

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南
分所关于 2018 年湖南省怀化市
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

CAC 湘专字[2018]0022 号

审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

目 录

索引	页码
一、专项报告	1-12
二、附件	
1、项目收益及现金流入评价说明	13-44
2、审计机构营业执照及执业许可证复印件	
3、审计机构证券、期货相关业务许可证复印件	



中审华会计师事务所

CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP

湖南长沙市开福区中山路589号开福

万达广场商业综合体B区B座写字楼

23012号房 邮政编码: 410000

电话: 0731-84450511

传真: 0731-88616296

电子信箱: chw0731@sohu.com

Room 23012 Building B Wanda Square B

Section, No. 589 Zhongshan Road, Kaifu

District, Changsha Hunan Post: 410000

Tel: 0731-84450511

Fax: 0731-88616296

Http:// www.hywzllp.com

机密

2018 年湖南省怀化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

CAC 湘专字[2018]0022 号

怀化市财政局:

我们接受贵局的委托,对2018年湖南省(怀化市)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3111号——预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收入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基础上恰当编制的,并按照项目收益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,本次评价的怀化市二十四四个土地储备项目,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:

1、应付本息情况

(1) 怀化市二十四个项目共计四十宗地块，本期土地储备项目计划总融资金额 11.04 亿元，其中市本级 2.97 亿元，经开区 1.00 亿元，高新区 1.00 亿元，洪江区 0.55 亿元，洪江市 0.79 亿元，芷江县 0.83 亿元，通道县 0.47 亿元，靖州县 0.34 亿元，中方县 0.59 亿元，溆浦县 0.70 亿元，麻阳县 0.70 亿元，新晃县 0.70 亿元，会同县 0.40 亿元。假设融资利率 4.50%，期限五年，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	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	110,400.00		110,400.00	4.50%	4,968.00
第二年	110,400.00		110,400.00	4.50%	4,968.00
第三年	110,400.00		110,400.00	4.50%	4,968.00
第四年	110,400.00		110,400.00	4.50%	4,968.00
第五年	110,400.00	110,400.00		4.50%	4,968.00
合计		110,400.00			24,840.00

(2) 期后期间拟融资金额 19,879.00 万元，其中洪江区 1,250.00 万元，通道县 1,000.00 万元，靖州县 315.00 万元，中方县 9,138.00 万元，溆浦县 6,240.00 万元，新晃县 450.00 万元，会同县 1,486.00 万元。假设融资利率 4.50%，期限五年，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	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	19,879.00		19,879.00	4.50%	894.56
第二年	19,879.00		19,879.00	4.50%	894.56
第三年	19,879.00		19,879.00	4.50%	894.56
第四年	19,879.00		19,879.00	4.50%	894.56
第五年	19,879.00	19,879.00		4.50%	894.56
合计		19,879.00			4,472.80

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

怀化市土地储备项目包含二十四个项目四十宗地块，其中：市本级 1 个项目 1 宗地块，经开区 1 个项目 3 宗地块，高新区 2 个项目 2 宗地块，洪江区 4 个项目 8 宗地块，洪江市 2 个项目 2 宗地块，芷江县 1 个项目 3 宗地块，通道县 1 个

项目 1 宗地块，靖州县 1 个项目 2 宗地块，中方县 3 个项目 5 宗地块，溆浦县 2 个项目 7 宗地块，麻阳县 1 个项目 1 宗地块，新晃县 3 个项目 3 宗地块，会同县 2 个项目 2 宗地块。详见下表：

序号	项目名称	区域	四至范围	土地规划性质	收储面积（亩）	储备开始时间	计划出让时间
1	环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	市本级	西临东环路，北临太庙路，东、南临开发用地项目	商服用地	200.00	2018 年	2023 年
2	怀化经开区土地储备项目用地	经开区	东、北与肖家湾路相接，西临吉祥大道，南邻规划道路	住宅用地	151.03	2018 年	2023 年
3	河西医养物流园项目	高新区	东临经三路、南临财富路、西临学府路、北临纬一路	商服用地	140.50	2018 年	2023 年
4	怀化高新区 2018 年第一批建设用地区块二	高新区	东临中方镇池黔路，南临牌楼村部、西临舞水河、北临五龙溪	工业用地	215.60	2018 年	2023 年
5	川山新区土地开发土地储备项目	洪江区	东至川山大道；西至竹山湾组；南至贺家冲组；北至岩山脚组	商服用地	129.00	2018 年	2023 年
6	城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	洪江区	东至车站；西至桃李园；南至南岳山；北至南岳路	住宅用地	50.00	2018 年	2023 年
7	城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	洪江区	东至洪会公路；西至药王寺；南至司法局；北至中国人民银行	住宅用地	19.00	2018 年	2023 年
8	城东萝卜湾片区土地储备项目	洪江区	东至造纸厂；西至回龙湾；南至洪安公路；北至沅江	住宅用地	35.00	2018 年	2023 年
9	收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗	洪江市	东：雪峰大道；南：芙蓉路旁商住楼；西：相思湖；北：相思湖。	商住用地	43.20	2018 年	2023 年

	地项目						
10	怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	洪江市	东：红星路；南：隆平路；西：科技路；北：怀邵衡铁路。	商住用地	204.50	2018 年	2023 年
11	芷江县小商品市场建设项目	芷江县	东至明山南路；西至和平大道；北至文清路；南至和平大道	二类居住用地（R2）兼商业用地	96.70	2018 年	2023 年
12	通道县工业园土地储备项目	通道县	东靠：包茂高速公路；南靠黄柏林地；西靠 221 省道；北靠：黄柏林地	工业用地	502.50	2018 年	2023 年
13	二凉亭园艺示范场土地（含两个地块）	靖州县	城南地块东临 209 国道、南临民房、西临待开发空地、北至溁溪河；一中地块一中北侧，东临二凉亭园艺示范场、南临靖州县一中学、西临民房	居住兼容商业	100.00	2018 年	2023 年
14	迎松路房地产开发项目	中方县	东至幼儿园、西至开元路、南至迎松路、北至上甲山水	商住用地	67.00	2018 年	2023 年
15	紫荆路房地产开发项目	中方县	东至中方大道、西至滨江南路、南至茅利溪、北至紫荆路	商住用地	138.00	2018 年	2023 年
16	滨江休闲文化小镇开发项目	中方县	冬至石榴路、西至南湖北路、北至滨江北路、南至香樟路	商住用地	160.00	2018 年	2023 年
17	2018 年第二批次（工业园）	溆浦县	西至经一路、北至经二南至红花园村、东至红花园村	工业用地	100.00	2018 年	2023 年
18	城西北片区开发项目	溆浦县	北至迎宾路、西至劳动路、东至	商住用地	301.00	2018 年	2023 年

			屈原大道、南至北环路				
19	麻阳县 2018 年第三批次储备地块一	麻阳县	东邻荷花路、南邻漫水路、西邻谢家路、北邻东山路。	商服、住宅用地	161.34	2018 年	2023 年
20	新晃侗族自治县运动休闲特色小镇（一期）PPP 项目	新晃县	东至新晃县光荣院；北至晃山西路；南至舞水河；西至高铁进站道路	商住用地	168.00	2018 年	2023 年
21	粮食片区项目	新晃县	东至人民路；西至舞水河；北至新晃县夜郎迎宾馆；南至新晃县发展与改革局宿舍。	商住用地	11.00	2018 年	2023 年
22	思源片区项目	新晃县	东至杨家桥村村委会，西至高铁进站道路；北至杨家桥村土地坳；南至人民法院审判庭。	商住用地	100.00	2018 年	2023 年
23	会同县 2018 年第一批次建设用地项目	会同县	东临林城镇小茶溪，西临新汽车站，北临县一中，南临山水龙城接官桥	商住用地	267.01	2018 年	2023 年
24	会同县鸿森木业项目	会同县	东临双拥路，西邻山水龙城，南临藕塘路，北至接官桥	商住用地	88.22	2018 年	2023 年
	合计				3,448.60		

参考拟出让地块周边区域的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在的基础地价水平预测拟出让土地价格。

根据怀化市 2014 年度第四季度—2017 年第四季度地价水平测算，年地价综合增长率为 8.98%；怀化市 2015—2017 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 7.81%、9.65%、7.72%，近三年的平均增速为 8.40%，政府工作报告明确 2018 年的 GDP 预测增长率为 8.20%。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2018 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.00%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设项目实施单位预测的土地出让计划均能实现,按照项目实施单位拟出让时间预测土地挂牌交易时间和预测现金流入情况,并进行敏感性分析,分别以预测的土地价格的年平均增长率 6.00%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长。以项目实施单位拟出让时间预测土地挂牌交易时间和预测现金流入情况,考虑了八项基本政策性基金的情况,按照保守性原则估计拟出让土地挂牌交易收入。具体测算请见附件“（六）项目收益及现金流入预测项目说明”中土地出让收入预测表,根据上述预测表的数据计算,可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

