

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于 2018
年湖南省娄底市土地储备专项债券（一期）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（2018）第 02011 号





中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于 2018 年湖南省
娄底市土地储备专项债券（一期）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（2018）第 02011 号

我们接受委托，对 2018 年湖南省娄底市土地储备专项债券（一期）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，本次评价的娄底市第一期土地储备项目，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

娄底市第一期土地储备项目计划融资金额 7.56 亿元，假设融资利率 4.5%，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
----	--------	--------	--------	------	------

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	75,600.00		75,600.00	4.50%	3,402.00
第二年	75,600.00		75,600.00	4.50%	3,402.00
第三年	75,600.00		75,600.00	4.50%	3,402.00
第四年	75,600.00		75,600.00	4.50%	3,402.00
第五年	75,600.00	75,600.00		4.50%	3,402.00
合计		75,600.00			17,010.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

娄底市第一期土地储备项目包含 13 个项目，分别是娄底市 5 个土地收储项目、涟源市 1 个土地收储项目、冷水江市 2 个土地收储项目、双峰县 3 个土地收储项目、新化县 2 个收储项目。我们参照了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和地块所在的基准地价水平预测拟出让土地价格。

娄底市 2013 年 GDP 为 1,210.86 亿元，2017 年 GDP 为 1,544.98 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 8.46%，2018 年娄底市政府工作报告提出，2018 年娄底市经济增长预期目标确定为 8.5%。综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.46%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设娄底市第一期土地储备项目，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 2017 年以来项目周边地块成交情况等的查询，分别以 2018 年娄底市 GDP 目标增速 8.46% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑娄底市各项政策提留成本的情况，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	按 2018 年 GDP 目标增速 8.46% 的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.46% 的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.46% 的 80%
水洋生态新区潭湖片区商服项目	22,888.13	22,009.29	21,157.67
高铁南站生态型片区商住项目	22,453.37	21,591.23	20,755.78

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8.46%的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.46%的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.46%的 80%
娄底市水府示范片区商住项目	16,481.31	15,848.48	15,235.24
娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块一	24,686.70	23,738.81	22,820.26
娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块二	24,292.41	23,359.66	22,455.78
涟源市新中物流园商住项目	12,004.29	11,543.36	11,096.70
冷水江市双江幽地块项目 1	15,786.16	15,180.03	14,592.65
冷水江市双江幽地块项目 2	16,378.18	15,749.31	15,139.91
双峰县城城东 1 号地块	24,399.07	23,462.22	22,554.37
双峰县城城东 2 号地块	21,189.27	20,375.67	19,587.25
双峰县城城东 3 号地块	41,413.46	39,823.31	38,282.39
新化县 2012 年度第一批 次储备商住用地	36,191.92	34,802.26	33,455.63
新化县天门健康养生基地项目	2,462.22	2,367.68	2,276.07
合计	280,626.49	269,851.31	259,409.69

3. 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

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 2017 年以来项目周边地块成交情况等的查询,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 2018 年娄底市 GDP 目标增速 8.46%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 2.29;按 2018 年娄底市 GDP 目标增速 8.46%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 2.20;按 2018 年娄底市 GDP 目标增速 8.46%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 2.11。

表 1-1: 按 2018 年娄底市 GDP 目标增速 8.46% 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		3,402.00	3,402.00	
第二年		3,402.00	3,402.00	
第三年		3,402.00	3,402.00	
第四年		3,402.00	3,402.00	
第五年	75,600.00	3,402.00	79,002.00	
合计	75,600.00	17,010.00	92,610.00	211,873.00
本息覆盖倍数	2.29			

表 2-1: 按 2018 年娄底市 GDP 目标增速 8.46% 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	
第一年		3,402.00	3,402.00	
第二年		3,402.00	3,402.00	
第三年		3,402.00	3,402.00	
第四年		3,402.00	3,402.00	
第五年	75,600.00	3,402.00	79,002.00	
合计	75,600.00	17,010.00	92,610.00	203,737.74
本息覆盖倍数	2.20			

