

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 年第二批土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项报告

中兴财光华（湘）审专字（2019）第 02018 号



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于

2019 年湖南省（常德市）第二批土地储备专项债券

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 02018 号



我们接受委托，对 2019 年湖南省（常德市）第二批土地储备专项债券以下简称（“本期债券”）相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。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负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设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发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的常德市土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

（1）2019 年湖南省（常德市）第二批土地储备项目融资涉及三个土地项目，拟融资金额为 20,000.00 万元，其中，市本级芙蓉新城南地块棚改项目 10,000.00 万元、义乌小商品城地块储备项目 3,000.00 万元、桃花源路 D-1 地块储备项目 7,000.00 万元。假设融资利率 4.07%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金余额	其中 9000 万已 融资利率	融资利率	应付利息
第一年	29,000.00		29,000.00	3.32%	4.07%	1,112.80
第二年	29,000.00		29,000.00	3.32%	4.07%	1,112.80
第三年	29,000.00		29,000.00	3.32%	4.07%	1,112.80
第四年	29,000.00		29,000.00	3.32%	4.07%	1,112.80
第五年	29,000.00	29,000.00		3.32%	4.07%	1,112.80
合计		29,000.00				5,564.00

(2) 期后期间拟融资金额 2.20 亿元，假设融资利率 4.07%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	22,000.00		22,000.00	4.07%	895.40
第二年	22,000.00		22,000.00	4.07%	895.40
第三年	22,000.00		22,000.00	4.07%	895.40
第四年	22,000.00		22,000.00	4.07%	895.40
第五年	22,000.00	22,000.00		4.07%	895.40
合计		22,000.00			4,477.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

常德市本期土地储备项目包含三个项目，分别是常德市芙蓉新城南地块棚改项目、义乌小商品城地块储备项目、桃花源路 D-1 地块储备项目，均位于常德市。参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出证地块的价格预测拟出让土地价格。

常德市 2015 年 GDP 为 2709.02 亿元，2016 年 GDP 为 2953.82 亿元，2017 年 GDP 为 3238.15 亿元，2018 年 GDP 约为 3394.20 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 7.83%，2019 年常德市政府工作报告提出，2019 年常德市经济增长预期目标确定为 8.00%。综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 7.83%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设常德市本期土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。通过对 2018 年以来项目周边地块成交情况等的查询，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的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，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第五年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：

单位：人民币万元

项目	接近三年平均增速 7.83%的 100%	按接近三年平均增速 7.83%的 90%	按接近三年平均增 速 7.83%的 80%
芙蓉新城南地块棚改	67,416.96	65,004.53	62,661.66
义乌小商品城地块储备	46,349.64	44,691.08	43,080.34
桃花源路 D-1 地块储备	101,830.61	98,186.73	94,647.93
合计	215,597.21	207,882.34	200,389.93

3. 预期土地出让收入对融资本息的覆盖情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，通过对 2018 年以来项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按常德市近三年 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 3.53；按常德市近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.41；按常德市近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.28。

表 1-1：按常德市近三年 GDP 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

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,008.20	2,008.20	
第二年		2,008.20	2,008.20	
第三年		2,008.20	2,008.20	
第四年		2,008.20	2,008.20	
第五年	51,000.00	2,008.20	53,008.20	
合计	51,000.00	10,041.00	61,041.00	215,597.21
本息覆盖倍数	3.53			

表 2-1：按常德市近三年 GDP 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

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,008.20	2,008.20	
第二年		2,008.20	2,008.20	
第三年		2,008.20	2,008.20	
第四年		2,008.20	2,008.20	
第五年	51,000.00	2,008.20	53,008.20	
合计	51,000.00	10,041.00	61,041.00	207,882.34
本息覆盖倍数				3.41

表 3-1: 按常德市近三年 GDP 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

单位: 人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,008.20	2,008.20	
第二年		2,008.20	2,008.20	
第三年		2,008.20	2,008.20	
第四年		2,008.20	2,008.20	
第五年	51,000.00	2,008.20	53,008.20	
合计	51,000.00	10,041.00	61,041.00	200,389.93
本息覆盖倍数				3.28

附件: 项目收益及现金流入预测说明

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019 年 6 月 18 日

附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以常德市本期土地储备项目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、2018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2019年常德市本期土地储备项目土地出让收益预测表（分别以常德市近三年GDP平均增速7.83%的100%、90%、80%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

