

关于 2018 年湖南省张家界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

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇一八年九月六日

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

关于 2018 年湖南省张家界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

利安达专字 [2018] 京 A2117 号

张家界市财政局：

我们接受张家界市财政局委托，对 2018 年张家界市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。

经专项审核，我们认为，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等 9 个土地储备项目，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：

一、土地储备机构的主体资格

五家土地储备机构主体资格的基本情况如下：

1、张家界市土地储备中心：

事业单位名称：	张家界市土地储备中心
统一社会信用代码：	12430800G01640612W
宗旨和业务范围：	进行土地储备，增加土地收益。土地收回、收购、置换、征用、前期开发、出让。
住所：	张家界市区南庄坪市国土资源局办公楼内
法定代表人：	王斌
开办资金：	¥4000 万元
经费来源：	财政补助
举办单位：	张家界市国土资源局
证书有效日期：	2017-09-20 至 2022-09-20
单位状态：	正常
登记管理机关：	张家界市事业单位登记管理局

2、永定区土地储备中心

事业单位名称：	张家界市国土资源局永定分局土地储备中心
统一社会信用代码：	12430800186885184B
宗旨和业务范围：	进行土地储备，增加土地收益。依据土地利用总体规划和集镇规划，通过开发、整理及土地使用权收回、收购、置换、征用等方式为政府新增耕地、储备土地、垄断土地一级市场，盘活土地资产，增加财政收入和建设投资。
住所：	永定区政府大院内
法定代表人：	吴廷飞

开办资金：	¥ 4.7 万元
经费来源：	财政补助
举办单位：	市国土资源局永定分局
证书有效日期：	2018-03-07 至 2023-03-07
单位状态：	正常
登记管理机关：	张家界市事业单位登记管理局

3、武陵源土地储备中心

事业单位名称：	张家界市武陵源土地储备中心
统一社会信用代码：	12430800743180356W
宗旨和业务范围：	进行土地储备、增加土地收益、武陵源区的土地收回、收购、置换、征用前期开发、出让。
住所：	武陵源区军地坪办事处宝峰路居委会
法定代表人：	龚海斌
开办资金：	¥ 100 万元
经费来源：	财政补助
举办单位：	市国土资源局
证书有效日期：	2015-04-16 至 2020-04-16
单位状态：	正常
登记管理机关：	张家界市事业单位登记管理局

4、慈利县土地储备中心

事业单位名称：	慈利县土地储备中心
统一社会信用代码：	1243082144880084XX

宗旨和业务范围：	提供土地储备服务，促进土地合理利用。土地储备计划参与拟定，国有土地收回储备，国有土地收购储备，政府行使优先购买权取得土地储备，转用农用地与征收土地储备，其他依法取得土地储备，储备土地前期开发保护管理与临时利用，储备土地及前期开发融资，土地储备资金收支管理。
住所：	慈利县国土资源局院内
法定代表人：	熊登玉
开办资金：	¥ 2033 万元
经费来源：	财政补助
举办单位：	慈利县国土资源局
证书有效日期：	2018-01-23 至 2023-01-23
单位状态：	正常
登记管理机关：	慈利县事业单位登记管理局

5、桑植县土地储备中心

事业单位名称：	桑植县土地储备中心
统一社会信用代码：	124308227767509683
宗旨和业务范围：	规范供地方式，合理利用土地。代表县政府依法收回国有土地，成片征用集体土地，可收购国有土地进行储备出让。
住所：	桑植县澧源镇南门峪
法定代表人：	余武
开办资金：	¥ 5 万元
经费来源：	非财政补助
举办单位：	桑植县国土资源局

证书有效日期：	2016-03-09 至 2021-03-09
单位状态：	正常
登记管理机关：	桑植县事业单位登记管理局

二、应付本息情况

张家界市 2018 年土地储备项目本次拟融资金额 44,800 万元，假设融资利率 4.5%，期限为 5 年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年（2019 年）	44,800		44,800	4.5%	2,016
第二年（2020 年）	44,800		44,800	4.5%	2,016
第三年（2021 年）	44,800		44,800	4.5%	2,016
第四年（2022 年）	44,800		44,800	4.5%	2,016
第五年（2023 年）	44,800	44,800	0	4.5%	2,016
合计					10,080

