

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）  
关于湖南省张家界市 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报告

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇一九年四月十七日

# 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

## 关于湖南省张家界市 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报告

利安达专字[2019]京 A2127 号

**张家界市财政局：**

我们接受张家界市财政局委托，对张家界中心城区 2018 年棚户区改造项目（一）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项审核报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到我们认为是的这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的张家界中心城区 2018 年棚户区改造项目（一），预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

**总体评价结果如下：**

## 一、项目应付本息情况

张家界市 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 1 个，拟使用政府专项债券资金总额为 15,000 万元。其中市本级项目 1 个，为张家界市中心城区 2018 年棚户区改造项目（一期）。张家界市中心城区 2018 年棚户区改造项目（一期）本次拟使用政府专项债券资金总额为 15,000 万元。该项目本次拟申请政府专项债券 15,000 万元，后续拟申请政府专项债券 3,000 万元。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.95%，应还本付息情况如下：

### 1、债券应还本付息情况

单位：万元

| 项目     | 建设期第 1 年 (2019 年 4-12 月) | 建设期第 2 年 (2020 年) | 运营期第 1 年 (2021 年) | 运营期第 2 年 (2022 年) | 运营期第 3 年 (2023 年) | 运营期第 4 年 (2024 年) | 运营期第 5 年 (2025 年) | 合计     |
|--------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------|
| 债券期初余额 |                          | 15,000            | 18,000            | 18,000            | 18,000            | 18,000            | 3,000             |        |
| 债券本期增加 | 15,000                   | 3,000             |                   |                   |                   |                   |                   | 18,000 |
| 债券本期减少 |                          |                   |                   |                   |                   | 15,000            | 3,000             | 18,000 |
| 债券期末余额 | 15,000                   | 18,000            | 18,000            | 18,000            | 18,000            | 3,000             |                   |        |
| 债券融资利率 | 3.95%                    | 3.95%             | 3.95%             | 3.95%             | 3.95%             | 3.95%             | 3.95%             |        |
| 应付债券利息 |                          | 592.50            | 711               | 711               | 711               | 711               | 118.50            | 3,555  |

### 2、本次发行债券应还本付息情况

单位：万元

| 项目 | 建设期第 1 年 (2019 年 4-12 月) | 建设期第 2 年 (2020 年) | 运营期第 1 年 (2021 年) | 运营期第 2 年 (2022 年) | 运营期第 3 年 (2023 年) | 运营期第 4 年 (2024 年) | 合计 |
|----|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----|
|    |                          |                   |                   |                   |                   |                   |    |

|        |        |        |        |        |        |        |          |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 债券期初余额 |        | 15,000 | 15,000 | 15,000 | 15,000 | 15,000 |          |
| 债券本期增加 | 15,000 |        |        |        |        |        | 15,000   |
| 债券本期减少 |        |        |        |        |        | 15,000 | 15,000   |
| 债券期末余额 | 15,000 | 15,000 | 15,000 | 15,000 |        |        |          |
| 债券融资利率 | 3.95%  | 3.95%  | 3.95%  | 3.95%  | 3.95%  | 3.95%  |          |
| 应付债券利息 |        | 592.50 | 592.50 | 592.50 | 592.50 | 592.50 | 2,962.50 |

### 3、未来计划发行债券应还本付息情况

单位：万元

| 项目     | 建设期第1年<br>(2019年4-12月) | 建设期第2年<br>(2020年) | 运营期第1年<br>(2021年) | 运营期第2年<br>(2022年) | 运营期第3年<br>(2023年) | 运营期第4年<br>(2024年) | 运营期第5年(2025年) | 合计     |
|--------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|--------|
| 债券期初余额 |                        |                   | 3,000             | 3,000             | 3,000             | 3,000             | 3,000         |        |
| 债券本期增加 |                        | 3,000             |                   |                   |                   |                   |               | 3,000  |
| 债券本期减少 |                        |                   |                   |                   |                   |                   | 3,000         | 3,000  |
| 债券期末余额 |                        | 3,000             | 3,000             | 3,000             | 3,000             | 3,000             | 3,000         |        |
| 债券融资利率 |                        | 3.95%             | 3.95%             | 3.95%             | 3.95%             | 3.95%             | 3.95%         |        |
| 应付债券利息 |                        |                   | 118.50            | 118.50            | 118.50            | 118.50            | 118.50        | 592.50 |