（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、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

（1）常德市共3个项目实施单位情况：

单位名称：常德市国土资源储备中心

单位住所：常德市武陵区武陵大道877号

单位性质：事业单位

法定代表人：肖建中

开办资金：壹亿玖仟叁佰叁拾万元人民币

宗旨和业务范围：为搞好土地开发利用、确保土地资产保值增值提供服务。城区范围内土地收回、收购、储备、前期开发和预出让等工作。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

2019年湖南省（常德市）第二批土地储备专项债券土地储备项目包括三个项目，均位于常德市，项目明细如下：

(1) 芙蓉新城南地块棚改项目

位于桃花源路以东、柳叶大道以南、青杨路以西、常澧路以北。

(2) 义乌小商品城储备项目

位于柳叶大道以北、桃花源路以西、南湖路以东、新河渠水系以南。

(3) 桃花源路 D-1 地块储备项目

位于洞庭大道以南、桃花源路以西、人民路以北、合兴路以东。

2. 项目内容与规模

(1) 芙蓉新城南地块棚改项目

该地块土地储备面积为 152.08 亩，可出让面积为 152.08 亩，全部为商居用地。

(2) 义乌小商品城地块储备项目

该地块土地储备面积为 113.46 亩，可出让面积为 113.46 亩，全部为商居用地。

(3) 桃花源路 D-1 地块储备项目

该地块土地储备面积为 187.50 亩，可出让面积为 187.50 亩，全部为商居用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

常德市本次融资涉及 3 个储备项目，项目总投资为人民币 56,497.00 万元。分地块投资额详见下表：

区划	项目名称	项目总投资（万元）
常德市	芙蓉新城南地块棚改项目	19,000.00
常德市	义乌小商品城储备项目	10,497.00
常德市	桃花源路 D-1 地块储备项目	27,000.00
合计		56,497.00

(2) 资金筹措方式

①芙蓉新城南地块棚改项目，总投资金额为 19,000.00 万元。其中：已有融资金额 9,000.00 万元，本次拟申请发行土储专项债券资金 10,000.00 万元；

②义乌小商品城储备项目，总投资金额为 10,497.00 万元。其中：资本金 5,497 万元，拟申请发行债券 5,000.00 万元，本次拟申请发行土储专项债券资金 3,000.00 万元；

③桃花源路 D-1 地块储备项目，总投资金额为 27,000.00 万元，拟申请发行债券 27,000.00 万元，本次拟申请发行土储专项债券资金 7,000.00 万元；

4. 资金平衡

本次用于项目资金平衡的土地储备项目出让收入专项用于偿还本期债券本息。

(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

本期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 2018 年下半年常德市项目周边地块 5 宗土地出让情况，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：

a.常德市周边土地出让情况表：

项目	宗地名称	区位	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	湖南金盘子置业有限公司	常德市	2.30	57,938.70	17,150.00	2,960.02	2018-8-10	商服、住宅
2	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	常德市	2.50	125,977.35	34,100.00	2,706.84	2018-8-10	商服、住宅
3	常德保利房地产开发有限公司	常德市	1.50	129,772.55	14,920.00	1,149.70	2018-9-28	商服、住宅
4	常德保利房地产开发有限公司	常德市	1.50	48,075.66	5,530.00	1,150.27	2018-9-28	商服、住宅
5	常德保利房地产开发有限公司	常德市	1.50	221,060.06	25,420.00	1,149.91	2018-9-28	商服、住宅

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

常德市土地储备项目商居用地参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

a.常德市市本级芙蓉新城南地块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	常德保利房地产开发有限公司	86,515.03	129,772.55	14,920.00	1,149.70	0.30	
2	湖南金盘子置业有限公司	25,190.74	57,938.70	17,150.00	2,960.02	0.37	
3	常德保利房地产开发有限公司	32,050.44	48,075.66	5,530.00	1,150.27	0.33	