三、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

张家界市本次融资共 9 个土地储备项目，具体信息情况如下：

单位：个

地域名称	土地储备项目
市（本级）	4
永定区	1
武陵源区	1
慈利县	1
桑植县	2

合计	9
----	---

通过选取自 2015 年至今与本次评价涉及地块相近地块市场土地交易价格作为标的计算本次上报土地储备地块基准地价。

张家界市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.5%、8.1%、8.7%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 8.1%计算土地价格的增长。

2、出让产生的净现金流入

假设张家界市等 9 个土地储备项目，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，分别以 GDP 增速（8.1%）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。土地出让收入按湖南省相关政策扣除中央、省政府提留出让收入 20%后剩余收入 80%为张家界市财政收入，经测算可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	按 GDP 增速 8.1%的 100%（扣除 20%）	按 GDP 增速 8.1% 的 90%（扣除 20%）	按 GDP 增速 8.1% 的 80%（扣除 20%）
市本级 4 个土地储备项目	171,751	154,576	137,401
永定区 1 个土地储备项目	16,502	14,852	13,202
武陵源区 1 个土地储备项目	68,348	61,513	54,678
慈利县 1 个土地储备项目	18,316	16,485	14,653
桑植县 2 个土地储备项目	23,584	21,225	18,867
合计	298,501	268,651	238,801

四、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

1、张家界市等 9 个土地储备项目合并计算本息覆盖倍数

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按湖南省相关政策扣除中央、省政府提留出让收入 20%后剩余收入 80%为市财政收入。通过对近几年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偿还融资本金和利息情况为：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，按 GDP 增速 8.1%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 5.44；按 GDP 增速 8.1%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.90；按 GDP 增速 8.1%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.35。

(1) 按 GDP 增速 8.1%的 100%比例（扣除 20%）的本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,016	2,016	
第二年		2,016	2,016	
第三年		2,016	2,016	
第四年		2,016	2,016	
第五年	44,800	2,016	46,816	298,501
合计	44,800	10,080	54,880	298,501
本息覆盖倍数				5.44

(2) 按 GDP 增速 8.1%的 90%比例（扣除 20%）的本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	

第一年		2,016	2,016	
第二年		2,016	2,016	
第三年		2,016	2,016	
第四年		2,016	2,016	
第五年	44,800	2,016	46,816	268,651
合计	44,800	10,080	54,880	268,651
本息覆盖倍数				4.90

(3) 按 GDP 增速 8.1% 的 80% 比例 (扣除 20%) 的本息覆盖倍数计算见下表:

单位: 万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,016	2,016	
第二年		2,016	2,016	
第三年		2,016	2,016	
第四年		2,016	2,016	
第五年	44,800	2,016	46,816	238,801
合计	44,800	10,080	54,880	238,801
本息覆盖倍数				4.35

2、张家界市等 9 个土地储备项目按 GDP 增速 8.1% 的 100% 比例 (扣除 20%) 分别计算各地块本息覆盖倍数

(1) 市 (本级) 4 个土地储备项目

经测算: 沙堤片区郝坪村土地储备项目 10.76; 太极山水庄园项目 (含地块一和地块二) 5.19; 宁邦广场项目 4.51; 禾家山加油站建设项目 4.04。