## 二、出让土地产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

本次评价的是张家界中心城区 2018 年棚户区改造项目（一）土地，通过选取与本次评价涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标的，计算本次棚户区改造项目的地价。

根据张家界房地产市场发展趋势和水平，同时考虑到本项目的土地自 2021 年开始出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目的

土地出让价格的预测考虑张家界市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.1%、8.7%、7.5%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7.5%计算土地价格的的增长。

## 2、出让产生的净现金流入

### （1）土地出让产生的现金收入

用于本次发债的棚户区改造项目共计 52.4 亩，用于可出让土地为 52.4 亩，均为商业住宅用地。假设本次棚户区改造项目，按 2021 年开始出让交易，分别以 GDP 增速（7.5%）的 100%、95%、90%比例计算土地价格的的增长，三年内全部出让完毕，测算出让交易的现金流入。经测算可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

#### 1 按 GDP 增速 7.5% 的 100% 比例计算土地出让收入

单位：万元

| 项目                       | 类型     | 运营期第 1 年（2021 年） | 运营期第 2 年（2022 年） | 运营期第 3 年（2023 年） | 合计     |
|--------------------------|--------|------------------|------------------|------------------|--------|
| 茂隆商城以西至逸臣广场以东周边城市棚户区改造项目 | 土地出让收入 | 18,028           |                  |                  | 18,028 |
| 崇实北校周边城市棚户区改造项目          | 土地出让收入 |                  | 8,398            |                  | 8,398  |
| 岩塔菜市场周边城市棚户区改造项目（二期）     | 土地出让收入 |                  |                  | 6,530            | 6,530  |
| 合计                       |        | 18,028           | 8,398            | 6,530            | 32,956 |

#### 2 按 GDP 增速 7.5% 的 95% 比例计算土地出让收入

单位：万元

| 项目                       | 类型     | 运营期第 1 年（2021 年） | 运营期第 2 年（2022 年） | 运营期第 3 年（2023 年） | 合计     |
|--------------------------|--------|------------------|------------------|------------------|--------|
| 茂隆商城以西至逸臣广场以东周边城市棚户区改造项目 | 土地出让收入 | 17,127           |                  |                  | 17,127 |

|                      |        |        |       |       |        |
|----------------------|--------|--------|-------|-------|--------|
| 崇实北校周边城市棚户区改造项目      | 土地出让收入 |        | 7,978 |       | 7,978  |
| 岩塔菜市场周边城市棚户区改造项目（二期） | 土地出让收入 |        |       | 6,204 | 6,204  |
| 合计                   |        | 17,127 | 7,978 | 6,204 | 31,309 |

### 3 按 GDP 增速 7.5% 的 90% 比例计算土地出让收入

单位：万元

| 项目                       | 类型     | 运营期第 1 年<br>(2021 年) | 运营期第 2 年<br>(2022 年) | 运营期第 3 年<br>(2023 年) | 合计     |
|--------------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|--------|
| 茂隆商城以西至逸臣广场以东周边城市棚户区改造项目 | 土地出让收入 | 16,225               |                      |                      | 16,225 |
| 崇实北校周边城市棚户区改造项目          | 土地出让收入 |                      | 7,558                |                      | 7,558  |
| 岩塔菜市场周边城市棚户区改造项目（二期）     | 土地出让收入 |                      |                      | 5,877                | 5,877  |
| 合计                       |        | 16,225               | 7,558                | 5,877                | 29,660 |

#### （2）土地出让产生的现金支出

本项目土地出让不产生相应的现金支出。

#### （3）土地出让产生的净现金流入

假设茂隆商城以西至逸臣广场以东周边城市棚户区改造项目用地面积 30.00 亩，于 2021 年挂牌交易；崇实北校周边城市棚户区改造项目用地面积 13.00 亩，于 2022 年挂牌交易；岩塔菜市场周边城市棚户区改造项目（二期）用地面积 9.40 亩，于 2023 年挂牌交易。分别以 GDP 增速（7.5%）的 100%、95%、90%比例计算土地价格的增长。

1 按 GDP 增速 7.5% 的 100% 比例测算资金平衡的相关收益情况如下

| 项目       | 运营期第 1 年<br>(2021 年) | 运营期第 2 年<br>(2022 年) | 运营期第 3 年<br>(2023 年) | 合计     |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|--------|
| 土地出让现金流入 | 18,028               | 8,398                | 6,530                | 32,956 |

|           |        |       |       |        |
|-----------|--------|-------|-------|--------|
| 土地出让现金流出  | 0.00   | 0.00  | 0.00  | 0.00   |
| 土地出让现金净收益 | 18,028 | 8,398 | 6,530 | 32,956 |

