限公司	津市市	4,122.10	容积率≤2.5	10,305.25	1,768.00	1,715.63	2019年1月7日	商服、住宅

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

常德市棚改项目商住用地参考上述土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

a.常德市本级朝阳路A地块项目区域土地价格预测表：

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	50,051.16	112,615.11	51,650.00	4,586.42	0.29	
2	湖南宏祥房地产开发有限公司	19,675.53	45,253.72	20,650.00	4,563.16	0.20	
3	常德保利房地产开发有限公司	32,050.44	40,063.05	5,530.00	1,380.32	0.24	
4	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	50,390.94	113,379.62	34,100.00	3,007.60	0.27	
综合楼面地价							3,431.65

b.鼎城区隆阳地块改造项目区域土地价格预测表：

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	常德市顺沅房地产开发有限公司	14,195.60	30,520.54	6,000.00	1,965.89	0.33	
2	常德市顺沅房地产开发有限公司	33,797.50	79,424.13	15,600.00	1,964.14	0.34	
3	常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司	36,784.20	79,086.03	17,200.00	2,174.85	0.34	
综合楼面地价							2,056.00

c.安乡县棚改项目区域土地价格预测表：

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	安乡宏泰房地产开发公司	14,386.40	57,257.87	9,700.00	1,694.09	0.25	
2	安乡宏泰房地产开发公司	501.20	1,994.78	345.00	1,729.51	0.24	

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
3	湖南咸嘉建设工程集团有限公司	21,511.12	53,777.80	13,600.00	2,528.92	0.26	
4	湖南众泰房地产开发有限公司	20,188.70	80,351.03	16,500.00	2,053.49	0.25	
综合楼面地价							2,009.49

d. 汉寿县银水路棚户区改造项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	深圳康尚投资控股有限公司	21,845.00	38,228.75	3,933.00	1,028.81	0.32	
2	汉寿紫东房地产开发有限公司	35,504.00	62,132.00	6,390.00	1,028.46	0.33	
3	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	53,392.30	120,132.68	10,280.00	855.72	0.35	
综合楼面地价							968.11

e. 澧县 2019 年棚改项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积(m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /m ²)	平均楼面价格 (元/m ²)
1	大汉城镇建设有限公司	26,671.74	48,809.28	5,603.00	1,147.94	
2	湖南澧顺房地产开发有限公司	18,578.02	79,885.49	5,870.00	734.80	
3	湖南澧顺房地产开发有限公司	19,358.20	83,240.26	6,130.00	736.42	
4	石门时代实业发展有限公司	51,420.14	128,550.35	7,681.00	597.51	
综合楼面地价						

f. 临澧县安福片区棚改(二期)及配套基础设施建设项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
----	------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------------------	----	-----------------------------------

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	常德华远房地产开发有限公司	12,708.73	38,126.19	2,860.00	750.14	0.33	
2	常德华远房地产开发有限公司	34,658.61	103,975.83	7,799.00	750.08	0.33	
3	常德华远房地产开发有限公司	16,234.70	48,704.10	3,653.00	750.04	0.34	
综合楼面地价							742.59

g. 桃源县桃纺片区棚户区改造项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	桃源县兴华房地产开发有限责任公司	21,460.05	42,920.10	8,500.00	1,980.42	0.33	
2	桃源县诚信创业房地产开发有限公司	70,000.35	112,000.56	12,296.64	1,097.91	0.35	
3	湖南东建房地产开发有限公司	69,546.53	253,844.83	41,176.80	1,622.12	0.32	
综合楼面地价							1,556.89

h. 石门县澧水以北棚户区改造（二期）项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	湖南六合置业有限责任公司	51,549.00	95,365.65	15,600.00	1,635.81	0.33	
2	湖南省皓泽置业有限公司石门分公司	35,715.00	67,858.50	9,000.00	1,326.29	0.34	
3	湖南恒隆置业有限公司	20,873.00	52,182.50	8,100.00	1,552.24	0.33	
综合楼面地价							1,486.64

i. 津市市津港新城及溢多利周边棚户区改造项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
----	------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------------------	----	-----------------------------------