表 3-1: 按 2018 年娄底市 GDP 目标增速 8.46% 的 80% 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		3,402.00	3,402.00	
第二年		3,402.00	3,402.00	
第三年		3,402.00	3,402.00	
第四年		3,402.00	3,402.00	
第五年	75,600.00	3,402.00	79,002.00	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
合计	75,600.00	17,010.00	92,610.00	195,854.32
本息覆盖倍数				2.11

附件：项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018 年 9 月 6 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

本次预测以娄底市第一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、2016年以来项目周边地块成交情况、2018年娄底市GDP的目标增速、各项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2018年娄底市第一期土地储备项目土地出让收益预测表（分别以2018年娄底市GDP目标增速8.46%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）娄底市共有1个项目实施单位情况：

单位名称：娄底市土地矿产储备中心

单位住所：娄底市湘中大道国土资源局办公楼十楼

单位性质：事业单位

法定代表人：吴伟庭

开办资金：17,134万元人民币

宗旨和业务范围：为合理利用、保护开发土地资源提供管理、实施有关土地及矿产的收购、收回、储备、经营开发管理等相关工作。

（2）涟源市共1个项目实施单位情况：

单位名称：涟源市土地收购储备中心

单位住所：涟源市人民路

单位性质：事业单位

法定代表人：颜赛华

开办资金：8 万元人民币

宗旨和业务范围：拟定并实施有关收回、收购、储备土地的规划、计划方案；统一收回、收购、储备国有存量土地和新增建设用地；依法管理、开发、经营进入储备库的土地；为城市建设投资有限公司提供经营性用地；协助市政府搞好批次征地。

(3) 冷水江市共 1 个项目实施单位情况：

单位名称：冷水江市土地储备中心

单位住所：冷水江市布溪体育西路 4 号

单位性质：事业单位

法定代表人：欧阳跃常

开办资金：4 万元人民币

宗旨和业务范围：保护土地资源、促进土地资源的合理利用开发、负责对城市规划区内需要调整使用的存量土地、旧城改造用地、新增建设用地及闲置土地的收购、储备和土地出让前期工作；负责对不急于收购、储备或受财务限制一时无资金收购的土地进行信息储备。

(4) 双峰县共 1 项目实施单位情况：

单位名称：双峰县土地矿产储备中心

单位住所：双峰县永丰镇城中路 169 号

单位性质：事业单位

法定代表人：邓智毅

开办资金：8000 万元整。

宗旨和业务范围：实施土地收购、收回；新增建设用地的储备。

(5) 新化县国土资源储备中心

单位名称：新化县国土资源储备中心

单位住所：新化县梅苑南路

单位性质：事业单位

法定代表人：邹元德

开办资金：2 万元整。

宗旨和业务范围：负责全县土地收购、储备和土地出让前期工作。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