单位: 人民币万元

序号	项目名称	区域	按预测增速 6%的 100%(扣 除 20%)	按预测增速 6%的 90%(扣 除 20%)	按预测增速 6%的 80% (扣 除 20%)
1	环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	市本级	53,667.83	48,301.09	42,934.28
2	怀化经开区土地储备项目用地	经开区	20,318.17	18,286.35	16,254.54
3	河西医养物流园项目	高新区	14,578.13	13,120.31	11,662.50
4	怀化高新区 2018 年第一批次建设用地地块二	高新区	5,385.63	4,847.07	4,308.50
5	川山新区土地开发土地储备项目	洪江区	9,842.53	8,858.27	7,874.02
6	城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	洪江区	3,814.94	3,433.44	3,051.95
7	城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	洪江区	1,449.67	1,304.70	1,159.74
8	城东萝卜湾片区土地储备项目	洪江区	2,670.46	2,403.41	2,136.37
9	收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	洪江市	3,566.48	3,209.83	2,853.18
10	怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	洪江市	16,882.98	15,194.68	13,506.38
11	芷江县小商品市场建设项目	芷江县	17,080.21	15,372.18	13,664.17
12	通道县工业园土地储备项目	通道县	10,867.14	9,780.42	8,693.71
13	二凉亭园艺示范场土地(含两个地块)	靖州县	7,200.96	6,480.86	5,760.77
14	迎松路房地产开发项目	中方县	6,100.14	5,490.13	4,880.11
15	紫荆路房地产开发项目	中方县	12,564.48	11,308.03	10,051.58
16	滨江休闲文化小镇开发项目	中方县	14,567.51	13,110.76	11,654.01
17	2018 年第二批次(工业园)	溆浦县	2,114.34	1,902.91	1,691.47

18	城西北片区开发项目	溆浦县	27,186.16	24,467.54	21,748.93
19	麻阳县2018年第三批次储备地块一	麻阳县	12,342.04	11,107.84	9,873.63
20	新晃侗族自治县运动休闲特色小镇（一期）PPP项目	新晃县	16,830.38	15,147.34	13,464.30
21	粮食片区项目	新晃县	1,101.99	991.79	881.59
22	思源片区项目	新晃县	10,018.08	9,016.27	8,014.46
23	会同县2018年第一批次建设用地项目	会同县	30,825.34	27,742.81	24,660.27
24	会同县鸿森木业项目	会同县	10,184.68	9,166.22	8,147.74
	合计		311,160.27	280,044.25	248,928.20

注：扣除 20%是指土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化市财政收入。

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资成本和利息情况

（1）二十四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，土地出让收入按怀化市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为怀化市财政收入。通过对近几年项目周边地块的成交情况和地块所在的基准地价水平，估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.95；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.75；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.56。

表 1-1：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		5,862.56	5,862.56	
第二年		5,862.56	5,862.56	
第三年		5,862.56	5,862.56	
第四年		5,862.56	5,862.56	
第五年	130,279.00	5,862.56	136,141.56	

合计	130,279.00	29,312.80	159,591.80	311,160.27
本息覆盖倍数				1.95

表 2-1: 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例(扣除 20%) 计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		5,862.56	5,862.56	
第二年		5,862.56	5,862.56	
第三年		5,862.56	5,862.56	
第四年		5,862.56	5,862.56	
第五年	130,279.00	5,862.56	136,141.56	
合计	130,279.00	29,312.80	159,591.80	280,044.25
本息覆盖倍数				1.75

表 3-1: 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例(扣除 20%) 计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		5,862.56	5,862.56	
第二年		5,862.56	5,862.56	
第三年		5,862.56	5,862.56	
第四年		5,862.56	5,862.56	
第五年	130,279.00	5,862.56	136,141.56	
合计	130,279.00	29,312.80	159,591.80	248,928.20
本息覆盖倍数				1.56

(2) 二十四四个土地储备项目单独计算本息覆盖倍数

表 4-1: 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例(扣除 20%) 计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

序号	项目名称	区域	总发债额度 (万元)	本息合计 (万元)	项目收益 (万元)	本息覆盖倍数
1	环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	市本级	29,700.00	36,382.50	53,667.83	1.48
2	怀化经开区土地储备项目用地	经开区	10,000.00	12,250.00	20,318.17	1.66
3	河西医养物流园项目	高新区	8,000.00	9,800.00	14,578.13	1.49

4	怀化高新区 2018 年第一批建设用地区块二	高新区	2,000.00	2,450.00	5,385.63	2.20
5	川山新区土地开发土地储备项目	洪江区	3,400.00	4,165.00	9,842.53	2.36
6	城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	洪江区	1,450.00	1,776.25	3,814.94	2.15
7	城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	洪江区	800.00	980.00	1,449.67	1.48
8	城东萝卜湾片区土地储备项目	洪江区	1,100.00	1,347.50	2,670.46	1.98
9	收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	洪江市	1,995.00	2,443.88	3,566.48	1.46
10	怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	洪江市	5,905.00	7,233.63	16,882.98	2.33
11	芷江县小商品市场建设项目	芷江县	8,300.00	10,167.50	17,080.21	1.68
12	通道县工业园土地储备项目	通道县	5,700.00	6,982.50	10,867.14	1.56
13	二凉亭园艺示范场土地(含两个地块)	靖州县	3,715.00	4,550.88	7,200.96	1.58
14	迎松路房地产开发项目	中方县	2,716.00	3,327.10	6,100.14	1.83
15	紫荆路房地产开发项目	中方县	5,962.00	7,303.45	12,564.48	1.72
16	滨江休闲文化小镇开发项目	中方县	6,360.00	7,791.00	14,567.51	1.87
17	2018 年第二批次(工业园)	溆浦县	1,200.00	1,470.00	2,114.34	1.44
18	城西北片区开发项目	溆浦县	12,040.00	14,749.00	27,186.16	1.84
19	麻阳县 2018 年第三批储备地块一	麻阳县	7,000.00	8,575.00	12,342.04	1.44
20	新晃侗族自治县运动休闲特色小镇(一期)PPP 项目	新晃县	4,600.00	5,635.00	16,830.38	2.99
21	粮食片区项目	新晃县	400.00	490.00	1,101.99	2.25
22	思源片区项目	新晃县	2,450.00	3,001.26	10,018.08	3.34
23	会同县 2018 年第一批建设用地区块	会同县	3,086.00	3,780.35	30,825.34	8.15
24	会同县鸿森木业项目	会同县	2,400.00	2,940.00	10,184.68	3.46
	合计		130,279.00	159,591.80	311,160.27	1.95

表 5-1: 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 90% 比例(扣除 20%) 计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

序号	项目名称	区域	总发债额度 (万元)	本息合计 (万元)	项目收益 (万元)	本息覆盖倍数
1	环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	市本级	29,700.00	36,382.50	48,301.09	1.33
2	怀化经开区土地储备项目用地	经开区	10,000.00	12,250.00	18,286.35	1.49
3	河西医养物流园项目	高新区	8,000.00	9,800.00	13,120.31	1.34
4	怀化高新区 2018 年第一批建设用地地块二	高新区	2,000.00	2,450.00	4,847.07	1.98
5	川山新区土地开发土地储备项目	洪江区	3,400.00	4,165.00	8,858.27	2.13
6	城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	洪江区	1,450.00	1,776.25	3,433.44	1.93
7	城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	洪江区	800.00	980.00	1,304.70	1.33
8	城东萝卜湾片区土地储备项目	洪江区	1,100.00	1,347.50	2,403.41	1.78
9	收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	洪江市	1,995.00	2,443.88	3,209.83	1.31
10	怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	洪江市	5,905.00	7,233.63	15,194.68	2.10
11	芷江县小商品市场建设项目	芷江县	8,300.00	10,167.50	15,372.18	1.51
12	通道县工业园土地储备项目	通道县	5,700.00	6,982.50	9,780.42	1.40
13	二凉亭园艺示范场土地(含两个地块)	靖州县	3,715.00	4,550.88	6,480.86	1.42
14	迎松路房地产开发项目	中方县	2,716.00	3,327.10	5,490.13	1.65
15	紫荆路房地产开发项目	中方县	5,962.00	7,303.45	11,308.03	1.55
16	滨江休闲文化小镇开发项目	中方县	6,360.00	7,791.00	13,110.76	1.68
17	2018年第二批次(工业园)	溆浦县	1,200.00	1,470.00	1,902.91	1.29
18	城西北片区开发项目	溆浦县	12,040.00	14,749.00	24,467.54	1.66
19	麻阳县 2018 年第三批次储备地块一	麻阳县	7,000.00	8,575.00	11,107.84	1.30
20	新晃侗族自治县运动休闲特色小镇(一期)PPP项目	新晃县	4,600.00	5,635.00	15,147.34	2.69
21	粮食片区项目	新晃县	400.00	490.00	991.79	2.02