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面价格 (元/m ²)
1	湖南银厦房地产开发有限公司	8,459.60	14,804.30	1,025.00	692.37	0.37	
2	澧县瑞峰房地产开发有限责任公司	4,699.44	7,519.10	705.00	937.61	0.26	
3	津市市鸿鹰祥房地产开发有限公司	4,122.10	10,305.25	1,768.00	1,715.63	0.37	
综合楼面地价							1,134.74

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近三年常德市 GDP 平均增速（7.83%），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：人民币元

项目	性质	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
朝阳路 A 地块棚改项目	商住	10,294.95	11,101.04	11,970.25	12,907.53	13,918.19	15,007.98
鼎城区隆阳地块改造项目	商住	3,891.68	4,196.40	4,524.98	4,879.29	5,261.33	5,673.30
鼎城区隆阳地块改造项目	住宅	4,626.00	4,988.22	5,378.79	5,799.96	6,254.09	6,743.79
安乡县老城关镇棚户区改造	商住	7,636.06	8,233.97	8,878.69	9,573.89	10,323.52	11,131.85
安乡县北城片区棚改项目	商住	7,636.06	8,233.97	8,878.69	9,573.89	10,323.52	11,131.85
银水路棚户区改造	商住	2,904.33	3,131.74	3,376.95	3,641.37	3,926.49	4,233.93
澧县澧西街道办棚户区改造四期	商住	2,525.47	2,723.21	2,936.44	3,166.36	3,414.29	3,681.63
澧县澧阳街道办棚户区改造四期	商住	2,939.20	3,169.34	3,417.50	3,685.09	3,973.63	4,284.77
澧县澧澹街道办棚户区改造四期	商住	1,620.12	1,746.98	1,883.77	2,031.27	2,190.31	2,361.82
澧县澧浦街道办棚户区改造四期	商住	1,314.52	1,417.45	1,528.44	1,648.11	1,777.16	1,916.31
安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目	商住	2,242.06	2,417.61	2,606.91	2,811.03	3,031.13	2,242.06
常德市桃源县桃纺片区棚户区改造	商住	5,604.80	6,043.66	6,516.88	7,027.15	7,577.38	8,170.69
澧水以北棚户区改造（二期）	商住	4,013.93	4,328.22	4,667.12	5,032.55	5,426.60	5,851.51
津港新城及溢多利周边棚户区改造项目	商住	3,177.27	3,426.05	3,694.31	3,983.58	4,295.49	4,631.83

(续)

项目	性质	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
----	----	-----	-----	-----	-----	-----

项目	性质	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
朝阳路 A 地块棚改项目	商住	16,183.11	17,450.24			
鼎城区隆阳地块改造项目	商住	6,117.51	6,596.52	7,113.02	7,669.97	8,270.53
鼎城区隆阳地块改造项目	住宅	7,271.83	7,841.21	8,455.18	9,117.22	9,831.10
安乡县老城关镇棚户区改造	商住					
安乡县北城片区棚改项目	商住					
银水路棚户区改造	商住					
澧县澧西街道办棚户区改造四期	商住					
澧县澧阳街道办棚户区改造四期	商住					
澧县澧澧街道办棚户区改造四期	商住					
澧县澧浦街道办棚户区改造四期	商住					
安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目	商住	3,268.47	3,524.39	3,800.35	4,097.92	4,418.79
常德市桃源县桃纺片区棚户区改造	商住					
澧水以北棚户区改造（二期）	商住	6,309.68	6,803.73	7,336.46	7,910.90	8,530.33
津港新城及溢多利周边棚户区改造项目	商住	4,994.50	5,385.57			