娄底市第一期土地储备项目包括 13 个项目，分别位于娄底市、涟源市、冷水江市和双峰县，其中：

（1）娄底水洋生态新区潭湖片区商服项目

位于娄底市沿河路以南、华星路以西。东邻华星路、西临方石路、南邻长青街、北临涟水河沿江路。

（2）娄底高铁南站生态型商住片区项目

位于娄底市新星南路东侧，东至文字路、西至新星南路、南至同辉街、北至龙山街。

（3）娄底市水府示范片商住项目

位于静安街以南、小冲路以西。东至娄星南路、西至小冲路、南至孙水河、北至静安街。

（4）娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块项目一

该项目位于开发区大埠桥区域，东至元富路、西至元冲路、南至永富街、北至尤莉街。

（5）娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块项目二

该项目位于开发区大埠桥区域，东至元富路、西至元冲路、南至永兴街、北至永富街。

（6）涟源市新中物流园地块项目

位于涟源市石马山镇新中村、经济开发区乌鸡坝村合围区域。东至规划的新中路、南至涟源市气象局、西至涟源市电力局、北至福源路（原环北东路）。

（7）冷水江市双江幽地块项目 1

位于冷水江市冷水江街道办事处冷园居委会。东临冷新路、西抵民房、南至民房、北至原电化总厂。

（8）冷水江市双江幽收储项目 2

位于冷水江市冷水江街道办事处冷园居委会。东临冷新居委会，西抵冷园居委会，南至冷园居委会，北抵民宅。

（9）双峰县城城东 1 号地块项目

位于白玉街、沿河路、肖家路、程家路合围区域。东至程家路、西至沿河路、南临肖家路、北临白玉街。

(10) 双峰县城城东 2 号地块项目

位于和森路、茅坪路、肖家路、双荷路合围区域。东临茅坪路、西临双荷路、南临和森路、北临肖家路。

(11) 双峰县城城东 3 号地块项目

复兴街、双荷路、横塘路、程家路合围区域。东临双荷路、西临程家路、南临复兴街、北临横塘路。

(12) 新化县 2012 年度第一批次储备商住用地

位于上渡办事处资江村，东至盛教南路、西至梅苑北路、南至盛教南路、北至白沙洲大道。

(13) 新化县天门健康养生基地建设项目

位于新化县天门乡麦坳村，东至麦坳村安置小区、西至颜弯河、南至颜弯河、北至琅天公路。

2. 项目内容与规模

(1) 娄底水洋生态新区潭湖片区商服项目

该地块面积为 99.61 亩，可出让面积为 63.0 亩，全部为商服用地。。

(2) 娄底高铁南站生态型商住片区

该地块面积为 120.44 亩，可出让面积为 100.80 亩，全部为商住用地。

(3) 娄底市水府示范片商住项目

该地块面积为 127.65 亩，可出让面积为 119.40 亩，全部为商住用地。

(4) 娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块项目一

该地块面积为 110.26 亩，可出让面积为 110.26 亩，全部为商业用地。

(5) 娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块项目二

该地块面积为 108.51 亩，可出让面积为 108.51 亩，全部为商业用地。

(6) 涟源市新中物流园土地项目

该地块土地储备面积为 175.32 亩，可出让面积为 175.32 亩，其中居住用地 140.26 亩、商业用地 35.06 亩。

(7) 冷水江市双江幽地块项目 1

该地块土地储备面积为 99.93 亩，可出让面积为 99.93 亩，全部为商住用地。

(8) 冷水江市双江幽地块项目 2

该地块土地储备面积为 103.68 亩，可出让面积为 103.68 亩，全部为商住用地。

(9) 双峰县城城东 1 号地块项目

该地块土地储备面积为 101.93 亩，可出让面积为 101.93 亩，全部为商住用地。

(10) 双峰县城城东 2 号地块项目

该地块土地储备面积为 88.52 亩，可出让面积为 88.52 亩，全部为商住用地。

(11) 双峰县城城东 3 号地块项目

该地块土地储备面积为 173 亩，可出让面积为 173 亩，全部为商住用地。

(12) 新化县 2012 年度第一批次储备商住用地

该地块土地储备面积为 85.08 亩，可出让面积为 85.08 亩，全部为商住用地。

(13) 新化县天门健康养生基地建设项目

该地块土地储备面积为 45.75 亩，可出让面积为 45.75 亩，全部为商服（旅游服务设施）用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

娄底市本次融资涉及 13 个收储项目，项目总投资为人民币 101,307.37 万元。各地块投资额详见下表：

区划	项目名称	项目总投资（万元）
娄底市	水洋生态新区潭湖片区商服项目	9,378.60
娄底市	高铁南站生态型片区商住项目	10,437.03
娄底市	娄底市水府示范片区商住项目	9,163.00
娄底市	娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块一	11,295.72
娄底市	娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块二	11,115.31
涟源市	涟源市新中物流园商住项目	6,840.15
冷水江市	冷水江市双江幽地块项目 1	5,076.91
冷水江市	冷水江市双江幽地块项目 2	6,313.08
双峰县	双峰县城城东 1 号地块	6,545.10
双峰县	双峰县城城东 2 号地块	5,678.83
双峰县	双峰县城城东 3 号地块	11,068.91
新化县	新化县 2012 年度第一批次储备商住用地	7,349.56
新化县	新化县天门健康养生基地项目	1,045.17