2 按 GDP 增速 7.5%的 95%比例测算资金平衡的相关收益情况如下

| 项目        | 运营期第 1 年<br>(2021 年) | 运营期第 2 年<br>(2022 年) | 运营期第 3 年<br>(2023 年) | 合计     |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|--------|
| 土地出让现金流入  | 17,127               | 7,978                | 6,204                | 31,309 |
| 土地出让现金流出  | 0.00                 | 0.00                 | 0.00                 | 0.00   |
| 土地出让现金净收益 | 17,127               | 7,978                | 6,204                | 31,309 |

3 按 GDP 增速 7.5%的 90%比例测算资金平衡的相关收益情况如下

| 项目        | 运营期第 1 年<br>(2021 年) | 运营期第 2 年<br>(2022 年) | 运营期第 3 年<br>(2023 年) | 合计     |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|--------|
| 土地出让现金流入  | 16,225               | 7,558                | 5,877                | 29,660 |
| 土地出让现金流出  | 0.00                 | 0.00                 | 0.00                 | 0.00   |
| 土地出让现金净收益 | 16,225               | 7,558                | 5,877                | 29,660 |

### 三、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，即项目的本息覆盖倍数情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入。通过对近几年项目周边地块成交情况、项目周边配套设施的建设情况等查询和分析，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本项目的可出让土地为 52.4 亩，自 2021 年开始土地挂牌交易，且全部于 2023 年出让完毕，按 GDP 增速 7.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.53；按 GDP 增速 7.5%的 95%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.45；按 GDP 增速 7.5%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为

1.38。

(1) 按 GDP 增速 7.5%的 100%比例计算土地价格增速的情况下，  
本息覆盖倍数计算见下表

单位：万元

| 项目                | 建设期第<br>1年(2019<br>年9-12<br>月) | 建设期<br>第2年<br>(2020<br>年) | 运营期<br>第1年<br>(2021<br>年) | 运营期<br>第2年<br>(2022<br>年) | 运营期<br>第3年<br>(2023<br>年) | 运营期<br>第4年<br>(2023<br>年) | 运营期<br>第5年<br>(2024<br>年) | 合计     |
|-------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------|
| 债券期初<br>余额        |                                | 15,000                    | 18,000                    | 18,000                    | 18,000                    | 18,000                    | 3,000                     |        |
| 发行债券              | 15,000                         | 3,000                     |                           |                           |                           |                           |                           | 18,000 |
| 归还债券              |                                |                           |                           |                           |                           | 15,000                    | 3,000                     | 18,000 |
| 债券期末<br>余额        | 15,000                         | 18,000                    | 18,000                    | 18,000                    | 18,000                    | 3,000                     |                           |        |
| 偿还本息<br>合计        |                                | 592.5                     | 711                       | 711                       | 711                       | 15,711                    | 3,118.5                   | 21,555 |
| 土地出让<br>现金净收<br>益 |                                |                           | 18,028                    | 8,398                     | 6,530                     |                           |                           | 32,956 |
| 债券本息<br>覆盖倍数      | 1.53                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |        |

(2) 按 GDP 增速 7.5%的 95%比例计算土地价格增速的情况下，  
本息覆盖倍数计算见下表

单位：万元

| 项目         | 建设期第<br>1年(2019<br>年9-12<br>月) | 建设期<br>第2年<br>(2020<br>年) | 运营期<br>第1年<br>(2021<br>年) | 运营期<br>第2年<br>(2022<br>年) | 运营期<br>第3年<br>(2023<br>年) | 运营期<br>第4年<br>(2023<br>年) | 运营期<br>第5年<br>(2024<br>年) | 合计     |
|------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------|
| 债券期初<br>余额 |                                | 15,000                    | 18,000                    | 18,000                    | 18,000                    | 18,000                    | 3,000                     |        |
| 发行债券       | 15,000                         | 3,000                     |                           |                           |                           |                           |                           | 18,000 |
| 归还债券       |                                |                           |                           |                           |                           | 15,000                    | 3,000                     | 18,000 |
| 债券期末<br>余额 | 15,000                         | 18,000                    | 18,000                    | 18,000                    | 18,000                    | 3,000                     |                           |        |



|           |      |       |        |       |       |        |         |        |
|-----------|------|-------|--------|-------|-------|--------|---------|--------|
| 偿还本息合计    |      | 592.5 | 711    | 711   | 711   | 15,711 | 3,118.5 | 21,555 |
| 土地出让现金净收益 |      |       | 17,127 | 7,978 | 6,204 |        |         | 31,309 |
| 债券本息覆盖倍数  | 1.45 |       |        |       |       |        |         |        |