（2）土地出让收入预测

根据近期项目周边出让土地容积率情况，取预期容积率作为商居项目地块预期容积率。结合上表楼面价格预测土地价格，进而计算得出土地出让收入规模。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近三年常德市 GDP 平均增速 7.83%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
朝阳路 A 地块棚改项目	商住				19,276.69	20,786.05	29,884.81	
出让土地收入					19,276.69	20,786.05	29,884.81	

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
鼎城区隆阳地块改造项目	商住				20,766.39	21,767.31

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
出让土地及商业房销售收入					20,766.39	21,767.31

(续)

项目	性质	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
鼎城区隆阳地块改造项目	商住	25,521.00	16,027.17	17,282.09	18,635.28	20,628.36
出让土地及商业房销售收入		25,521.00	16,027.17	17,282.09	18,635.28	20,628.36

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改项目	商住					53,432.90
安乡县北城片区棚改项目	商住					32,516.16
出让土地收入						85,949.06

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
银水路棚户区改造	商住					48,097.47
出让土地收入						48,097.47

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
澧县澧西街道办棚户区改造四期	商住	8,640.00	9,280.00	10,240.00	10,880.00	11,840.00
澧县澧阳街道办棚户区改造四期	商住	3,244.29	3,447.06	3,751.21	4,055.36	4,359.51
澧县澧澹街道办棚户区改造四期	商住	7,710.52	8,617.64	9,071.20	9,978.32	10,885.44
澧县澧浦街道办棚户区改造四期	商住	9,191.31	9,847.83	10,504.35	11,817.40	12,473.92
出让土地收入		28,786.12	31,192.53	33,566.76	36,731.08	39,558.87

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
安福片区棚改（二期）及配	商住			16,510.43	26,611.09	28,694.74

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
套基础设施建设项目						
出让土地收入				16,510.43	26,611.09	28,694.74

(续)

项目	性质	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
安福片区棚改(二期)及配套基础设施建设项目	商住	41,182.75	44,407.35	71,700.00	77,314.11	111,353.46
出让土地收入		41,182.75	44,407.35	71,700.00	77,314.11	111,353.46

项目土地出让收入预测表

单位: 万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
常德市桃源县桃纺片区棚户区改造	商住	56,407.49	78,202.55	80,788.81		
出让土地收入		56,407.49	78,202.55	80,788.81		

项目土地出让收入预测表

单位: 万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
澧水以北棚户区改造(二期)	商住				42,689.27	89,723.08
出让土地收入					42,689.27	89,723.08

(续)

项目	性质	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
澧水以北棚户区改造(二期)	商住	84,129.04	68,037.26	29,345.83		
出让土地收入		84,129.04	68,037.26	29,345.83		

项目土地出让收入预测表

单位: 万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
津港新城及溢多利周边棚户区改造项目	商住							113,455.89
出让土地收入								113,455.89

测算表二: 预计土地价格增速为近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 90%, 即增幅 7.05%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
朝阳路A地块棚改项目	商住				18,724.95	20,045.06	28,610.98	
出让土地收入					18,724.95	20,045.06	28,610.98	

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
鼎城区隆阳地块改造项目	商住				20,400.51	21,275.93
出让土地及商业房销售收入					20,400.51	21,275.93

(续)

项目	性质	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
鼎城区隆阳地块改造项目	商住	24,887.46	15,233.02	16,306.95	17,456.59	19,183.83
出让土地及商业房销售收入		24,887.46	15,233.02	16,306.95	17,456.59	19,183.83

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改项目	商住					51,528.09
安乡县北城片区棚改项目	商住					31,357.00
出让土地收入						82,885.09

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
银水路棚户区改造	商住					46,382.87
出让土地收入						46,382.87

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
澧县澧西街道办棚户区改造四期	商住	8,640.00	9,280.00	9,920.00	10,560.00	11,520.00