区划	项目名称	项目总投资（万元）
	合计	101,307.37

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和湖南省娄底市土地储备专项债券资金。

4. 资金平衡

根据湖南省人民政府办公厅关于印发《湖南省国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（湘政办发〔2015〕1号）、湖南省国土资源厅《关于进一步强化土地出让收支管理的通知》（湘财综〔2016〕47号）、湖南省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅《关于做好被征地农民社会保障工作的意见》的通知（湘政办发〔2014〕31号）、湖南省人民政府《关于加强保障性安居工程建设的意见》（湘政发〔2011〕11号）、湖南省财政厅湖南省住房和城乡建设厅关于转发《财政部住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度》的通知（湘财综〔2011〕28号）、湖南省财政厅、湖南省水利厅关于印发《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项》的通知（湘财综〔2011〕36号）、湖南省财政厅、湖南省教育厅转发财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项》的通知（湘财综〔2011〕43号）、湖南省人民政府办公厅《关于建立征地拆迁补偿调节专项资金的制度的通知》（湘政办发〔2005〕24号）、湖南省财政厅、湖南省国土资源厅关于印发《关于湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建〔2004〕46号）等相关文件规定，土地出让收入有多项扣除项目。土地储备项目出让收入扣除上述政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，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娄底市、涟源市、冷水江市、双峰县、新化县土地出让价的估算，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；本项目估算主要采用了市场比较法、成本逼近法、假设开发法、基准地价法等。

娄底市、涟源市、冷水江市、双峰县、新化县的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2016-2018年娄底市、涟源市、冷水江市、双峰县、新化县建设项目周边地块出让情况，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. 娄底市长青街周边商住土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	娄底市顺发房地产开发有限公司	娄底市	27,159.23	6,000.00	918.58	2018年6月29日	商服住宅用地

b. 娄底市新星南路周边商服土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	湖南省娄底经济技术开发区建设集团有限公司	娄底市	6,846.04	1,350.00	839.12	2018年2月14日	商服用地
2	湖南众一医院管理有限公司	娄底市	199,915.72	17,773.00	341.93	2017年2月4日	商服用地
3	娄底新合作奥莱小镇投资有限公司	娄底市	4,703.40	1,048.00	636.62	2017年12月14日	商服用地

c. 娄底市娄星南路周边商服土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	中国移动通信集团湖南有限公司娄底分公司	娄底市区	16,661.97	2,150.00	645.18	2017年9月1日	商服通信设施

d. 娄底市经开区周边商服土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	经开区	11,020.04	2,340.00	1,754.88	2015/5/28	其他商服用地

e.涟源市周边商住土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	涟源市金园高科技技术开发有限公司	涟源市	24,135.00	1,086.00	359.98	2017年11月3日	商住
2	涟源市金园高科技技术开发有限公司	涟源市	19,803.00	892.00	360.35	2017年11月3日	商住

f.冷水江市周边土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	湖南省君明房地产开发有限公司	冷水江市	3,029.29	400.00	574.10	2017/6/28	商业、住宅用地

g.双峰县周边土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	肖培立、张爱慧、张爱勇	双峰县	10,329.10	2,480.00	686.00	2016/1/14	商住用地
2	王海波、王斌全等5人	双峰县	3,272.66	1,608.00	935.89	2018/1/17	商住用地

h.新化县上渡办事处商住用地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	出让日期	用途
----	------	----	-----------	------------	-------------	------	----