22	思源片区项目	新晃县	2,450.00	3,001.26	9,016.27	3.00
23	会同县 2018 年第一批次建设用地项目	会同县	3,086.00	3,780.35	27,742.81	7.34
24	会同县鸿森木业项目	会同县	2,400.00	2,940.00	9,166.22	3.12
	合计		130,279.00	159,591.80	280,044.25	1.75

表 6-1: 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 比例 (扣除 20%) 计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

序号	项目名称	区域	总发债额度 (万元)	本息合计 (万元)	项目收益 (万元)	本息覆盖倍数
1	环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	市本级	29,700.00	36,382.50	42,934.28	1.18
2	怀化经开区土地储备项目用地	经开区	10,000.00	12,250.00	16,254.54	1.33
3	河西医养物流园项目	高新区	8,000.00	9,800.00	11,662.50	1.19
4	怀化高新区 2018 年第一批次建设用地地块二	高新区	2,000.00	2,450.00	4,308.50	1.76
5	川山新区土地开发土地储备项目	洪江区	3,400.00	4,165.00	7,874.02	1.89
6	城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	洪江区	1,450.00	1,776.25	3,051.95	1.72
7	城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	洪江区	800.00	980.00	1,159.74	1.18
8	城东萝卜湾片区土地储备项目	洪江区	1,100.00	1,347.50	2,136.37	1.59
9	收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	洪江市	1,995.00	2,443.88	2,853.18	1.17
10	怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	洪江市	5,905.00	7,233.63	13,506.38	1.87
11	芷江县小商品市场建设项目	芷江县	8,300.00	10,167.50	13,664.17	1.34
12	通道县工业园土地储备项目	通道县	5,700.00	6,982.50	8,693.71	1.25
13	二凉亭园艺示范场土地(含两个地块)	靖州县	3,715.00	4,550.88	5,760.77	1.27
14	迎松路房地产开发项目	中方县	2,716.00	3,327.10	4,880.11	1.47
15	紫荆路房地产开发项目	中方县	5,962.00	7,303.45	10,051.58	1.38
16	滨江休闲文化小镇开发项目	中方县	6,360.00	7,791.00	11,654.01	1.50

17	2018年第二批次(工业园)	溆浦县	1,200.00	1,470.00	1,691.47	1.15
18	城西北片区开发项目	溆浦县	12,040.00	14,749.00	21,748.93	1.47
19	麻阳县 2018 年第三批次 储备地块一	麻阳县	7,000.00	8,575.00	9,873.63	1.15
20	新晃侗族自治县运动休 闲特色小镇(一期)PPP 项目	新晃县	4,600.00	5,635.00	13,464.30	2.39
21	粮食片区项目	新晃县	400.00	490.00	881.59	1.80
22	思源片区项目	新晃县	2,450.00	3,001.26	8,014.46	2.67
23	会同县 2018 年第一批次 建设用地项目	会同县	3,086.00	3,780.35	24,660.27	6.52
24	会同县鸿森木业项目	会同县	2,400.00	2,940.00	8,147.74	2.77
	合计		130,279.00	159,591.80	248,928.20	1.56

附件：项目收益及现金流入评价说明

中审华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所

中国 长沙

中国注册会计师：

(项目合伙人)

中国注册会计师：

二零一八年八月十五日

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

本次预测以怀化市（含市直、经开区、高新区、洪江区、洪江市、芷江县、通道县、靖州县、中方县、溆浦县、麻阳县、新晃县和会同县）二十四个土地储备项目共四十宗地块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、项目所在地的基准地价水平、怀化市地价增速、怀化市 GDP 的增速、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年怀化市土地储备项目土地出让收益预测表（给予谨慎性考虑，分别按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅进行预测）。

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整政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净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）项目实施单位总负责单位基本情况

本次项目实施单位为各项目所属县区的土地储备中心，具体如下：

1、怀化市环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)项目实施单位情况

单位名称：怀化市土地储备中心

住所：湖南省怀化市锦溪北路

法定代表人：李云龙

经费来源：经费自理

开办资金：人民币 1888.7 万元

举办单位：怀化市国土资源局

宗旨和业务范围：为国家和人民生活建设提供土地储备保障、储备土地管理、土地储备规划和计划的编制及执行、土地储备资金的筹措、规划区内储备土地的前期开发（相关社会服务）。

2、湖南怀化经济开发区土地储备项目用地项目实施单位情况

单位名称：湖南怀化经济开发区土地储备中心

住所：怀化经济开发区管委会大院

法定代表人：韩华

经费来源：财政补助

开办资金：人民币 4 万元

举办单位：怀化市国土资源局

宗旨和业务范围：负责湖南怀化经济开发区用地规划范围内土地储备、经营和管理，将纳入土地储备的国有存量土地和新增建设用地实施供地的前期开发准备，土地收购和开发成本核算，土地储备资金筹措管理等相关具体工作。

3、湖南怀化工业园区河西医养物流园项目、怀化高新区 2018 年第一批次建设用地地块二项目实施单位情况

单位名称：湖南怀化工业园区土地储备中心

住所：怀化工业园区管委会办公楼

法定代表人：侯德辉

经费来源：财政补助

开办资金：人民币 5 万元

举办单位：怀化市国土资源局

宗旨和业务范围：负责辖区内土地收购、收回及储备工作，负责辖区内土地储备计划的编制，负责辖区内土地的统一规划、统一征用、统一开发、统一出让、统一管理。

4、怀化市洪江区川山新区土地开发土地储备项目、城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目、城南竹山脚棚户区改造土地储备项目、城东萝卜湾片区土地储备项目实施单位情况

单位名称：怀化市洪江区土地收购储备中心

住所：洪江区国土资源局内

法定代表人：毛冬英

经费来源：全额拨款

开办资金：人民币 3 万元

举办单位：怀化市洪江区国土资源局

宗旨和业务范围：负责本区域范围内所有存量及增量建设用地的收购储备工作，负责制定本区域范围内的土地收购储备计划并上报区土地收购储备中心纳入全区的计划，承担本城区范围内储备土地业主的职责，负责落实开展增量储备土地的选址、报批及“三通一平”等前期工作，负责存量土地的地块平整等土地出让前期基础工作，负责将符合上市条件的地块及时移交区土地交易中心上市交易，负责筹集本城区收购储备土地所需要的各项费用，在区政府有关职能部门的协助下，负责做好收购储备土地前期准备工作和开发土地的招商引资，投入市场的前期筹备工作，配合有关部门做好土地出让（租赁）工作，建立土地收购储备信息系统，做好土地收购储备的综合统计工作，提供项目建设用地等服务工作，完成区政府和区土地收购储备委员会交办的其他工作。

5、洪江市土地储备中心收储黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目、怀邵衡铁路安江站前广场及配套基础设施建设项目实施单位情况

单位名称：洪江市土地收购储备中心

住所：洪江市国土资源局内

法定代表人：欧阳小文

经费来源：经费自理

开办资金：人民币 24.6 万元

举办单位：怀化市洪江市国土资源局

宗旨和业务范围：为调控土地供应及垄断经营土地一级市场经营提供保障，负责全市土地的收购、储备及出让的前期工作。

6、芷江侗族自治县芷江县小商品市场建设项目项目实施单位情况

单位名称：芷江侗族自治县土地储备交易中心

住所：芷江侗族自治县芷江镇

法定代表人：向异芳

经费来源：财政补助

开办资金：人民币 344 万元

举办单位：芷江侗族自治县国土资源局

宗旨和业务范围：土地储备、交易提供管理和服务，制定土地储备计划，筹集、管理和运作土地储备资金，建立土地收购储备库，组织出让储备土地，承办国有土地使用权的公开招标、拍卖出让代理，负责地产转让、抵押、出租代理，提供地产市场的信息、中介、咨询等服务工作。