单位: 万元

项目名称	年度	债券本息合计			项目收益
		本金	利息	本息合计	

沙堤片区郝坪村土地储备项目	第一年		90	90	
	第二年		90	90	
	第三年		90	90	
	第四年		90	90	
	第五年	2,000	90	2,090	26,351
	合计	2,000	450	2,450	26,351
	本息覆盖倍数				10.76
太极山水庄园项目(含地块一和地块二)	第一年		513	513	
	第二年		513	513	
	第三年		513	513	
	第四年		513	513	
	第五年	11,400	513	11,913	72,499
	合计	11,400	2,565	13,965	72,499
	本息覆盖倍数				5.19
宁邦广场项目	第一年		513	513	
	第二年		513	513	
	第三年		513	513	
	第四年		513	513	
	第五年	11,400	513	11,913	62,999
	合计	11,400	2,565	13,965	62,999
	本息覆盖倍数				4.51
禾家山加油站建设项目	第一年		90	90	
	第二年		90	90	
	第三年		90	90	
	第四年		90	90	
	第五年	2,000	90	2,090	9,902
	合计	2,000	450	2,450	9,902
	本息覆盖倍数				4.04

(2) 永定区 1 个土地储备项目

经测算：张家界旅游商品产业园二期 2.69。

单位：万元

项目名称	年度	债券本息合计			项目收益
		本金	利息	本息合计	
张家界旅游商品产业园二期	第一年		225	225	
	第二年		225	225	
	第三年		225	225	
	第四年		225	225	
	第五年	5,000	225	5,225	16,502
	合计	5,000	1,125	6,125	16,502
	本息覆盖倍数				2.69

(3) 武陵源区 1 个土地储备项目

经测算：2016 年增减挂构建新区项目 18.60。

单位：万元

项目名称	年度	债券本息合计			项目收益
		本金	利息	本息合计	
2016 年增减挂构建新区项目	第一年		135	135	
	第二年		135	135	
	第三年		135	135	
	第四年		135	135	
	第五年	3,000	135	3,135	68,348
	合计	3,000	675	3,675	68,348
	本息覆盖倍数				18.60

(4) 慈利县 1 个土地储备项目

经测算：慈利县蒋家坪新区（D-02, D-03）2.99。

单位：万元

项目名称	年度	债券本息合计			项目收益
		本金	利息	本息合计	
慈利县蒋家坪 新区 (D-02, D-03)	第一年		225	225	
	第二年		225	225	
	第三年		225	225	
	第四年		225	225	
	第五年	5,000	225	5,225	18,316
	合计	5,000	1,125	6,125	18,316
	本息覆盖倍数				2.99

(5) 桑植县 2 个土地储备项目

经测算：东外环弃土场项目 2.06；酉水风光产业（含物流园地块）6.54。

单位：万元

项目名称	年度	债券本息合计			项目收益
		本金	利息	本息合计	
东外环弃土 场项目	第一年		135	135	
	第二年		135	135	
	第三年		135	135	
	第四年		135	135	
	第五年	3,000	135	3,135	7,568
	合计	3,000	675	3,675	7,568
	本息覆盖倍数				2.06
酉水风光产 业(含物流园 地块)	第一年		90	90	
	第二年		90	90	
	第三年		90	90	
	第四年		90	90	
	第五年	2,000	90	2,090	16,016
	合计	2,000	450	2,450	16,016

	本息覆盖倍数	6.54
--	--------	------

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师  

中国注册会计师  

2018 年 09 月 06 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等 9 个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、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 2018 年张家界市土地储备项目土地出让收益预测表（GDP8.1%增速的 100%、90%、80%的比例分别预测）

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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目位置及四至范围

张家界市本次融资涉及 9 个土地储备项目，具体情况见下表：

序号	地区	项目名称	四至范围	项目概况
1	市（本级）	沙堤片区郝坪村土地储备项目	东：老 1801 线 南：太极溪 西：太极溪	总面积 87473 平方米，规划用途为商住用