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	谢玉民、谢玉辉等 6 人	新化县	10,695.50	3380	1,469.86	2018/2/7	商住用地
2	谌正辉、周国军等 3 人	新化县	16,008.20	7200	1,383.91	2018/2/9	商住用地
3	陈子盛、沈德良	新化县	28,661.00	9000	1,395.62	2018/2/9	商住用地

i、新化县上渡办事处商业用地（医养产业）出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	湖南慧创健康产业有限公司	新化县	8,998.00	440.00	978.00	2018/2/17	商业用地

② 项目区土地出让价格及出让金收入预测

娄底市第一期土地储备项目住宅、商业用地等参考上述 15 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

a. 娄底市长青街周边区域土地价（楼面地价）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	计算权重 (元/m ²)
1	娄底市顺发房地产开发有限公司	27,159.23	65,317.95	6,000.00	918.58	1	918.58
	综合楼面地价					1	918.58

b. 娄底市新星南路周边区域土地价格（楼面地价）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	计算权重 (元/m ²)
1	湖南省娄底经济技术开发区投资建设集团有限公司	6,846.04	16,088.20	1,350.00	839.12	0.37	309.22
2	湖南众一医院管理有限公司	199,915.72	519,780.87	17,773.00	341.93	0.31	104.46
3	娄底新合作奥莱小镇投资有限公司	4,703.40	16,461.91	1,048.00	636.62	0.33	207.53
	综合楼面地价					1	621.21

c. 娄底市娄星南路周边区域土地价格（楼面地价）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	计算权重 (元/m ²)
1	中国移动通信集团湖南有限公司娄底分公司	16,661.97	33,323.95	2,150.00	645.18	1.00	645.18
	综合楼面地价					1	645.18

d. 娄底市经开区周边区域土地价格（楼面地价）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	计算权重 (元/m ²)
1	湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	11,020.04	13,334.24	2,340.00	1,754.88	1	1,754.88
	综合楼面地价					1	1,754.88

e.涟源市土地储备项目区域土地价格（楼面地价）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	计算权重 (元/m ²)
1	涟源市金园高 科技技术开有 限公司	24,135.00	30,168.75	1,086.00	359.98	0.50	179.99
2	涟源市金园高 科技技术开有 限公司	19,803.00	24,753.75	892.00	360.35	0.50	180.17
	综合楼面地价					1	360.16

f.冷水江市土地储备项目区域土地价格（楼面地价）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	计算权重 (元/m ²)
1	湖南省君明房 地产开发有限 公司	3,029.29	6,967.37	400.00	574.10	1.00	574.10
	综合楼面地价					1.00	574.10

g.双峰县土地储备项目区域土地价格（楼面地价）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	计算权重 (元/m ²)
1	肖培立、张爱慧、 张爱勇	10,329.10	36,151.85	2,480.00	686.00	0.55	380.01
2	王海波、王斌全、 等 5 人	3,272.66	17,181.47	1,608.00	935.89	0.45	417.45
	综合楼面地价					1	797.46

h.新化县上渡办事处商住用地价格（楼面地价）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	计算权重 (元/m ²)
1	谢玉民、谢玉辉等 6 人	10,695.50	22,995.33	3,380.00	1,469.86	0.35	509.95
2	谌正辉、周国军等 3 人	16,008.20	52,026.65	7,200.00	1,383.91	0.36	497.51
3	陈子盛、沈德良	28,661.00	64,487.25	9,000.00	1,395.62	0.29	409.70
	综合楼面地价					1	1,417.17

i. 新化县天门乡商业用地（医养产业）（楼面地价）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	计算权重 (元/m ²)
1	湖南慧创健康产业有限公司	8,998.00	4,499.00	440.00	1,075.79	1	1,075.79

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
2018 年娄底市 GDP 目标增速（8.46%），现预测项目出让区土地价格(楼面单价)如下：