7、通道侗族自治县通道县工业园土地储备项目实施单位情况

单位名称：通道侗族自治县土地收购储备中心

住所：通道县国土资源局

法定代表人：刘兴民

经费来源：财政补助

开办资金：人民币 3 万元

举办单位：通道侗族自治县国土资源局

宗旨和业务范围：土地收购储备提供管理服务，根据县人民政府授权统一征收土地，以招标投标、挂牌形式将土地出让给建设方。

宗旨和业务范围：全县（乡镇）建设用地、闲置用地等进行统一收购储备。

8、靖州苗族侗族自治县二凉亭园艺示范场土地储备项目实施单位情况

单位名称：靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心

住所：靖州县国土资源局四楼

法定代表人：臧杰

经费来源：经费自理

开办资金：人民币 5 万元

举办单位：靖州县国土局

宗旨和业务范围：对全县（乡镇）建设用地、闲置用地等进行统一收购储备

9、中方县迎松路房地产开发项目、紫荆路房地产开发项目、滨江休闲文化小镇开发项目实施单位情况

单位名称：中方县土地收购储备中心

住所：中方县生态城国土局办公大楼

法定代表人：杨司琪

经费来源：全额拨款

开办资金：人民币 1800 万元

举办单位：中方县国土资源局

宗旨和业务范围：依照法律法规实施土地收购、储备和出让。

10、溆浦县项目实施单位情况

单位名称：溆浦县土地储备交易中心

住所：溆浦县卢峰镇兴隆街

法定代表人：向长兵

经费来源：经费自理

开办资金：人民币 5,518.69 万元

举办单位：溆浦县国土资源局

宗旨和业务范围：加强土地储备和土地交易市场的管理，确保土地交易市场公平、公开、公正，土地转让、代理，土地评估，土地抵押，招标拍卖挂牌国有土地使用权，土地储备。

11、麻阳县项目实施单位情况

单位名称：麻阳苗族自治县土地收购储备中心

住所：麻阳苗族自治县高村镇富州南路

法定代表人：傅振华

经费来源：非财政补助

开办资金：人民币 3003 万元

举办单位：麻阳苗族自治县国土资源管理局

宗旨和业务范围：规范土地市场秩序，促进土地合理开发与使用，土地一级市场的收购与储备。

12、新晃县项目实施单位情况

单位名称：新晃侗族自治县土地收购储备中心

住所：湖南省怀化市新晃侗族自治县新晃镇中山路

法定代表人：蒲麒麟

经费来源：财政补助

开办资金：人民币 2040 万元

举办单位：新晃侗族自治县国土资源局

宗旨和业务范围：加强土地市场宏观调控，促进土地资产合理流动和优化配置，国有土地所有权的招标、拍卖、宣传、筹划，土地使用权转让出租、抵押等初审，交易签证、税费测算，发布土地交易行情，实施土地使用权的招标拍卖。

13、会同县项目实施单位情况

单位名称：会同县土地收购储备交易中心

住所：会同县国土资源局院内

法定代表人：潘启有

经费来源：经费自理

开办资金：人民币 15 万元

举办单位：会同县国土资源局

宗旨和业务范围：负责全县范围内的征地拆迁、收购国有土地事务，代理土地交易，提供土地交易法规信息咨询服务。

（二）项目概况

1、市直项目情况

怀化市本级位于湖南省西部，是湘、鄂、桂、黔、渝五省市区边境中心，距省会长沙 498 公里，交通十分便利，湘黔、枝柳、渝怀铁路，320、209 国道及上瑞、包茂高速在此交汇，距芷江机场仅 39 公里，是怀化政治、经济、文化、教育、金融、通讯信息中心。地处东经 109°45'—110°29'，北纬 27°16'—27°28'。东临中方县，南接中方县，西邻芷江县，北连麻阳县和辰溪县。区界极端位置东为石门乡阳塘村，南为鸭嘴岩乡长远村，西为盈口乡朱溪村，北为凉亭坳乡罗家溪村。全区总面积 722.80 平方公里。

环城东路房地产开发项目位于怀化市鹤城区，西临东环路，北临太庙路，东、南临开发用地项目，用地面积 200.00 亩。该宗地为新增用地，于 2010 年批回转为国有建设用地，土地所有权属于国家所有。土地主要规划用地性质为商服用地，容积率 ≤ 2.6 ，计划总投资 3.1 亿元，包括土地报批费 0.2 亿元，征地拆迁及安置费 2.5 亿元，前期开发及评估、测量、围墙、看护等其它费用 0.4 亿元，本次拟发行债券金额为 2.97 亿元。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积（亩）
环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	西临东环路，北临太庙路，东、南临开发用地项目	该宗地为土地储备项目	怀化市土地储备中心	商服用地	200.00

2、经开区项目情况

怀化经济开发区位于怀化市鹤城区内，是以发展现代商贸物流业和新型加工业为主的开发园区。总规划面积 82.15 平方公里，国家核准建设面积 9.82 平方公里，2007 年被中国物流采购协会选定为中国物流实验基地。到 2016 年底，开发区建成区面积达 4.00 平方公里，人口数为 3.1 万人，基础设施建设配套齐全，商贸物流体系日臻完善，工业化进程不断加快，已成为怀化市新的经济增长点和全市经济发展最具活力的区域之一。

土地储备项目用地东、北临肖家湾路，西临吉祥大道，用地面积为 151.03 亩。该宗地为 2018 年 4 月收回为国有建设用地，土地所有权属于国家所有。土地主要规划用地性质为住宅用地，规划容积率为 3.0，计划总投资包括土地报批费用、征地拆迁及安置补助房屋及地上附着物搬迁补偿费、前期开发及评估、测量、围护等其他费用共计 11,097.68 万元。本次拟发行债券金额为 1.00 亿元

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积（亩）
------	------	------	-------	--------	---------

怀化经开区土地储备项目用地	东、北与肖家湾路相接，西临吉祥大道，南邻规划道路	该宗地位于怀化经开区青子坪水库旁，属经开区土地储备项目用地，按怀化经开区组团地块控规为住宅用地，规划容积率 3.0	怀化经开区土地储备中心	住宅用地	151.03
---------------	--------------------------	---	-------------	------	--------

特别说明：本区域位置较好，基础设施完善，环境条件好，区域内建筑多为商铺、住宅楼，区域内有河西副食批发城、河西建材市场、河西五交化市场、河西家电城等市场，商业繁华度较高，区域内有舞阳公馆、舞水名居、帝景苑等住宅小区，商住环境较好。区域内设有货运火车站怀化南站是全国九大编组站之一，货运东站正在兴建中，宗地所在区域的地价具有一定的增值潜力。

3、高新区项目情况

怀化国家高新技术产业开发区位于怀化市城区南端，距怀化市中心约 25 公里，南至洪江市约 20 公里，北接中方县城，距县城中心 12 公里。园区北靠湘黔、渝怀铁路，南临上瑞高速公路，东接焦柳铁路和 209 国道，西傍包茂高速公路，距离芷江机场仅 20 公里。2015 年至 2017 年，怀化国家高新技术产业开发区地区生产总值分别为 57.53 亿元、75.91 亿元、85.41 亿元，实现一般公共预算收入分别为 4.44 亿元、4.76 亿元、5.25 亿元，政府性基金收入分别为 10.91 亿元、17.72 亿元、1.68 亿元。其中，国有土地出让收入分别为 10.09 亿元、16.50 亿元、1.57 亿元，政府性基金支出分别为 10.79 亿元、17.37 亿元、1.86 亿元。

河西医养物流园项目位于怀化高新技术开发区，东临经三路、南临财富路、西临学府路、北临纬一路，用地面积 140.50 亩，该宗地为正在报批的建设用地，主要用于商服，容积率≤3.5。怀化高新区 2018 年第一批次地块二开发项目位于怀化高新技术开发区，东临中方镇池黔路、南临牌楼村部、西临舞水河、北临五龙溪，用地面积 215.60 亩。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积(亩)
河西医养物流园项目	东临经三路、南临财富路、西临学府路、北临纬一路	按照市委、市政府的“三园同建”部署，在园区成立医药健康产业园，容积率≤3.5	湖南怀化工业园区土地储备中心	商服用地	140.50
怀化高新区 2018 年第一批次建设用地地块二项目	东临中方镇池黔路，南临牌楼村部、西临舞水河、北临五龙溪	该宗地位于高新区陈家湾村，用于农科技园建设，容积率 0.7-1.0	湖南怀化工业园区土地储备中心	工业用地	215.60

特别说明：园区总规划面积 72 平方公里，于 2003 年 7 月 14 日开园，前身为湖南怀化工业园区。2006 年 4 月，经国家发改委审定、省人民政府批复为省级工业园区。2016 年 7 月 14 日，经省人民政府批复，设立怀化高新技术产业开发区。2018 年 2 月 28 日，国务院批

复怀化高新区为国家级高新区，怀化高新区成为武陵山片区首家、湖南省第 8 家国家级高新区。

4、洪江区项目情况

洪江区位于湖南省西南部雪峰山区，怀化市南部，东、西、北与黔阳县（今洪江市）接壤，南与会同县毗连。沅、巫两水在此交汇，全区总面积 115 平方公里。洪江又称雄溪，为武陵五溪之首，历史上是滇黔与沪汉之间水运的必经之地，因得天独厚的水运条件，自古以来就是湘西南重要的驿站和繁华的商埠。以集散洪油、木材、鸦片、白蜡而闻名于世，素有“七省通衢”、“小南京”、“小重庆”、“湘西明珠”之美称，是湘西南政治、军事、经济、宗教、文化的中心。2015 年至 2017 年，全区生产总值分别为 31.42 亿元、34.27 亿元、36.3262 亿元，实现一般公共预算收入分别为 2.63 亿元、2.94 亿元、3.15 亿元。其中，国有土地出让收入分别为 1.43 亿元、0.74 亿元、0.56 亿元，政府性基金支出分别为 8.93 亿元、9.92 亿元、10.87 亿元。