(3) 按 GDP 增速 7.5% 的 90% 比例计算土地价格增速的情况下，  
本息覆盖倍数计算见下表

单位：万元

| 项目        | 建设期第1年(2019年9-12月) | 建设期第2年(2020年) | 运营期第1年(2021年) | 运营期第2年(2022年) | 运营期第3年(2023年) | 运营期第4年(2023年) | 运营期第5年(2024年) | 合计     |
|-----------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 债券期余额     |                    | 15,000        | 18,000        | 18,000        | 18,000        | 18,000        | 3,000         |        |
| 发行债券      | 15,000             | 3,000         |               |               |               |               |               | 18,000 |
| 归还债券      |                    |               |               |               |               | 15,000        | 3,000         | 18,000 |
| 债券期末余额    | 15,000             | 18,000        | 18,000        | 18,000        | 18,000        | 3,000         |               |        |
| 偿还本息合计    |                    | 592.5         | 711           | 711           | 711           | 15,711        | 3,118.5       | 21,555 |
| 土地出让现金净收益 |                    |               | 16,225        | 7,558         | 5,877         |               |               | 29,660 |
| 债券本息覆盖倍数  | 1.38               |               |               |               |               |               |               |        |

#### 四、专项债券发行计划

本项目拟发行专项债券金额 15,000 万元，拟发行期限为 5 年，  
拟发行债券年利率 3.95%，还款方式为分期付息，到期一次还本。

附件：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)



利安达会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国 北京

中国注册会计师



中国注册会计师



2019 年 04 月 17 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

本次预测以张家界市中心城区 2018 年棚户区改造项目（一期）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、GDP 的增速等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制张家界市中心城区 2018 年棚户区改造项目（一期）项目土地出让收益预测表（GDP7.5%增速的 100%、95%、90%比例作为土地价格的增幅）

### 二、项目收益及现金流入预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 二、项目参与主体情况

#### 1、实施单位

张家界市中心城区 2018 年棚户区改造项目（一期）的实施单位为张家界城乡规划和住房保障局

#### 2、项目业主

张家界市中心城区 2018 年棚户区改造项目（一期）的项目业主为张家界棚户区改造投资公司（以下简称“棚改公司”），根据棚改公司提供的营业执照信息如下：

|                 |                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>公司名称</b>     | 张家界棚户区改造投资公司                                                                                                                                                                                            |
| <b>统一社会信用代码</b> | 91430800338384320K                                                                                                                                                                                      |
| <b>住所</b>       | 湖南省张家界市永定区助农路月亮湾小区大庸桥会所栋经投集团二楼                                                                                                                                                                          |
| <b>法定代表人</b>    | 李力                                                                                                                                                                                                      |
| <b>注册资本</b>     | 14,000 万元                                                                                                                                                                                               |
| <b>实收资本</b>     | 8,600 万元                                                                                                                                                                                                |
| <b>企业类型</b>     | 有限责任公司（国有控股）                                                                                                                                                                                            |
| <b>经营范围</b>     | 承担市城区棚户区改造项目投资；旅游及相关产业、政策允许经营的国内贸易、信息咨询服务；城市基础设施建设投资、建设及开发；城市公用事业项目投资、建设及管理；商业性房地产开发建设、经营管理；城市土地开发经营等其他业务。（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）                                                                  |
| <b>营业期限</b>     | 2015 年 5 月 28 日至长期                                                                                                                                                                                      |
| <b>股东情况</b>     | 张家界市人民政府国有资产监督管理委员会以货币方式认缴出资 10,000 万元，已实缴出资 4,600 万元，持股比例 71.42%；<br>国开（北京）新型城镇化发展基金二期（有限合伙）以货币方式认缴出资 2,000 万元，已实缴出资 2,000 万元，持股比例 14.29%；<br>国开发展基金有限公司以货币方式认缴出资 2,000 万元，已实缴出资 2,000 万元，持股比例 14.29%。 |