序号	地区	项目名称	四至范围	项目概况
			北：老 1801 线	地
2		太极山水庄园项目	东：贯坪罗家咀 南：李家岗路 西：太极溪 北：唐家岗	总面积 240667 平方米，规划用途为商住用地
3		宁邦广场项目	东：滨江西路 南：桂花路 西：沙堤大道 北：太极南路	总面积 209129 平方米，规划用途为商住用地
4		禾家山加油站建设项目	东：禾家山社区中部私房 南：禾家山幼儿园 西：迎宾路 北：禾家山规划道路	总面积 8296.08 平方米，规划用途为商服用地
5	永定区	张家界旅游商品产业园二期	东：武陵山大道 南：张家界旅游商品产业园 1 期红线边界 西：郝坪社区水井沟组水晶河东岸 北：郝坪社区香文岗组老校区南侧	总面积 119999 平方米，规划用途为商服用地
6	武陵源区	2016 年增减挂钩建新区项目	东：文峰路 南：文峰溪 西：山根 北：张清路	总面积 400000 平方米，规划用途为商服用地
7	慈利县	慈利县蒋家坪新区 (D-02, D-03)	东：南洋村 南：人民路 西：澧阳大道 北：慈利大道	总面积 135111.68 平方米，规划用途为商服用地
8	桑植县	东外环弃土场项目	东：袁家平村排水沟 南：山边 西：酉水河 北：东外环公路	总面积 47555 平方米，规划用途为商服用地
9		酉水风光产业 (含物流园地块)	东：张桑高速连接线公路 南：创业路 西：酉水河 北：酉水河	总面积 100642 平方米，规划用途为商服用地

2、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

张家界市本次融资涉及张家界市等 9 个土地储备项目总投资 159,744 万元。详见下表：

地区	项目名称	项目总投资（万元）
----	------	-----------

市（本级）	沙堤片区郝坪村土地储备项目	6,176.00
	太极山水庄园项目	38,482.00
	宁邦广场项目	31,715.00
	禾家山加油站建设项目	6,500.00
永定区	张家界旅游商品产业园二期	6,250.00
武陵源区	2016 年增减挂构建新区项目	50,000.00
慈利县	慈利县蒋家坪新区（D-02, D-03）	8,621.00
桑植县	东外环弃土场项目	7,000.00
	西水风光产业（含物流园地块）	5,000.00
合计		159,744.00

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和土地储备专项债券。项目拟募集资金 44,800 万元。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

2009 年 12 月，国务院常务会议研究旅游工作并出台了《国务院关于加快发展旅游业的意见》（国发[2009]41 号），提出“要把旅游业培育成为国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业”，旅游产业是张家界的主导产业，而张家界被确定为中国四个旅游综合改革试点城市之一，城市功能、城市结构、城市产业组合上围绕大旅游产业设置和配置，除了观光旅游产业外，将大力发展休闲度假产业、商务会展产品，沙堤片区的建设开发，将对张家界旅游经济带来前所未有的提速发展，对当地经济发展带来质的飞跃，为整个片区的城市化发展翻开了新篇章，开创了张家界的旅游新格局。

为加强土地管理，提高建设用地保障能力，大力推进张家界市经济发展，加快城市建设步伐，实施了张家界市地区土地收储项目。

以上项目实施一是有利于提高城市承载力，为承接旅游产业提供发展空间。二是有利于实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约和集约土地使用提升土地资源的内在价值，带动提升周边土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的需求。三是符合经济发展和城

市整体规划的要求，项目建成后将具有较强的辐射能力并带动区域文化发展，将成为张家界市经济发展新的增长点。四是有利于提升城市形象，完善城市功能，提高居民的生活质量和生活品味。五是有利于增加就业，优化建设结构，实现经济效益、社会效益的可持续发展。

2、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

①张家界市土地市场情况

经查询张家界市及各区县土地交易中心土地出让信息，自 2015 年至今，土地成交价格波动较大，本次评价参考土地近期出让情况的平均价格进行预测。

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

张家界市本次融资涉及张家界市等 9 个土地储备项目，分别位于张家界市（本级）、永定区、武陵源区、慈利县、桑植县。根据 9 个土地储备项目的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

市（本级）片区地块-商住价格预测表

项目名称	地块编号	位置	土地规划用途	占地面积（平方米）	中标总地价（万元）	单位地价（元/平方米）	简单平均计算综合单位地价（元/平方米）
沙堤片区郝坪村土地储备项目、太极山水庄园项目、宁邦广场项目	2017-01	永定城区大桥办事处	商住	9516.38	2286	2402.17	2550.94
	GTJY 2018-28	西溪坪办事处尚东御园东侧	商住	11908.70	3215	2699.71	