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
澧县澧阳街道办棚户区改造四期	商住	3,142.90	3,447.06	3,649.82	3,953.98	4,156.74
澧县澧澹街道办棚户区改造四期	商住	7,710.52	8,617.64	9,071.20	9,524.76	10,431.88
澧县澧浦街道办棚户区改造四期	商住	9,191.31	9,847.83	10,504.35	11,160.88	11,817.40
出让土地收入		28,684.73	31,192.53	33,145.37	35,199.62	37,926.02

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
安福片区棚改（二期）及配套设施建设项目	商住			16,154.72	25,849.43	27,671.81
出让土地收入				16,154.72	25,849.43	27,671.81

（续）

项目	性质	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
安福片区棚改（二期）及配套设施建设项目	商住	39,427.36	42,206.99	67,654.34	72,423.97	103,555.79
出让土地收入		39,427.36	42,206.99	67,654.34	72,423.97	103,555.79

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
常德市桃源县桃纺片区棚户区改造	商住	55,999.46	77,075.27	79,048.28		
出让土地收入		55,999.46	77,075.27	79,048.28		

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
澧水以北棚户区改造（二期）	商住				41,467.42	86,524.58
出让土地收入					41,467.42	86,524.58

（续）

项目	性质	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
澧水以北棚户区改造（二期）	商住	80,543.10	64,666.04	27,690.00		
出让土地收入		80,543.10	64,666.04	27,690.00		

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
津港新城及溢多利周边棚户区改造项目	商住							107,834.19
出让土地收入								107,834.19

测算表三：预计土地价格增速为近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 80%，即增幅 6.26%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
朝阳路 A 地块棚改项目	商住				18,178.30	19,316.26	27,367.28	
出让土地收入					18,178.30	19,316.26	27,367.28	

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
鼎城区隆阳地块改造项目	商住				20,038.00	20,792.63
出让土地及商业房销售收入					20,038.00	20,792.63

(续)

项目	性质	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
鼎城区隆阳地块改造项目	商住	24,268.90	14,463.32	15,368.73	16,330.81	17,814.22
出让土地及商业房销售收入		24,268.90	14,463.32	15,368.73	16,330.81	17,814.22

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改项目	商住					49,654.63
安乡县北城片区棚改项目	商住					30,216.92
出让土地收入						79,871.55

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
银水路棚户区改造	商住					44,696.48
出让土地收入						44,696.48

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
澧县澧西街道办棚户区改造四期	商住	8,640.00	9,280.00	9,600.00	10,240.00	10,880.00
澧县澧阳街道办棚户区改造四期	商住	3,142.90	3,345.67	3,548.44	3,751.21	4,055.36
澧县澧澧街道办棚户区改造四期	商住	7,710.52	8,164.08	8,617.64	9,524.76	9,978.32
澧县澧浦街道办棚户区改造四期	商住	9,191.31	9,847.83	10,504.35	11,160.88	11,817.40
出让土地收入		28,684.73	30,637.58	32,270.43	34,676.85	36,731.08

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目	商住			15,799.70	25,094.78	26,665.72
出让土地收入				15,799.70	25,094.78	26,665.72

（续）

项目	性质	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目	商住	37,713.47	40,074.34	63,761.83	67,753.32	96,162.51
出让土地收入		37,713.47	40,074.34	63,761.83	67,753.32	96,162.51

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
常德市桃源县桃纺片区棚户区改造	商住	55,586.20	75,941.87	77,311.10		
出让土地收入		55,586.20	75,941.87	77,311.10		

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
澧水以北棚户区改造（二期）	商住				40,256.83	83,378.71
出让土地收入					40,256.83	83,378.71

(续)

项目	性质	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
澧水以北棚户区改造 (二期)	商住	77,041.93	61,398.57	26,096.85		
出让土地收入		77,041.93	61,398.57	26,096.85		

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
津港新城及溢多利周 边棚户区改造项目	商住							102,385.51
出让土地收入								102,385.51