### 三、项目概况

#### 1、项目建设背景

2015 年，在《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》中提出，要大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。并提出具体目标，即到 2020 年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。

根据《张家界市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》在“城市棚户区改造工程”一节中指出：切实改善居民的居住和生活条件，推进人民广场旧城改造、武陵源区城中村改造。加强安居性住房

和保障性住房建设。

近年来，张家界市结合区域经济发展和本市实际情况，根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《中共湖南省委关于制定湖南省国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》、《湖南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》等要求，制定了《张家界市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。张家界市将围绕“提质张家界，打造升级版”的总体发展战略，大力推进旅游产业、旅游城市、新型工业、现代农业、全面小康、扶贫攻坚、基层基础七大重点行动和全域旅游、全景旅游、全业旅游三大创新举措，全面提升优美景区游、风情城镇游、生态乡村游、产业基地游的现代化、国际化服务品质，建成国际知名旅游胜地。

本项目实施：一是有利于土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升周边土地价值，配合房地产建设，将产生显著的经济效益。二是有利于改善居民居住条件，有效带动周边地区发展以及相关商旅、娱乐等产业的发展，逐年将有固定的投资回报。三是有利于改变区域产业结构，提升项目区域的形象、加速与周边区域间的交流，进一步改善投资环境，加快沿线区域的建设与开发。四是有利于提供更多的直接和间接就业机会。项目所涉及的拆迁、市政基础设施的建设、绿地的建设等工作都将产生大量间接就业机会。从而促进项目影响区域的经济繁荣，推动社会经济的持续发展。五有利于集约利用土地，从解决经济发展中的人口、资源和环境各要素之间的矛盾入手，高标准统筹建设集中安置房。本项目的建设将有效缓解低收入家庭住房困难问题，有利于确保人民群众基本生活保障，有利于社会稳定，同时加入了教育、卫生、文化等公共设施的投入，使得居民生活环境大为改善，促进和谐社会发展。

## **2、项目位置及四至范围**

本项目主要建设内容包括对人民路以西，回龙路以北，解放路以南，唯读逸臣广场项目以东、回龙路以南，逸臣中央以东，滨河路以

北，崇实北校周边和古庸路以南，气象局宿舍以北，永定消防大队以西，宏仁医院西侧围墙以东范围用地征地拆迁、安置、改造及其他配套设施建设。

张家界市中心城区 2018 年棚户区改造项目（一期）项目由三个地块组成，其地理位置分别如下：

（1）茂隆商城以西至逸臣广场以东周边城市棚户区改造项目：人民路以西，回龙路以北，解放路以南，唯读逸臣广场项目以东。

（2）崇实北校周边城市棚户区改造项目：回龙路以南，逸臣中央以东，滨河路以北，崇实北校周边。

（3）岩塔菜市场周边城市棚户区改造项目（二期）：古庸路以南，气象局宿舍以北，永定消防大队以西，宏仁医院西侧围墙以东

### **3、投资估算与资金筹措方式**

#### **（1）投资估算**

项目总投资估算为 34,083.60 万元，其中：静态投资 32,403.60 万元，建设期利息（债券利息及发行费用等）1,680.00 万元。

#### **（2）资金筹措方式**

项目资金筹措方式为：建设单位自筹和申请地方政府专项债券。项目实施机构为张家界市住房和城乡建设局。根据本项目可行性研究报告，建设期为 2 年。

### **四、项目收益及现金流入预测编制说明**

#### **1、土地出让价格预测**

##### **（1）项目土地市场情况**

经查询张家界市国土资源局土地出让信息，近三年土地成交价格波动较大，本次评价参考周边地块近期出让情况的平均价格进行预测。

张家界市中心城区 2018 年棚户区改造项目（一期）项目地块的位置及取得的相关棚户区改造批复如下表：

| 项目名称                       | 面积<br>(亩) | 位置                                                                                                                                                                                                                                                                      | 批文号                                                     |
|----------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 张家界市中心城区 2018 年棚户区改造项目（一期） | 52.40     | 1. 茂隆商城以西至逸臣广场以东周边城市棚户区改造项目位于人民路以西，回龙路以北，解放路以南，唯读逸臣广场项目以东；2. 崇实北校周边城市棚户区改造项目位于回龙路以南，逸臣中央以东，滨河路以北，崇实北校周边；3. 岩塔菜市场周边城市棚户区改造项目（二期）位于古庸路以南，气象局宿舍以北，永定消防大队以西，宏仁医院西侧围墙以东。项目总占地面积 52.40 亩；拆迁房屋总建筑面积 59,306.00 平方米，拆迁房屋户数 330 户，均为住宅。项目全部实行货币补偿方式进行安置。截至目前，已全部纳入国家棚改计划，共 330 户。 | 关于张家界市中心城区 2018 年棚户区改造（一期）项目可行性研究报告的批复（张发改审批《2019》10 号） |