市（本级）片区地块-商服价格预测表

项目名称	地块编号	位置	土地规划用途	占地面积（平方米）	中标总地价（万元）	单位地价（元/平方米）	简单平均计算综合单位地价（元/平方米）
禾家山加油站建设项目	2018-09	永定街道办事处回龙路东门	商服	2446.50	2512	10267.72	10106.78

		桥段北侧					
	2014-02	解放路原旅游职业学校	商服	15637.50	15528.04	9945.84	

永定区片区地块-商服价格预测表

项目名称	地块编号	位置	土地规划用途	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	单位地价(元/平方米)	简单平均计算综合单位地价(元/平方米)
张家界旅游商品产业园二期	2017-26	永定区沙堤办事处郝坪村	商服	11605.30	1333	1148.61	1164.51
	2017-27	永定区沙堤办事处郝坪村	商服	11919.70	1407	1180.40	

武陵源区片区地块-商服价格预测表

项目名称	地块编号	位置	土地规划用途	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	单位地价(元/平方米)	简单平均计算综合单位地价(元/平方米)
2016年增减挂构建新区项目	2017-22	武陵源区索溪裕街道办事处文丰村	商服	47940.976	5000	1042.95	1446.93
	2017-38	武陵源区索溪裕街道办事处文风路居委会	商服	97940.724	18128	1850.91	

慈利县片区地块-商服价格预测表

项目名称	地块编号	位置	土地规划用途	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	单位地价(元/平方米)	简单平均计算综合单位地价(元/平方米)
慈利县蒋家坪新区(D-02, D-03)	2017-217	慈利县零阳镇北岗居委会	商服	2413.70	280	1160.04	1147.96
	2017-222	慈利县零阳镇北岗居委会	商服	15846.7	1800	1135.88	

桑植县片区地块-商服价格预测表

项目名称	地块编号	位置	土地规划用途	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	单位地价(元/平方米)	简单平均计算综合单位地价(元/平方米)
东外环弃土场项目、酉水风光产业(含物流园地块)	2016-41	桑植县澧源镇老观谭社区	商服	20080	1983	987.55	1347.59
	2018-42	桑植县澧源镇何家坪社区	商服	47492.56	8110	1707.63	

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8.1%。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:(元/平方米)

地区	项名称目		2018年价格预测	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
市本级	沙堤片区郝坪村土地储备项目	商住	2550.94	2757.57	2980.93	3222.38	3483.40	3765.55
	太极山水庄园项目	商住	2550.94	2757.57	2980.93	3222.38	3483.40	3765.55
	宁邦广场项目	商住	2550.94	2757.57	2980.93	3222.38	3483.40	3765.55
	禾家山加油站建设项目	商服	10,106.78	10,925.43	11,810.39	12,767.03	13,801.16	14,919.05
永定区	张家界旅游商品产业园二期	商服	1,164.51	1,258.83	1,360.80	1,471.02	1,590.17	1,718.98
武陵源区	2016年增减挂钩建新区项目	商服	1,446.93	1,564.13	1,690.83	1,827.78	1,975.83	2,135.88
慈利县	慈利县蒋家坪新区(D-02,D-03)	商服	1,147.96	1,240.94	1,341.46	1,450.12	1,567.58	1,694.55

桑植县	东外环弃土场项目	商服	1,347.59	1,456.75	1,574.74	1,702.30	1,840.18	1,989.24
	酉水风光产业（含物流园地块）	商服	1,347.59	1,456.75	1,574.74	1,702.30	1,840.18	1,989.24

（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 8.1% 的 100%、90%、80% 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 8.1%，9 个土地储备项目土地收入
预测表 单位：万元