川山新区土地开发土地储备项目位于川山新区，东至川山大道，西至竹山湾组，南至贺家冲组，北至岩山脚组。用地面积 129.00 亩，土地主要规划用地性质为商服用地。主城南岳山片区棚户区改造土地储备项目位于洪江区桃李园，东至车站；西至桃李园；南至南岳山；北至南岳路，用地面积 50.00 亩。该宗地为新增用地，于 2018 年作为批次用地上报转为国有建设用地，目前正在省厅报批，土地主要规划用地性质为住宅用地。城南竹山脚棚户区改造土地储备项目位于洪江区新街二凉亭，东至洪会公路；西至药王寺；南至司法局；北至中国人民银行，用地面积 19.00 亩。该宗地为存量用地，目前正在区管委会报批，土地主要规划用地性质为住宅用地。城东萝卜湾片区土地储备项目位于洪江区萝卜湾，东至造纸厂；西至回龙湾；南至洪安公路；北至沅江，用地面积 35.00 亩，该宗地为存量用地，土地主要规划用地性质为住宅用地。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积（亩）
川山新区土地开发土地储备项目	东至川山大道；西至竹山湾组；南至贺家冲组；北至岩山脚组	该项目位于川山新区	怀化市洪江区土地收购储备中心	商服用地	129.00
城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	东至车站；西至桃李园；南至南岳山；北至南岳路	该项目位于城东南岳山桃李园社区	怀化市洪江区土地收购储备中心	住宅用地	50.00
城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	东至洪会公路；西至药王寺；南至司法局；北至中国人民银行	该项目位于松林路与劳动路交汇处	怀化市洪江区土地收购储备中心	住宅用地	19.00

城东萝卜湾片区土地储备项目	东至造纸厂；西至回龙湾；南至洪安公路；北至沅江	该项目位于河滨路萝卜湾	怀化市洪江区土地收购储备中心	住宅用地	35.00
---------------	-------------------------	-------------	----------------	------	-------

5、洪江市项目情况

洪江市位于湖南省西南部，沅水上游，云贵高原东部边缘的雪峰山区，东接溆浦县、洞口县，南邻绥宁县、会同县，西界芷江侗族自治县，北依中方县。市境东起洗马乡土岭界，西止托口镇鲤鱼湾，长 102 公里；南起龙船塘乡雪峰界，北至岔头乡大沅，宽 55 公里。总面积 2173.54 平方公里。洪江市矿产资源比较丰富，现已探明矿产资源 30 余种。2017 年，全市实现地区生产总值 1,072,096 万元，按可比价格计算，比上年增长 7.4%。按常住人口计算的人均地区生产总值为 25,002 元。过去七年，洪江市经济进入稳步发展时期，GDP 总量稳步提升，但增速逐年放缓，由 2010 年的 15% 降至 2017 年的 7.4%。

收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目，东起雪峰大道，南邻芙蓉路商住楼，西北与相思湖相接。用地面积 43.20 亩，土地主要规划用地性质为商住用地。怀邵衡铁路安江站前广场及配套基础设施建设项目，东接红星路，南邻隆平路、会同县，西接科技路，北依怀邵衡铁路。用地面积为 204.50 亩，主要规划用地性质为商住用地。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积(亩)
收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	东：雪峰大道；南：芙蓉路旁商住楼；西：相思湖；北：相思湖。	收回重新出让	洪江市土地收购储备中心	商住用地	43.20
怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	东：红星路；南：隆平路；西：科技路；北：怀邵衡铁路。	站前广场商住用地建设项目	洪江市土地收购储备中心	商住用地	204.50

特殊说明：洪江市是怀化市发展的重要增长极，是怀化“一核三轴六组团”战略的重要组成部分，该战略的实施，使黔城能够融入鹤中洪芷城镇群建设和怀黔千亿工业走廊建设之中，为黔城提质升级发展提供了条件。

6、芷江县项目情况

芷江侗族自治县，位于湖南省西部，地处武陵山系南麓云贵高原东部余脉延伸地带，东经 109° 17'—109° 54'，北纬 27° 41'—27° 23'，东邻中方县、鹤城区，南接洪江市会同县及贵州省天柱县，西连新吴侗族自治县及贵州省万山特区，北界麻阳苗族自治县及贵州省铜仁

市，全区总面积 2,099.00 平方公里。县城芷江镇距怀化市仅 3 公里，素有“滇黔门户、點楚咽喉”之称，是芷江政治、经济、文化、教育、金融、通讯信息中心。2015 年至 2017 年，县生产总值分别 90.69 亿元、99.59 亿元、107.62 亿元，实现一般公共预算收入分别为 22.39 亿元、24 亿元、22.96 亿元，政府性基金收入分别为 4.59 亿元、5.69 亿元、6.58 亿元。其中，国有土地出让收入分别为 2.99 亿元、4.99 亿元、5.84 亿元，政府性基金支出分别为 4.59 亿元、5.69 亿元、5.03 亿元。

芷江县小商品市场建设项目位于芷江镇河西，西临和平大道，东至明山南路，南至川西路，北至云树路。用地总面积 96.70 亩，土地主要规划用地性质为二类居住用地（R2）兼商业用地，容积率 ≤ 3.5 ，本次拟发行债券金额为 0.83 亿元。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积 (亩)
芷江县小商品市场建设项目	东至明山南路；西至和平大道；北至文清路；南至和平大道	45 号配置地	芷江侗族自治县土地储备交易中心	二类居住用地（R2）兼商业用地	96.70

7、通道县项目情况

通道侗族自治县位于湖南省西南部，怀化市最南端，湘、桂、黔三省六县交界之地。地处北纬 25°52'~26°29'，东经 109°26'~110°1'；全县南北长 68 公里，东西宽 58 公里，总面积 2225.4 平方公里。通道北倚湘西，东北连湘中，南靠桂粤，西接黔滇，为湖南至广西桂林、柳州的重要通道。县境东邻绥宁县、城步苗族自治县；南界广西壮族自治区三江侗族自治县、龙胜各族自治县；西连贵州省黎平县；北接靖州苗族侗族自治县。通道县县城位于双江镇，有 S221 和 G209 穿过，规划的包茂高速从县城东侧纵贯。县城距怀化 225 公里，距邵阳市 298 公里，距桂林 195 公里，具有良好的区位交通条件。全镇总面积 109 平方公里，其中耕地 9707.8 亩，林地面积 130186.5 亩，森林覆盖率 79%。县城现辖城北、城南、城中 3 个居委会，25 个村委会，村民小组 112 个。现镇区内行政、文化、教育、医疗、卫生、金融、工业企业等机构齐全，水、电、通讯等市政设施配套完善。

通道创新创业产业园东靠包茂高速公路；南靠黄柏村林地；西靠 221 省道；北靠黄柏村林地。该宗地规划范围拟纳入土地储备，用地面积 502.50 亩，计划总投 9.961.00 万元，包括征地费用为 1,869.96 万元、房屋拆迁费用为 600.75 万元、建设用地报批费用为 3,484.83 万元、林地报批费用为 286.55 万元，五通一平的费用为 3718.91 万元，本次拟发行债券金额为 0.47 亿元。

特殊说明：土地储备项目位于通道侗族自治县工业创新创业产业园区，是县工业集中区。

的重要组成部分，距离通道县城中心 5 公里。距离包茂高速出入口仅约 1 公里，交通条件较为优越。本次规划项目为园区二期，是通道侗族自治县工业创新创业产业园“一心三轴四片”的集中区空间结构布局和建设以农副产品加工、木材加工等产业为主的特色综合型工业集中区的总体发展和定位。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积 (亩)
通道县工业园 土地储备项目	东靠：包茂高速公路；南靠黄柏林地；西靠 221 省道；北靠：黄柏林地	该项目位于双江镇黄柏村	通道侗族自治县土地收购储备中心	工业用地	502.50

8、靖州县项目情况

靖州县本级位于湖南省西南部，怀化市南部、湘黔桂三省交界区域，县域东西宽 68 公里，南北长 58 公里，面积 2200 平方公里，辖 5 乡 6 镇，总人口 27 万，有苗、侗、汉等 30 个民族，其中苗、侗族人口占 74%，是全国唯一的苗族侗族自治县。2015 年至 2017 年，生产总值分别为 68.23 亿元、74.81 亿元、82.96 亿元，实现一般公共预算收入分别为 18 亿元、21 亿元、22 亿元，政府性基金收入分别 1.95 亿元、2.27 亿元、0.74 亿元。其中，国有土地出让收入分别为 1.05 亿元、1.46 亿元、0.72 亿元，政府性基金支出分别为 1.93 亿元、2.22 亿元、0.78 亿元。

土地储备项目城南地块东临 209 国道、南临民房、西临待开发空地、北至溁溪河；一中地块一中北侧，东临二凉亭园艺示范场、南临靖州县一中学、西临民房，已转为国有建设用地，土地所有权属于国家所有。土地主要规划用地性质居住兼容商业，容积率 ≤ 1.8 。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积 (亩)
二凉亭园艺示范场土地（含两个地块）	城南地块东临 209 国道、南临民房、西临待开发空地、北至溁溪河；一中地块一中北侧，东临二凉亭园艺示范场、南临靖州县一中学、西临民房	收回位于 G209 国道西侧，一中北侧二凉亭园艺示范场土地及地上附着物	靖州苗族侗族自治县土地收购储备中心	居住兼容商业	100.00