项目出让区土地价格(楼面单价)预测表

项目	性质	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
水洋生态新区潭湖片区商服项目	商服	918.58	996.29	1,080.58	1,172.00	1,271.15	1,378.68
高铁南站生态型片区商住项目	商住	621.21	673.76	730.76	792.59	859.64	932.37
娄底市水府示范片商住项目	商住	645.18	699.76	758.96	823.17	892.81	968.34
娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块一	商业	1,491.65	1,617.84	1,754.71	1,903.16	2,064.17	2,238.80
娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块二	商业	1,491.65	1,617.84	1,754.71	1,903.16	2,064.17	2,238.80
涟源市新中物流园商住项目	居住兼容商业	360.16	390.63	423.68	459.52	498.40	540.56
冷水江市双江幽地块项目 1	居住用地（兼容商业）	574.1	622.67	675.35	732.48	794.45	861.66
冷水江市双江幽地块项目 2	居住用地兼容商业	574.1	622.67	675.35	732.48	794.45	861.66
双峰县城城东 1 号地块	居住用地兼容商业	797.46	864.93	938.10	1,017.46	1,103.54	1,196.90
双峰县城城东 2 号地块	居住用地兼容商业	797.46	864.93	938.10	1,017.46	1,103.54	1,196.90
双峰县城城东 3 号地块	居住用地兼容商业	797.46	864.93	938.10	1,017.46	1,103.54	1,196.90
新化县 2012 年度第一批次储备商住用地	居住用地兼容商业	1,417.17	1,537.06	1,667.10	1,808.13	1,961.10	2,127.01
新化县天门健康养生基地建设项目	旅游服务设施	1,075.79	1,166.81	1,265.52	1,372.58	1,488.70	1,614.65

(2) 土地出让收入预测

根据上表楼面价格乘以规划容积率估算得出单位土地价格(元/m²)，进而计算得出土地出让收入规模。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 2018 年娄底市 GDP 目标增速 8.46%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
水洋生态新区潭湖片区商服项目	15,249.73	16,539.86	17,939.13	19,456.78	21,102.83	22,888.13
高铁南站生态型片区商住项目	14,960.07	16,225.69	17,598.38	19,087.21	20,701.98	22,453.37
娄底市水府示范片商住项目	10,981.05	11,910.04	12,917.63	14,010.46	15,195.75	16,481.31
娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块一	16,448.07	17,839.58	19,348.81	20,985.72	22,761.11	24,686.70
娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块二	16,185.37	17,554.65	19,039.78	20,650.54	22,397.58	24,292.41
涟源市新中物流园商住项目	7,998.13	8,674.77	9,408.65	10,204.63	11,067.94	12,004.29
冷水江市双江幽地块项目 1	10,517.89	11,407.70	12,372.80	13,419.53	14,554.83	15,786.16
冷水江市双江幽地块项目 2	10,912.33	11,835.52	12,836.80	13,922.80	15,100.67	16,378.18
双峰县城城东 1 号地块	16,256.43	17,631.72	19,123.37	20,741.21	22,495.91	24,399.07
双峰县城城东 2 号地块	14,117.83	15,312.20	16,607.61	18,012.62	19,536.48	21,189.27
双峰县城城东 3 号地块	27,592.65	29,926.99	32,458.82	35,204.83	38,183.16	41,413.46
新化县 2012 年度第一批储备商住用地	24,113.69	26,153.71	28,366.31	30,766.10	33,368.91	36,191.92
新化县天门健康养生基地建设项目	1,640.51	1,779.30	1,929.83	2,093.09	2,270.17	2,462.22
土地出让收入	186,973.76	202,791.74	219,947.92	238,555.51	258,737.31	280,626.49