## （2）项目土地出让价格预测

本次融资涉及的张家界市中心城区 2018 年棚户区改造项目（一期）地块，位于张家界市永定区。根据本项目地块的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

棚户区改造项目地块-商住价格预测表

| 拟出让项目名称 | 类型 | 附近可比地块 | 可比地块成交总价款<br>(万元) | 可比地块成交面积(㎡) | 可比地块成交确认书单价<br>(万元/㎡) | 简单平均计算价格<br>(万元/㎡) |
|---------|----|--------|-------------------|-------------|-----------------------|--------------------|
|         |    |        |                   |             |                       |                    |

|          |    |                   |        |           |      |      |
|----------|----|-------------------|--------|-----------|------|------|
| 张家界市中心城区 | 商住 | 永定城区官黎坪火车站东侧官黎路南侧 | 16,800 | 31,342.10 | 0.54 | 0.78 |
|          | 商住 | 永定街道办事处回龙路东门桥段北侧  | 2,512  | 2,446.50  | 1.03 |      |

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，依据谨慎性原则，确定土地价格增长率为 GDP 增速 7.5%。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：（万元/m <sup>2</sup> ） |            |            |            |            |            |
|--------------|------------------------------|----|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 序号           | 项名称目                         |    | 2019 年价格预测              | 2020 年价格预测 | 2021 年价格预测 | 2022 年价格预测 | 2023 年价格预测 | 2024 年价格预测 |
| 1            | 张家界市中心城区 2018 年棚户区改造项目（一期）项目 | 商住 | 0.78                    | 0.84       | 0.90       | 0.97       | 1.04       | 1.12       |

## 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 GDP 增速 7.5%的 100%、95%、90%为土地价格增长。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 GDP 增速 7.5%，该项目实现土地出让收入的预测表

|    |                            |    | 单位：万元     |            |            |            |            |            |            |
|----|----------------------------|----|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 序号 | 项名称目                       |    | 可出让面积     | 2019 年收入预测 | 2020 年收入预测 | 2021 年收入预测 | 2022 年收入预测 | 2023 年收入预测 | 2024 年收入预测 |
| 1  | 张家界市中心城区 2018 年棚户区改造项目（一期） | 商住 | 34,933.33 | 27,248     | 29,292     | 31,489     | 33,850     | 36,401     | 39,132     |



测算表二：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.5%，该项目实现土地出让收入的  
95%部分预测表：单位：万元

| 序号 | 项名称目                       |    | 可出让面积     | 2019 年收入预测 | 2020 年收入预测 | 2021 年收入预测 | 2022 年收入预测 | 2023 年收入预测 | 2024 年收入预测 |
|----|----------------------------|----|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1  | 张家界市中心城区 2018 年棚户区改造项目（一期） | 商住 | 34,933.33 | 25,886     | 27,827     | 29,915     | 32,156     | 34,581     | 37,176     |

测算表三：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.5%，该项目实现土地出让收入的  
90%部分预测表：单位：万元

| 序号 | 项名称目                                                              |     | 可出让面积          | 2019 年收入预测 | 2020 年收入预测 | 2021 年收入预测 | 2022 年收入预测 | 2023 年收入预测 | 2024 年收入预测 |
|----|-------------------------------------------------------------------|-----|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1  | 张 家 界<br>市 中 心<br>城 区<br>2018 年<br>棚 户 区<br>改 造 项<br>目 （ 一<br>期 ） | 商 住 | 34, 933.<br>33 | 24, 523    | 26, 363    | 28, 340    | 30, 465    | 32, 761    | 35, 219    |