9、中方县项目情况

中方县位于怀化中南部，交通优势明显，距怀化市区 10 公里，离省级怀化生态工业园一步之遥，到芷江机场仅 30 公里，境内有 1 条高铁（沪昆客运专线）、4 条铁路（湘黔、枝柳、渝怀、怀邵衡）、4 条高速（沪昆、包茂、娄怀、怀化绕城）、2 条国道（209、320 国道）、

8 条省道、两条水系穿境而过，交通立体成网，道路四通八达。2015 年至 2017 年，县生产总值分别为 91.76 亿元、100.26 亿元、107.73 亿元，实现一般公共预算收入分别为 3.2 亿元、3.3 亿元、3.9 亿元，政府性基金收入分别为 0.61 亿元、0.49 亿元、1.05 亿元。其中，国有土地出让收入分别为 0.53 亿元、0.33 亿元、1.06 亿元，政府性基金支出分别为 0.91 亿元、0.78 亿元、1.39 亿元。

按照中方县县城总体规划发展要求,根据湖南省人民政府、怀化市、中方县征地拆迁补偿相关政策,本项目拟征收位于怀化市中方县的 3 个项目 3 宗用地，合计约为 365 亩，通过土地储备开发整理后作商住用地出售。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积(亩)
迎松路房地产开发项目	东至幼儿园、西至开元路、南至迎松路、北至上甲山水	县城范围内,地块临靠县城核心区域,项目用于房地产开发	中方县土地收购储备中心	商住用地	67.00
紫荆路房地产开发项目	东至中方大道、西至滨江南路、南至茅利溪、北至紫荆路	县城周边、临靠中方大道,湘商产业园边,地价升值期望值大,项目用于房地产开发	中方县土地收购储备中心	商住用地	138.00
滨江休闲文化小镇开发项目	冬至石榴路、西至南湖北路、北至滨江北路、南至香樟路	舞水六桥竣工极大带动周边地价地升值,特色小镇开发潜力大,项目用于房地产开发	中方县土地收购储备中心	商住用地	160.00

特殊说明：中方县是“湖南省承接产业转移发展加工贸易”10 个重点县之一。有良好的政策环境，先后出台了一系列优惠政策。有优质的服务措施，实行项目代理代办制度，推行“一站式”承诺审批制度，对重点项目实施挂牌保护和领导跟踪服务制度，及时排忧解难。社会治安良好，是“湖南省社会治安综合治理先进县”和“全国平安县”。

10、溆浦县项目情况

溆浦是怀化市下辖县，位于湖南省西部，怀化市东北面，沅水中游。地理坐标为东经 110° 15′ —111° 01′、北纬 27° 19′ —28° 17′。辖 7 乡 18 镇。总面积 3,429.11 平方公里，总人口 94 万人。地处湘西中低山丘陵区东部，雪峰山区。县境四周高中间低，境内凉风界主峰海拔 1614 米。沅江流经西隅，河流两岸有狭长零星谷地。属亚热带湿润气候。湘黔铁路、沪昆高铁、娄怀高速和 224、312、308、225 省道公路过境，沅江、溆水可通航运。随着沪昆高速铁路、娄怀高速公路的通车，加上拟建的益阳至溆浦、洞口至溆浦高速公路，溆浦交通优势日益明显，东到杭州 5 小时，南下广州 4 小时，西至昆明 3 小时，北上武汉 2 小时、长沙 1 小时，连接八方，通江达海。2015 年至 2017 年，县生产总值分别为 125.78 亿元、138.97 亿元、152.16 亿元，实现一般公共预算收入分别为 3.99 亿元、4.31 亿元、4.32 亿元，政府性

基金收入分别为 1.46 亿元、2.23 亿元、2.7 亿元。其中，国有土地出让收入分别为 1.32 亿元、1.94 亿元、1.6 亿元，政府性基金支出分别为 2.33 亿元、2.17 亿元、1.61 亿元。

按照溆浦县县城总体规划发展要求,根据湖南省人民政府、怀化市、溆浦县征地拆迁补偿相关政策,本项目拟征收位于怀化市溆浦县的 2 个项目 7 宗用地,合计为 401 亩,通过土地储备开发整理后作工业用地、商住用地出售。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积(亩)
2018 年第二批次工业园	西至经一路、北至经二路、西至红花园、南至红花园	地块临靠工业园区,项目用于工业园区开发	溆浦县土地储备交易中心	工业用地	100.00
城西北片区开发项目	北至迎宾西路、南至北环路、西至劳动路、东至屈原大道	位于卢峰镇团结社区、张家桥村,项目用于房地产开发	溆浦县土地储备交易中心	商住用地	301.00

11、麻阳县项目情况

麻阳是怀化市下辖县。位于湖南省西部，怀化市西北部，地处麻阳河流域。辖 18 个乡镇,总面积 1568 平方公里，总人口 40.05 万人。东临辰溪县，南连鹤城区和芷江县，西接贵州省铜仁市，北靠湘西自治州和四川省秀山县。属中亚热带季风气候，麻阳交通便捷，区位优势比较明显。境内有焦柳、渝怀两大铁路干线，209 国道、308 省道、吉怀高速途经我县，县城处怀化、吉首、铜仁三大地级区域城市中间点上。全县 2015 年至 2017 年，县生产总值分别为 64 亿元、71 亿元、78 亿元，实现一般公共预算收入分别为 3.9915 亿元、4.4836 亿元、4.9831 亿元，政府性基金收入分别为 0.9877 亿元、1.2349 亿元、1.3048 亿元。其中，国有土地出让收入分别为 0.8048 亿元/1.0483 亿元、1.1995 亿元，政府性基金支出分别为 1.8397 亿元、1.6854 亿元、1.6847 亿元。

按照麻阳苗族自治县县城总体规划发展要求,根据湖南省人民政府、怀化市、麻阳苗族自治县征地拆迁补偿相关政策,本项目拟征收位于怀化市麻阳苗族自治县的 1 个项目 1 宗用地,合计为 161.34 亩,通过土地储备开发整理后作商住用地出售。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积(亩)
2018 年第三批次储备地块一	东邻荷花路、南邻漫水路、西邻谢家路、北邻东山路。	该宗地位于麻阳县城东新区锦江小学南侧,属城东管委会土地储备项目用地,按县城总体规划地块控制为商服、住宅用地。	麻阳苗族自治县土地收购储备中心	商住用地	161.34

12、新晃县项目情况

新晃侗族自治县，隶属于湖南省怀化市，位于湘西中低山丘陵西部，西接云贵高原，东连芷江，西南北三面与贵州毗邻。总面积 1508 平方公里，其中山地占总面积的 84.22%，最高峰天雷山海拔 1136 米。境内溪流众多，形成许多溪谷平地。全县辖全县辖 9 个镇、2 个民族乡。拥有独特的区位优势，综合交通体系不断完善，是湘黔边界重要的商道和物资集散地。沪昆高铁、株六复线铁路、320 国道、S232 省道、沪昆高速公路及正在规划的松从高速公路横穿县境，县道、乡道横通纵接。县城距铜仁大兴机场 80 公里，距芷江机场 60 公里。

“十二五”规划以来，国民经济实现持续增长的良好态势。GDP 由 2006 年的 12.12 亿元增长到 2016 年的 53.98 亿元，年均增长 16.11%；地方财政收入由 2006 年的 0.39 亿元增长到 2016 年的 4.07 亿元，年均增长 26.43%；固定资产投资由 2006 年的 4.40 亿元增长到 2016 年的 53.50 亿元，年均增长 28.38%；城镇居民可支配收入由 2006 年的 5754 元增长到 2016 年的 16952 元，年均增长 11.41%。规模以上工业投资由 2006 年的 3.33 亿元增长至 2016 年的 15.36 亿元，年均增长 16.52%。三次产业比例由 2006 年的 27.1:32.5:40.4，调整为 2016 年的 13.85:50.25:35.9，农业所占比例逐渐下降，矿产加工、农产品加工、生物制药、金属材料四大产业快速发展，工业在县域经济中的主导地位明显加强。

按照新晃县县城总体规划发展要求，根据湖南省人民政府、怀化市、新晃县征地拆迁补偿相关政策，本项目拟征收位于怀化市新晃县的 3 个项目 3 宗用地，合计为 279 亩，通过土地储备开发整理后作商住用地出售。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积 (亩)
新晃侗族自治县运动休闲特色小镇(一期) PPP 项目	东至新晃县光荣院；北至晃山西路；南至舞水河；西至高铁进站道路	本项目建设内容为土地及地上附着物补偿等。地价升值预期大，项目用于房地产开发	新晃县土地储备交易中心	商住用地	168.00
粮食片区项目	东至人民路；西至舞水河；北至新晃县夜郎迎宾馆；南至新晃县发展与改革局宿舍。	本项目建设内容为收回需拆迁安置 11 户，地价升值预期大，项目用于房地产开发	新晃县土地储备交易中心	商住用地	11.00
思源片区项目	东至杨家桥村村委会，西至高铁进站道路；北至杨家桥村土地坳；南至人民法院审判庭。	本项目建设内容为土地及地上附着物补偿等，地价升值预期大，项目用于房地产开发	新晃县土地储备交易中心	商住用地	100.00