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年娄底市 GDP 目标增速 8.46% 的 90%，即增幅 7.614%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
水洋生态新区潭湖片区商服项目	15,249.73	16,410.85	17,660.37	19,005.03	20,452.07	22,009.29
高铁南站生态型片区商住项目	14,960.07	16,099.13	17,324.92	18,644.03	20,063.59	21,591.23
娄底市水府示范片商住项目	10,981.05	11,817.14	12,716.90	13,685.16	14,727.15	15,848.48
娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块一	16,448.07	17,700.43	19,048.14	20,498.47	22,059.22	23,738.81
娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块二	16,185.37	17,417.73	18,743.91	20,171.07	21,706.90	23,359.66
涟源市新中物流园商住项目	7,998.13	8,607.11	9,262.45	9,967.69	10,726.63	11,543.36
冷水江市双江幽地块项目 1	10,517.89	11,318.72	12,180.53	13,107.96	14,105.99	15,180.03
冷水江市双江幽地块项目 2	10,912.33	11,743.20	12,637.33	13,599.53	14,635.00	15,749.31
双峰县城城东 1 号地块	16,256.43	17,494.20	18,826.20	20,259.63	21,802.20	23,462.22
双峰县城城东 2 号地块	14,117.83	15,192.76	16,349.54	17,594.39	18,934.03	20,375.67
双峰县城城东 3 号地块	27,592.65	29,693.56	31,954.43	34,387.44	37,005.70	39,823.31
新化县 2012 年度第一批次储备商住用地	24,113.69	25,949.70	27,925.51	30,051.76	32,339.90	34,802.26
新化县天门健康养生基地建设项目	1,640.51	1,765.42	1,899.84	2,044.49	2,200.16	2,367.68
土地出让收入	186,973.76	201,209.94	216,530.07	233,016.67	250,758.55	269,851.31

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年娄底市 GDP 目标增速 8.46% 的 80%，即增幅 6.768%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
水洋生态新区潭湖片区商服项目	15,249.73	16,281.84	17,383.79	18,560.32	19,816.49	21,157.67
高铁南站生态型片	14,960.07	15,972.57	17,053.59	18,207.78	19,440.08	20,755.78

项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
区商住项目						
娄底市水府示范片商住项目	10,981.05	11,724.24	12,517.74	13,364.94	14,269.48	15,235.24
娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块一	16,448.07	17,561.28	18,749.83	20,018.82	21,373.69	22,820.26
娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块二	16,185.37	17,280.80	18,450.36	19,699.08	21,032.32	22,455.78
涟源市新中物流园商住项目	7,998.13	8,539.44	9,117.39	9,734.46	10,393.28	11,096.70
冷水江市双江幽地块项目 1	10,517.89	11,229.74	11,989.77	12,801.24	13,667.63	14,592.65
冷水江市双江幽地块项目 2	10,912.33	11,650.88	12,439.41	13,281.31	14,180.19	15,139.91
双峰县城城东 1 号地块	16,256.43	17,356.67	18,531.37	19,785.57	21,124.66	22,554.37
双峰县城城东 2 号地块	14,117.83	15,073.33	16,093.49	17,182.70	18,345.62	19,587.25
双峰县城城东 3 号地块	27,592.65	29,460.12	31,453.99	33,582.79	35,855.67	38,282.39
新化县 2012 年度第一批储备商住用地	24,113.69	25,745.70	27,488.17	29,348.57	31,334.88	33,455.63
新化县天门健康养生基地建设项目	1,640.51	1,751.54	1,870.09	1,996.65	2,131.79	2,276.07
土地出让收入	186,973.76	199,628.14	213,138.98	227,564.22	242,965.77	259,409.69

(3) 土地出让收益预测

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：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年娄底市 GDP 目标增幅 8.46%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	280,626.49
2	各项政策提留	万元	68,753.49
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	万元	211,873.00

各项政策提留

序号	项目	基数	比例/标准	合计 (万元)
----	----	----	-------	---------

序号	项目	基数	比例/标准	合计（万元）
一、	土地出让收入			280,626.49
二、	土地出让计提费用			68,753.49
1	国有土地收益基金	280,626.49	5%	14,031.32
2	保障性安居工程建设资金	280,626.49	2.5%	7,015.66
3	被征地农民社会保障资金	280,626.49	2.5%	7,015.66
4	农田水利建设资金	280,626.49	2.5%	7,015.66
5	教育资金	280,626.49	2.5%	7,015.66
6	农土开发资金	280,626.49	1%	2,806.26
7	征地拆迁补偿调节专项资金	280,626.49	2.5%	7,015.66
8	偿债资金	280,626.49	5%	14,031.32
9	土地出让收入征收业务费	280,626.49	1%	2,806.26
三、	土地出让收益			211,873.00