地区	项名称目		规划收储面积	2018 年收入预测	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
市本级	沙堤片区郝坪村土地储备项目	商住	87473	22, 314	24, 121	26, 075	28, 187	30, 470	32, 938
	太极山水庄园项目	商住	240667	61, 393	66, 366	71, 741	77, 552	83, 834	90, 625
	宁邦广场项目	商住	209129	53, 348	57, 669	62, 340	67, 389	72, 848	78, 749
	禾家山加油站建设项目	商服	8296. 08	8, 385	9, 064	9, 798	10, 592	11, 450	12, 377
永定区	张家界旅游商品产业园二期	商服	119999	13, 974	15, 106	16, 329	17, 652	19, 082	20, 628
武陵源区	2016 年增减挂钩建新区项目	商服	400000	57, 877	62, 565	67, 633	73, 111	79, 033	85, 435

慈利县	慈利县蒋家坪新区(D-02, D-03)	商服	135111.68	15,510	16,767	18,125	19,593	21,180	22,895
桑植县	东外环弃土场项目	商服	47555	6,408	6,928	7,489	8,095	8,751	9,460
	酉水风光产业(含物流园地块)	商服	100642	13,562	14,661	15,849	17,132	18,520	20,020

测算表二：

预计土地价格增速为 GDP 增速 8.1%，9 个土地储备项目土地收入的 90%部分预测表：

单位：万元

地区	项名称目		规划收储面积	2018 年收入预测	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
市本级	沙堤片区郝坪村土地储备项目	商住	87473	20,082	21,709	23,468	25,368	27,423	29,645
	太极山水庄园项目	商住	240667	55,253	59,729	64,567	69,797	75,451	81,562
	宁邦广场项目	商住	209129	48,013	51,902	56,106	60,650	65,563	70,874
	禾家山加油站建设项目	商服	8296.08	7,546	8,157	8,818	9,532	10,305	11,139
永定区	张家界旅游商品产业园二期	商服	119999	12,577	13,595	14,696	15,887	17,174	18,565
武陵源区	2016 年增减挂钩建新区项目	商服	400000	52,089	56,309	60,870	65,800	71,130	76,892

慈利县	慈利县蒋家坪新区(D-02, D-03)	商服	135111.68	13,959	15,090	16,312	17,634	19,062	20,606
桑植县	东外环弃土场项目	商服	47555	5,768	6,235	6,740	7,286	7,876	8,514
	酉水风光产业(含物流园地块)	商服	100642	12,206	13,195	14,264	15,419	16,668	18,018

测算表三：

预计土地价格增速为 GDP 增速 8.1%，9 个土地储备项目土地收入的 80%部分预测表

单位：万元

地区	项名称目		规划收储面积	2018 年收入预测	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
市本级	沙堤片区郝坪村土地储备项目	商住	87473	17,851	19,297	20,860	22,550	24,376	26,351
	太极山水庄园项目	商住	240667	49,114	53,092	57,393	62,042	67,067	72,499
	宁邦广场项目	商住	209129	42,678	46,135	49,872	53,912	58,278	62,999
	禾家山加油站建设项目	商服	8296.08	6,708	7,251	7,838	8,473	9,160	9,902
永定区	张家界旅游商品产业园二期	商服	119999	11,179	12,085	13,064	14,122	15,266	16,502
武陵源区	2016 年增减挂钩建新区项目	商服	400000	46,302	50,052	54,106	58,489	63,227	68,348

慈利县	慈利县蒋家坪新区 (D-02, D-03)	商服	135111.68	12,408	13,413	14,500	15,674	16,944	18,316
桑植县	东外环弃土场项目	商服	47555	5,127	5,542	5,991	6,476	7,001	7,568
	酉水风光产业 (含物流园地块)	商服	100642	10,850	11,729	12,679	13,706	14,816	16,016