根据上述测算，在接近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 计算土地价格增长率时，常德市本级朝阳路 A 地块棚户区改造项目，常德市鼎城区隆阳地块改造项目，安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改、北城片区棚改项目，汉寿县银水路棚户区改造项目，澧县澧阳街道办棚户区改造四期、澧西街道办棚户区改造四期、澧浦街道办棚户区改造四期、澧澹街道办棚户区改造四期，临澧县安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目，桃源县桃纺片区棚户区改造项目，石门县澧水以北棚户区改造（二期）项目，津市市津港新城及溢多利周边棚改项目用于资金平衡的土地出让收入共计 1,575,010.19 万元。

同理计算，在接近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 90% 即 7.05% 计算土地价格增长率时，常德市本级朝阳路 A 地块棚户区改造项目，常德市鼎城区隆阳地块改造项目，安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改、北城片区棚改项目，汉寿县银水路棚户区改造项目，澧县澧阳街道办棚户区改造四期、澧西街道办棚户区改造四期、澧浦街道办棚户区改造四期、澧澹街道办棚户区改造四期，临澧县安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目，桃源县桃纺片区棚户区改造项目，石门县澧水以北棚户区改造（二期）项目，津市市津港新城及溢多利周边棚改项目用于资金平衡的土地出让收入共计 1,513,334.26 万元；

同理计算，在接近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 80% 即 6.26% 计算土地价格增长率时，常德市本级朝阳路 A 地块棚户区改造项目，常德市鼎城区隆阳地块改造项目，安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改、北城片区棚改项目，汉寿县银水路棚户区改造项目，澧县澧阳街道办棚户区改造四期、澧西街道办棚户区改造四期、澧浦街道办棚户区改造四期、澧澹街道办棚户区改造四期，临澧县安福片区棚改（二期）及配套基础设施

建设项目,桃源县桃纺片区棚户区改造项目,石门县澧水以北棚户区改造(二期)项目,津市市津港新城及溢多利周边棚改项目用于资金平衡的土地出让收入共计 1,453,930.39 万元。

(3) 覆盖倍数

预计土地价格增速为近三年常德市 GDP 平均增幅 7.83%,测算的各项目本息覆盖倍数为:

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	本次发行债券本息和	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数
朝阳路 A 地块棚改项目	69,947.55	38,610.00	1.81
鼎城区隆阳地块改造项目	140,627.60	70,400.00	2.00
安乡县老城关镇棚户区改造	53,432.90	45,260.71	1.18
安乡县北城片区棚改项目	32,516.16	22,812.38	1.43
银水路棚户区改造	48,097.47	34,727.50	1.38
澧县澧西街道办棚户区改造四期	50,880.00	27,973.60	1.82
澧县澧阳街道办棚户区改造四期	18,857.43	8,909.40	2.12
澧县澧澹街道办棚户区改造四期	46,263.12	13,412.00	3.45
澧县澧浦街道办棚户区改造四期	53,834.81	13,986.80	3.85
安福片区棚改(二期)及配套基础设施建设项目	417,773.93	122,496.00	3.41
常德市桃源县桃纺片区棚户区改造	215,398.85	71,850.00	3.00
澧水以北棚户区改造(二期)	313,924.48	98,560.00	3.19
津港新城及溢多利周边棚户区改造项目	113,455.89	27,181.44	4.17
合计	1,575,010.19	596,179.83	

预计土地价格增速为近三年常德市 GDP 平均增幅 7.83%的 90%,即增幅 7.05%,测算的各项目本息覆盖倍数为:

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	本次发行债券本息和	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数
朝阳路 A 地块棚改项目	67,380.99	38,610.00	1.75
鼎城区隆阳地块改造项目	134,744.29	70,400.00	1.91
安乡县老城关镇棚户区改造	51,528.09	45,260.71	1.14
安乡县北城片区棚改项目	31,357.00	22,812.38	1.37
银水路棚户区改造	46,382.87	34,727.50	1.34
澧县澧西街道办棚户区改造四期	49,920.00	27,973.60	1.78
澧县澧阳街道办棚户区改造四期	18,350.50	8,909.40	2.06
澧县澧澹街道办棚户区改造四期	45,356.00	13,412.00	3.38
澧县澧浦街道办棚户区改造四期	52,521.77	13,986.80	3.76
安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目	394,944.41	122,496.00	3.22
常德市桃源县桃纺片区棚户区改造	212,123.01	71,850.00	2.95
澧水以北棚户区改造（二期）	300,891.14	98,560.00	3.05
津港新城及溢多利周边棚户区改造项目	107,834.19	27,181.44	3.97
合计	1,513,334.26	596,179.83	

预计土地价格增速为近三年常德市 GDP 平均增幅 7.83% 的 90%，即增幅 6.26%，测算的各项项目本息覆盖倍数为：

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	本次发行债券本息和	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数
朝阳路 A 地块棚改项目	64,861.84	38,610.00	1.68
鼎城区隆阳地块改造项目	129,076.61	70,400.00	1.83

安乡县老城关镇棚户区改造	49,654.63	45,260.71	1.10
安乡县北城片区棚改项目	30,216.92	22,812.38	1.32
银水路棚户区改造	44,696.48	34,727.50	1.29
澧县澧西街道办棚户区改造四期	48,640.00	27,973.60	1.74
澧县澧阳街道办棚户区改造四期	17,843.58	8,909.40	2.00
澧县澧澹街道办棚户区改造四期	43,995.32	13,412.00	3.28
澧县澧浦街道办棚户区改造四期	52,521.77	13,986.80	3.76
安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目	373,025.67	122,496.00	3.05
常德市桃源县桃纺片区棚户区改造	208,839.17	71,850.00	2.91
澧水以北棚户区改造（二期）	288,172.89	98,560.00	2.92
津港新城及溢多利周边棚户区改造项目	102,385.51	27,181.44	3.77
合计	1,453,930.39	596,179.83	

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的常德市第一批棚改项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年常德市GDP平均增速7.83%的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自求平衡。

（四）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；若项目前期涉及土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

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

副本编号: 1-1

(副) 统一社会信用代码 914301110959150342

再次复印无效

名称 中兴财光华会计师事务所(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 长沙市雨花区芙蓉中路二段417号星城旺座618号

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

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、出具相关报告;承办会计咨询、会计服务业务;法律、行政法规规定的其他审计业务。(不含未经审批的前置许可项目,涉及行政许可的,凭许可证经营)



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

2018

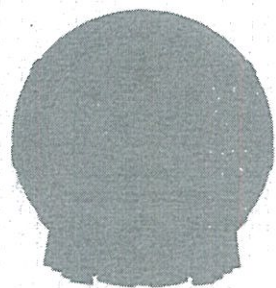
年 月 日



<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



会计师事务所分所 执业证书

名 称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负 责 人：邹文华

经 营 场 所：湖南省长沙市雨花区芙蓉中路三段
417号星城旺座6楼

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函〔2013〕2号

批准执业日期：2013/2/1



证书序号：5000954

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：湖南省财政厅

2018 年 2 月 2 日

中华人民共和国财政部制





再次复印无效

姓 名 姓
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1970-01-14
Date of birth
工作单位 众环海华会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 432524197001144033
Identity card No.



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.

证书编号: 430100120042
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 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.



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.



月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
特殊普通合伙长沙湖南分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南有道财税代理有限公司

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
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、

伪造、变造、冒用，一经发现，应将被证

明书交还发证机关，并办理补发手续。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 2015.12.29

1. When practising, 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 newspaper.



姓名 瞿小媛
Full name 瞿小媛
性别 女
Sex 女
出生日期 1982-04-16
Date of birth 1982-04-16
工作单位 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
Working unit 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号码 372025198204166167
Identity card No. 372025198204166167



年度检验记录

再次发审记录
Annual Review 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.



证书编号: 110102060162
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: 2017 年 08 月 04 日
Date of Issuance