3、土地出让收益预测

单位：平方米

| 项目名称 | 计划出让年限     |            |            | 合计 |
|------|------------|------------|------------|----|
|      | 2021 年出让面积 | 2022 年出让面积 | 2023 年出让面积 |    |
|      |            |            |            |    |

|                          |        |          |          |           |
|--------------------------|--------|----------|----------|-----------|
| 茂隆商城以西至逸臣广场以东周边城市棚户区改造项目 | 20,000 |          |          | 20,000    |
| 崇实北校周边城市棚户区改造项目          |        | 8,666.67 |          | 8,666.67  |
| 岩塔菜市场周边城市棚户区改造项目（二期）     |        |          | 6,266.66 | 6,266.66  |
| 合计                       | 20,000 | 8,666.67 | 6,266.66 | 34,933.33 |

测算表四：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.5%，张家界市该土地出让收益测算表：

单位：万元

| 序号 | 项名称目                     |    | 出让土地回款 | 用于资金平衡土地收益 |
|----|--------------------------|----|--------|------------|
| 1  | 茂隆商城以西至逸臣广场以东周边城市棚户区改造项目 | 商住 | 18,028 | 18,028     |
| 2  | 崇实北校周边城市棚户区改造项目          | 商住 | 8,398  | 8,398      |
| 3  | 岩塔菜市场周边城市棚户区改造项目（二期）     | 商住 | 6,530  | 6,530      |
| 合计 |                          |    | 32,956 | 32,956     |

测算表五：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.5%，张家界市该土地出让收益的 95%部分测算表：

单位：万元

| 序号 | 项名称目 | 出让土地回款 | 用于资金平衡土地收益 |
|----|------|--------|------------|
|----|------|--------|------------|

|    |                          |    |        |        |
|----|--------------------------|----|--------|--------|
| 1  | 茂隆商城以西至逸臣广场以东周边城市棚户区改造项目 | 商住 | 17,127 | 17,127 |
| 2  | 崇实北校周边城市棚户区改造项目          | 商住 | 7,978  | 7,978  |
| 3  | 岩塔菜市场周边城市棚户区改造项目（二期）     | 商住 | 6,204  | 6,204  |
| 合计 |                          |    | 31,309 | 31,309 |

#### 测算表六：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.5%，张家界市土地出让收益的 90%部分测算表：

单位：万元

| 序号 | 项名称目                     |    | 出让土地回款 | 用于资金平衡土地收益 |
|----|--------------------------|----|--------|------------|
| 1  | 茂隆商城以西至逸臣广场以东周边城市棚户区改造项目 | 商住 | 16,225 | 16,225     |
| 2  | 崇实北校周边城市棚户区改造项目          | 商住 | 7,558  | 7,558      |
| 3  | 岩塔菜市场周边城市棚户区改造项目（二期）     | 商住 | 5,877  | 5,877      |
| 合计 |                          |    | 29,660 | 29,660     |

根据上述测算在按 GDP 增速 7.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 32,956 万元；

同理计算，在按 GDP 增速 7.5%的 95%部分，用于资金平衡土地相关收益为 31,309 万元；

在按 GDP 增速 7.5%的 90%部分，用于资金平衡土地相关收益为 29,660 万元。

## 五、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，本次评价的张家界市中心城区 2018 年棚户区改造项目（一期），以 GDP 增速 7.5%预期土地出让收入的 100%、95%、90% 部分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，均能实现项目收益和融资自求平衡。





# 营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 911101050805090096

名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

执行事务合伙人 黄锦辉

成立日期 2013年10月22日

合伙期限 2013年10月22日至 长期

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



在线扫码获取详细信息

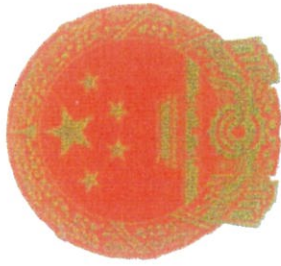
登记机关



2018年 12月 19日

提示: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上一年度年度报告并公示。





会计师事务所

执业证



名称：利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日

证书序号：0000109

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关

二〇一八年一月十日

中华人民共和国财政部制



|       |                    |
|-------|--------------------|
| 姓名    | 黄锦辉                |
| Sex   | 男                  |
| 出生日期  | 1984-10-16         |
| 工作单位  | 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)  |
| 身份证号码 | 110105198410162011 |



证书编号:  
No. of Certificate 100000360448

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPA 北京注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance 1995 年 04 月 01 日



姓名: 黄锦辉  
证书编号: 100000360448

继续有效一年。  
for another year after this renewal.

已  
ation

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  
/ /



中国注册会计师

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



2016 合格, this renewal.



2017

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



姓名: 姚永涛  
证书编号: 110002960034

年 /y 月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d