13、会同县项目情况

会同县地处湘西南边陲，东枕雪峰山脉，西倚云贵高原，为湘黔桂之“咽喉”，不仅区

位独特、交通便利，而且有着优美的风光、丰富的物产、悠久的历史 and 深厚的文化。全县总面积 2248 平方公里，其中山地面积 10863 平方公里，实有耕地保有量为 221 平方公里，基本农田保护面积 187 平方公里，用地总面积 0.57 平方公里，涉及占用耕地 0.13 平方公里，总人口 35.28 万。会同山水资源丰富，境内溪流纵横交错，巫水、渠水两条沅江一级支流穿境而过。有林地 251 万亩，森林蓄积量达 651 万立方米，森林覆盖率达 71.63%，是全国著名的“广木之乡”和楠竹基地县；矿产资源丰富，已探明的矿种有 20 多种，其中黄金、石煤优势突出；旅游资源丰富，境内有堪称“中国南方生物基因库”的鹰嘴界国家自然保护区，有被誉为“我国乡村古建筑活化石”、“全国十佳古村”、“中国历史文化名村”的高椅古村，有国家重要红色旅游景区粟裕故居和粟裕同志纪念馆。2015 年至 2017 年，县生产总值分别为 60.75 亿元、67.69、74.05 亿元，实现一搬公共预算收入分别为 3.07 亿元、3.12 亿元、3.22 亿元，政府性基金收入分别为 1.07 亿元、0.89 亿元、1.38 亿元。其中，国有土地出让收入分别为 0.9 亿元、0.78 亿元、1.2 亿元，政府性基金支出分别为 1.62 亿元、1.38 亿元、1.72 亿元。

按照会同县县城总体规划发展要求，根据湖南省人民政府、怀化市会同县征地拆迁补偿相关政策，本次储备项目拟征收、收购位于怀化市会同县城北的 2 个项目 2 宗用地，合计为 355.23 亩，通过土地储备开发整理后作商住用地进行招拍挂。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积(亩)
会同县 2018 年第一批建设用地项目	东临林城镇小茶溪，西临新汽车站，北临县一中，南临山水龙城接官桥	该项目已纳入我县 2018 年重点项目工程，项目规划总用地 400 亩，拟打造英伦式特色街道	会同县土地收购储备中心	商住用地	267.01
会同县鸿森木业宗地	东临双拥路，西邻山水龙城，南临藕塘路，北至接官桥	该项目位于环城路，近邻山水龙城住宅小区	会同县土地收购储备中心	商住用地	88.22

(三) 投资估算

怀化市本次融资涉及二十四土地储备项目，项目总投资为人民币 16.45 亿元，资金需求和来源详见下表：

金额：人民币万元

序号	项目名称	区域	项目总投资额	项目自筹资金	本次债券发行金额
1	环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	市本级	31,000.00	1,300.00	29,700.00
2	怀化经开区土地储备项目用地	经开区	11,097.68	1,097.68	10,000.00
3	河西医养物流园项目	高新区	9,384.80	1,384.80	8,000.00
4	怀化高新区 2018 年第一批建设用地地块二	高新区	14,396.89	12,396.89	2,000.00
5	川山新区土地开发土地储备项目	洪江区	4,080.00	680.00	2,600.00

6	城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	洪江区	1,900.00	450.00	1,000.00
7	城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	洪江区	1,000.00	200.00	800.00
8	城东萝卜湾片区土地储备项目	洪江区	1,100.00		1,100.00
9	收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	洪江市	2,378.53	383.53	1,995.00
10	怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	洪江市	5,905.00		5,905.00
11	芷江县小商品市场建设项目	芷江	9,925.13	1,625.13	8,300.00
12	通道县工业园土地储备项目	通道县	9,961.00	4,261.00	4,700.00
13	二凉亭园艺示范场土地（含两个地块）	靖州县	3,715.00		3,400.00
14	迎松路房地产开发项目	中方县	3,216.00	500.00	1,300.00
15	紫荆路房地产开发项目	中方县	6,762.00	800.00	2,650.00
16	滨江休闲文化小镇开发项目	中方县	7,360.00	1,000.00	1,950.00
17	2018 年第二批次（工业园）	溆浦县	1,200.00		1,200.00
18	城西北片区开发项目	溆浦县	12,040.00		5,800.00
19	麻阳县 2018 年第三批次储备地块一	麻阳县	7,768.37	768.37	7,000.00
20	新晃侗族自治县运动休闲特色小镇（一期）PPP 项目	新晃县	5,880.00	1,280.00	4,600.00
21	粮食片区项目	新晃县	500.00	100.00	400.00
22	思源片区项目	新晃县	3,200.00	750.00	2,000.00
23	会同县 2018 年第一批次建设用地项目	会同县	4,086.00	1,000.00	1,600.00
24	会同县鸿森木业项目	会同县	6,681.00	4,281.00	2,400.00
	合计		164,537.40	34,258.40	110,400.00

（四）资金筹措方式

项目资金筹措方式为项目实施单位自筹和 2018 年湖南省代理发行怀化市土地储备专项债券。

（五）资金平衡

根据《湖南省财政厅、湖南省国土资源厅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、《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进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》湘财综【2007】65 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、《湖南省财政厅、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，土地出让收入需剔除八项政策基金。根据有关规定的政策性基金扣除比例

合计约为 18%（按出让土地收入的金额计算）。另外基于保守谨慎性原则，我们预设了土地出让收入的 2%作为其他暂估扣除项目。地块出让收入扣除八项政策基金和其他暂估扣除项目后形成的基金性收入，将按《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，之后剩余部分用于偿还该地块前期融资本息。

（六）项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格的预测

预测采取的方法和原理

根据项目周边的土地交易出让信息，选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交记录，参照项目所在地域的基准地价，再按科学方法，并考虑容积率、规划用途、年限等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

土地价格指数的确定

根据怀化市 2014 年度第四季度—2017 年第四季度地价水平测算，年地价综合增长率为 8.98%；怀化市 2015—2017 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 7.81%、9.65%、7.72%，近三年的平均增速为 8.40%，政府工作报告明确 2018 年的 GDP 预测增长率为 8.20%。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2018 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.00%。

2018 年 12 月 31 日作为基期，在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
100.00%	106.00%	112.36%	119.10%	126.25%	133.82%

2018 年 12 月 31 日作为基期，在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
100.00%	105.40%	111.09%	117.09%	123.41%	130.08%

2018 年 12 月 31 日作为基期，在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
100.00%	104.58%	109.83%	115.10%	120.63%	126.42%

（1）市本级的土地出让价格预测

市本级项目周边土地出让成交记录：

序	位置	用	占地面积	建筑面积	中标总地	楼面价格	计算	简单平均计算
---	----	---	------	------	------	------	----	--------

号		地 性 质	(m ²)	(m ²)	价(万元)	(元/平 米)	单 价 权重	综合楼面地价 (元/平方米)
1	怀化市环 城南路与 湖天大道 交汇处	商 住 用 地	156,310.80	156,310.80	48,769.76	3120.05	0.47	3,007.84
2	怀化市环 城南路与 锦园路交 汇处	商 住 用 地	195,849.40	677,643.96	54,926.20	2,908.21	0.53	

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
环城东路房地产 开发项目(原水产 品市场用地)	3,759.80	3,985.39	4,224.51	4,477.92	4,746.75	5,031.36

(2) 经开区的土地出让价格预测

经开区项目周边土地出让成交记录：

序 号	位置	用 地 性 质	占地面 积 (m ²)	建筑面 积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平 米)	计 算 单 价 权 重	简单平均计算 综合楼面地价 (元/平方米)
1	经开区舞阳大 道西侧，龙泉湖 路北侧、政通路 以西	商 住 用 地	24,679.21	24,679.21	6,670.79	2,703.00	0.32	1,884.96
2	经开区包茂高 速东侧，花背路 南侧，舞阳大道 西侧	住 宅 用 地	60,857.00	60,857.00	9,128.55	1,500.00	0.44	
3	经开区舞阳大 道西侧，包茂高 速东侧，花背路 北侧	住 宅 用 地	32,787.00	32,787.00	4,918.05	1,500.00	0.24	

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
怀化经开区土地 储备项目用地	1,884.96	1,998.06	2,117.94	2,244.99	2,379.76	2,522.45