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年娄底市 GDP 目标增幅 8.46% 的 90%，即增幅 7.614%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	269,851.31
2	各项政策提留	万元	66,113.57
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	203,737.74

各项政策提留

序号	项目	基数	比例/标准	合计（万元）
一、	土地出让收入			269,851.31
二、	土地出让计提费用			66,113.57
1	国有土地收益基金	269,851.31	5%	13,492.57
2	保障性安居工程建设资金	269,851.31	2.5%	6,746.28
3	被征地农民社会保障资金	269,851.31	2.5%	6,746.28
4	农田水利建设资金	269,851.31	2.5%	6,746.28
5	教育资金	269,851.31	2.5%	6,746.28
6	农土开发资金	269,851.31	1%	2,698.51
7	征地拆迁补偿调节专项资金	269,851.31	2.5%	6,746.28
8	偿债资金	269,851.31	5%	13,492.57
9	土地出让收入征收业务费	269,851.31	1%	2,698.51
三、	土地出让收益			203,737.74

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年娄底市 GDP 目标增幅 8.46% 的 80%，即增幅 6.768%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	259,409.69
2	各项政策提留	万元	63,555.37
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	195,854.32

各项政策提留

序号	项目	基数	比例/标准	合计（万元）
一、	土地出让收入			259,409.69
二、	土地出让计提费用			63,555.37
1	国有土地收益基金	259,409.69	5%	12,970.48
2	保障性安居工程建设资金	259,409.69	2.5%	6,485.24
3	被征地农民社会保障资金	259,409.69	2.5%	6,485.24
4	农田水利建设资金	259,409.69	2.5%	6,485.24
5	教育资金	259,409.69	2.5%	6,485.24
6	农土开发资金	259,409.69	1%	2,594.10
7	征地拆迁补偿调节专项资金	259,409.69	2.5%	6,485.24
8	偿债资金	259,409.69	5%	12,970.48
9	土地出让收入征收业务费	259,409.69	1%	2,594.10
三、	土地出让收益			195,854.32

根据上述测算，在按 2018 年娄底市 GDP 目标增速 8.46% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 211,873.00 万元；

同理计算，在按 2018 年娄底市 GDP 目标增速 8.46% 的 90% 即 7.614% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 203,737.74 万元；

同理计算，在按 2018 年娄底市 GDP 目标增速 8.46% 的 80% 即 6.768% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 195,854.32 万元。

（四）还本付息的测算

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，本次评价的娄底市第一期土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年娄底市 GDP 目标增速 8.46% 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。

（五）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。

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 本) 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:

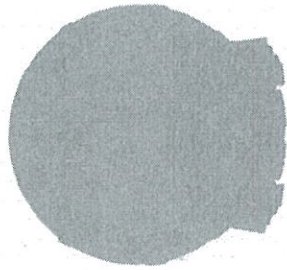
- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

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、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

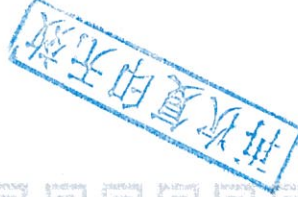


发证机关：湖南省财政厅

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.



年 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

湖南省注册会计师协会

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

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声明作废，办理补发手续。

同意调入
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 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: 罗娟
Full name: Luo Juan
性别: 女
Sex: Female
出生日期: 1988-06-26
Date of birth: 1988-06-26
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: Zhongxingcailianhua Accounting Firm (Special General Partnership) Hunan Branch
身份证号: 430181198806266423
Identity card No.: 430181198806266423



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: 110102050003
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: 2016 年 05 月 06 日
Date of Issuance: 2016 / 5 / 6



年 月 日
/y /m /d