综合楼面地价						1,824.57
--------	--	--	--	--	--	----------

b.常德市市本级义乌小商品城地块储备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	50,390.94	125,977.35	34,100.00	2,706.84	0.34	
2	常德保利房地产开发有限公司	86,515.03	129,772.55	14,920.00	1,149.70	0.34	
3	常德保利房地产开发有限公司	32,050.44	48,075.66	5,530.00	1,150.27	0.32	
综合楼面地价							1,682.03

c.常德市市本级桃花源路 D-1 地块储备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	湖南金盘子置业有限公司	25,190.74	57,938.70	17,150.00	2,960.02	0.32	
2	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	50,390.94	125,977.35	34,100.00	2,706.84	0.33	
3	常德保利房地产开发有限公司	147,373.37	221,060.06	25,420.00	1,149.91	0.35	
综合楼面地价							2,235.25

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
芙蓉新城南地块棚改项目	商居	4,561.44	4,918.60	5,303.72	5,719.01	6,166.80	6,649.66
义乌小商品城地块	商居	4,205.09	4,534.34	4,889.38	5,272.22	5,685.04	6,130.18
桃花源路 D-1 地块	商居	5,588.13	6,025.69	6,497.50	7,006.25	7,554.84	8,146.38

(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
芙蓉新城南地块棚改项目	商居					67,416.96
义乌小商品城地块	商居					46,349.64
桃花源路 D-1 地块	商居					101,830.61
出让土地收入						215,597.21

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
芙蓉新城南地块棚改项目	商居					65,004.53
义乌小商品城地块	商居					44,691.08
桃花源路 D-1 地块	商居					98,186.73
出让土地收入						207,882.34

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
芙蓉新城南地块棚改项目	商居					62,661.66
义乌小商品城地块	商居					43,080.34
桃花源路 D-1 地块	商居					94,647.93
出让土地收入						200,389.93

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，用于资金平衡的土地出让收入为 215,597.21 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，用于资金平衡的土地出让收入为 207,882.34 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，用于资金平衡的土地出让收入为 200,389.93 万元。

(3) 覆盖倍数

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，预计土地价格增速为近三年常德市 GDP 平均增幅 7.83%，测算的本息覆盖倍数为 3.53。

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	发行债券本息和	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数
芙蓉新城南地块棚改项目	67,416.96	22,529.00	2.99
义乌小商品城地块	46,349.64	6,017.50	7.70
桃花源路 D-1 地块	101,830.61	32,494.50	3.13
合计	215,597.21	61,041.00	3.53

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，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%，测算的本息覆盖倍数为 3.41。

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	发行债券本息和	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数
芙蓉新城南地块棚改项目	65,004.53	22,529.00	2.89
义乌小商品城地块	44,691.08	6,017.50	7.43
桃花源路 D-1 地块	98,186.73	32,494.50	3.02
合计	207,882.34	61,041.00	3.41

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，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%，测算的本息覆盖倍数为 3.28。

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	发行债券本息和	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数
芙蓉新城南地块棚改项目	62,661.66	22,529.00	2.78
义乌小商品城地块	43,080.34	6,017.50	7.16
桃花源路 D-1 地块	94,647.93	32,494.50	2.91
合计	200,389.93	61,041.00	3.28

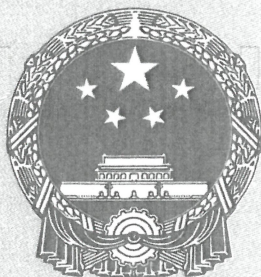
经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的常德市土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（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

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三段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:

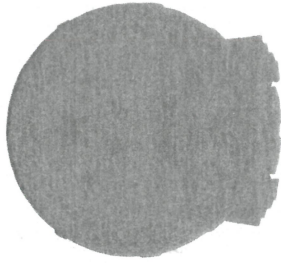
- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

登记机关

2018

年 月 日





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



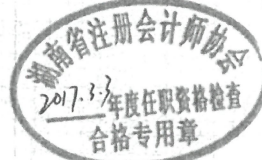
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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 /m 日 /d

6

7

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)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

湖南省注协代管

事务所
CPAs

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

12



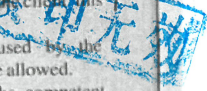
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会
申明作废后，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

1. When practising, the CPA shall show 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.





中国注册会计师

姓名 魏小梅
 Full name 魏小梅
 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 372925198204166167
 Identity card No. 372925198204166167

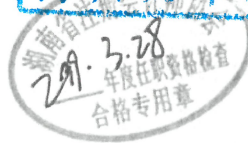


年度检验登记

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.

再次复印无效



证书编号: 110102050162
 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 01 日
 Date of Issuance