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表四：

预计土地价格增速为 GDP 增速 8.1%，张家界市等 9 个土地储备项目第五年土地出让收益测算表：

单位：万元

地区	项名称目		出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益 (80%)
市本级	沙堤片区郝坪村土地储备项目	商住	32,938	32,938	26,351
	太极山水庄园项目	商住	90,625	90,625	72,499
	宁邦广场项目	商住	78,749	78,749	62,999
	禾家山加油站建设项目	商服	12,377	12,377	9,902
永定区	张家界旅游商品产业园二期	商服	20,628	20,628	16,502
武陵源区	2016 年增减挂钩建新区项目	商服	85,434	85,434	68,348
慈利县	慈利县蒋家坪新区 (D-02, D-03)	商服	22,895	22,895	18,316
桑植县	东外环弃土场项目	商服	9,460	9,460	7,568

	酉水风光产业(含物流园地块)	商服	20,020	20,020	16,016
合计			373,126	373,126	298,501

测算表五：

预计土地价格增速为 GDP 增速 8.1%，张家界市等 9 个土地储备项目第五年土地出让收益的 90%部分测算表：

单位：万元

地区	项名称目		出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益（80%）
市本级	沙堤片区郝坪村土地储备项目	商住	29,645	29,645	23,716
	太极山水庄园项目	商住	81,561	81,561	65,249
	宁邦广场项目	商住	70,874	70,874	56,699
	禾家山加油站建设项目	商服	11,139	11,139	8,911
永定区	张家界旅游商品产业园二期	商服	18,565	18,565	14,852
武陵源区	2016 年增减挂钩建新区项目	商服	76,892	76,892	61,514
慈利县	慈利县蒋家坪新区（D-02, D-03）	商服	20,606	20,606	16,485
桑植县	东外环弃土场项目	商服	8,514	8,514	6,811
	酉水风光产业(含物流园地块)	商服	18,018	18,018	14,414
合计			335,814	335,814	268,651

测算表六：

预计土地价格增速为 GDP 增速 8.1%，张家界市等 9 个土地储备项目第五年土地出让收益的 80%部分测算表：

单位：万元

地区	项名称目		出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益（80%）
市本	沙堤片区郝坪村土	商	26,351	26,351	21,081

级	地储备项目	住			
	太极山水庄园项目	商住	72,499	72,499	57,999
	宁邦广场项目	商住	62,999	62,999	50,399
	禾家山加油站建设项目	商服	9,902	9,902	7,921
永定区	张家界旅游商品产业园二期	商服	16,502	16,502	13,202
武陵源区	2016年增减挂钩建新区项目	商服	68,348	68,348	54,679
慈利县	慈利县蒋家坪新区(D-02, D-03)	商服	18,316	18,316	14,653
桑植县	东外环弃土场项目	商服	7,568	7,568	6,054
	酉水风光产业(含物流园地块)	商服	16,016	16,016	12,813
合计			298,501	298,501	238,801

根据上述测算在按 GDP 增速 8.1% 计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 298,501 万元;

同理计算,在按 GDP 增速 8.1% 的 90% 部分,用于资金平衡土地相关收益为 268,651 万元;

在按 GDP 增速 8.1% 的 80% 部分,用于资金平衡土地相关收益为 238,801 万元。

(三) 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等 9 个土地储备项目,以 GDP 增速 8.1% 预期土地出让收入的 100%、90%、80% 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。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



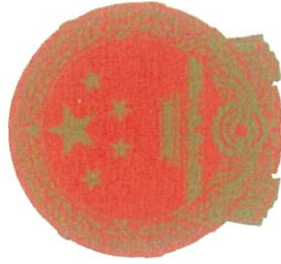
在线扫码获取详细信息

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。

登记机关



2018年 08月 10日



会计师事务所

执业证书



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》。



二〇一八年十月

中华人民共和国财政部制



姓名	黄锦庭
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1964-10-16
Date of birth	
工作单位	利安达会计师事务所(特殊普通合
Working unit	伙)
身份证号码	110105196410162011
Identity card No.	



证书编号: 100000360448
 No. of Certificate
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 1995 年 04 月 01 日
 Date of Issuance



姓名 孙志忠
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972-11-20
Date of birth
工作单位 利安达会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 32124721420155
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



年 月 日
y m d