(3) 高新区的土地出让价格预测

高新区项目周边土地出让成交记录：

序号	位置	用地性质	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平方米)
1	怀化工业园区滨江大道东侧	商服用地	46,009.00	46,009.00	5,521.08	1,200.00	0.30	1,453.80
2	怀化工业园区5号路南侧	商服用地	28,173.00	28,173.00	5,916.33	2,100.00	0.32	
3	怀化工业园区南区第二大道南侧	商服用地	63,487.00	63,487.00	7,047.06	1,110.00	0.38	
4	怀化高新区鹤城分园怀东路与阳塘西路交汇处西南侧	工业用地	25,846.71	25,846.71	904.63	350.00	1.00	350.00

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
河西医养物流园项目	1,453.80	1,541.03	1,633.49	1,731.48	1,835.42	1,945.48
怀化高新区 2018 年第一批建设用地地块二	350.00	371.00	393.26	416.85	441.88	468.37

(4) 洪江区的土地出让价格预测

洪江区项目周边土地出让成交记录：

序号	位置	用地性质	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平方米)
1	粮食仓库内岸	住宅用地	10,365.00	10,365.00	1,180.00	1,138.45	0.69	1,069.05
2	城东创业路石研山地段	商住用地	1,917.90	1,917.90	179.56	936.23	0.10	

3	城东创业路石研山地段	住宅用地	3,882.30	3,882.30	351.07	904.28	0.21	
---	------------	------	----------	----------	--------	--------	------	--

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
川山新区土地开发土地储备项目	1,069.05	1,133.19	1,201.18	1,273.24	1,349.68	1,430.60
城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	1,069.05	1,133.19	1,201.18	1,273.24	1,349.68	1,430.60
城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	1,069.05	1,133.19	1,201.18	1,273.24	1,349.68	1,430.60
城东萝卜湾片区土地储备项目	1,069.05	1,133.19	1,201.18	1,273.24	1,349.68	1,430.60

(5) 洪江市的土地出让价格预测

洪江市项目周边土地出让成交记录：

序号	位置	用地性质	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平米)
1	原党校丝绸厂片区	商住用地	13,849.70	13,849.70	1,000.00	722.04	0.62	1,156.74
2	原文化局北侧	住宅用地	650.00	650.00	51.00	784.62	0.03	
3	南岳路小寨溪地段	商住用地	2,874.40	2,874.40	563.00	1,958.67	0.35	

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项	1,156.74	1,226.14	1,299.71	1,377.68	1,460.38	1,547.95

目						
怀邵衡铁路安江站 前广场商住用地建 设项目	1,156.74	1,226.14	1,299.71	1,377.68	1,460.38	1,547.95

(6) 芷江县的土地出让价格预测

芷江县项目周边土地出让成交记录:

序号	位置	用地性质	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	计算 单价 权重	简单平均计算综 合楼面地价 (元/ 平米)
1	芷江 镇柳 树坪 村	商 服 用 地	98,602.00	98,602.00	25,025.19	2,538.00	0.81	2,474.84
2	芷江 镇社 塘坪 村	商 住 用 地	26,433.00	26,433.00	5,830.00	2,205.58	0.19	

根据上述出让地块的信息, 结合科学的评估方法, 合理预估出让地块的出让单价:

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
芷江县小商品市场 建设项目	2,474.84	2,623.33	2,780.73	2,947.53	3,124.49	3,311.83

(7) 通道县的土地出让价格预测

通道县项目周边土地出让成交记录:

序号	位置	用地性质	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平 米)	计算单 价权重	简单平均计算综 合楼面地价 (元/ 平米)
1	黄柏 工业 园片 区	工 业 用 地	157,163.91	157,163.91	4,762.15	303.01	1.00	303.01

注: 此地块是 2018 年 6 月 28 日挂牌出让。

根据上述出让地块的信息, 结合科学的评估方法, 合理预估出让地块的出让单价:

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
通道县工业园土地 储备项目	303.01	321.19	340.46	360.88	382.55	405.49

(8) 靖州县的土地出让价格预测

靖州县项目周边土地出让成交记录:

序号	位置	用地性质	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平米)
1	滨河路以南	商住用地	63,012.33	63,012.33	6,302.00	1,000.12	0.92	1,008.95
2	靖州县再思路和依酒店以北	商住用地	4,970.62	4,970.62	552.00	1,110.53	0.08	

根据上述出让地块的信息, 结合科学的评估方法, 合理预估出让地块的出让单价:

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
二凉亭园艺示范场土地(含两个地块)	1,008.95	1,069.49	1,133.66	1,201.66	1,273.80	1,350.18

(9) 中方县的土地出让价格预测

中方县项目周边土地出让成交记录:

序号	位置	用地性质	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平米)
1	泸阳镇五里村	商住用地	8,313.80	8,313.80	967.50	1,163.73	0.15	1,275.69
2	中心市场门面	商住用地	222.00	222.00	43.00	1,936.94	0.01	
3	湘江国际城	商住用地	51,987.00	51,987.00	5,303.00	1,287.81	0.84	

根据上述出让地块的信息, 结合科学的评估方法, 合理预估出让地块的出让单价:

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
迎松路房地产开发项目	1,275.69	1,352.23	1,433.37	1,519.35	1,610.56	1,707.13

紫荆路房地产开发项目	1,275.69	1,352.23	1,433.37	1,519.35	1,610.56	1,707.13
滨江休闲文化小镇开发项目	1,275.69	1,352.23	1,433.37	1,519.35	1,610.56	1,707.13

(10) 溆浦县的土地出让价格预测

溆浦县项目周边土地出让成交记录:

序号	位置	用地性质	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平方米)
1	溆浦县卢峰镇太坪村	工业用地	5,215.00	5,215.00	170.00	325.98	0.04	296.25
2	溆浦县卢峰镇红花园村	工业用地	136,672.00	136,672.00	4,032.00	295.01	0.96	
3	溆浦县卢峰镇张家湾路	其他普通商品住房用地	27,242.00	27,242.00	4,201.00	1,542.10	0.64	1,265.50
4	溆浦县卢峰镇红花园村	其他商服用地	9,615.00	9,615.00	858.00	892.36	0.13	
5	张家湾路南侧	其他普通商品住房用地	21,331.60	21,331.60	1,512.00	708.81	0.23	

根据上述出让地块的信息, 结合科学的评估方法, 合理预估出让地块的出让单价:

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
2018 年第二批次 (工业园)	296.25	314.03	332.87	352.83	374.02	396.44
城西北片区开发项目	1,265.50	1,341.43	1,421.92	1,507.21	1,597.69	1,693.49

(11) 麻阳县的土地出让价格预测

麻阳县项目周边土地出让成交记录:

序号	位置	用地性质	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平方米)
1	高村镇田	其他普通商品	6,900.64	6,900.64	707.00	1,024.54	0.54	1,071.83

	坪西路	住房用地						
2	高村镇大力林村	其他普通商品住房用地	2,239.90	2,239.90	281.00	1,254.52	0.22	
3	高村镇大栗林村	经济适用住房用地	3,038.30	3,038.30	308.00	1,013.72	0.24	

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
麻阳县 2018 年第三批储备地块一	1,071.83	1,136.14	1,204.31	1,276.55	1,353.19	1,434.32

(12) 新晃的土地出让价格预测

新晃县项目周边土地出让成交记录：

序号	位置	用地性质	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平米)
1	晃州镇沙湾村	商、住用地	35,891.00	35,891.00	5,020.00	1,398.68	0.80	1,403.67
2	新晃县晃州镇解放路	商服、住宅用地	958.00	958.00	134.00	1,398.75	0.02	
3	晃州镇原水泥厂	商住用地	8,065.21	8,065.21	1,149.50	1,425.26	0.18	

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
新晃侗族自治县运动休闲特色小镇（一期）PPP 项目	1,403.67	1,487.89	1,577.16	1,671.77	1,772.13	1,878.39
粮食片区项目	1,403.67	1,487.89	1,577.16	1,671.77	1,772.13	1,878.39
思源片区项目	1,403.67	1,487.89	1,577.16	1,671.77	1,772.13	1,878.39

(13) 会同县的土地出让价格预测

会同县项目周边土地出让成交记录：

序号	位置	用地性质	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平米)
----	----	------	------------------------	------------------------	------------	-------------	--------	---------------------

1	会同县滨江路酒口至小茶溪	商住用地	67,246.00	67,246.00	12,700.00	1,888.59	0.61	1,617.56
2	会同县林城镇酒口村西一中北边	商住用地	67,182.00	67,182.00	8,050.00	1,198.24	0.39	
3	林城镇藕塘村星子坡	商住用地	1,109.80	1,109.80	116.53	1,050.01	0.01	

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
会同县 2018 年第一批建设用地项目	1,617.56	1,714.61	1,817.49	1,926.51	2,042.17	2,164.62
会同县鸿森木业项目	1,617.56	1,714.61	1,817.49	1,926.51	2,042.17	2,164.62

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 2018 年怀化市 GDP 增速（6%）的 100%、90%、80%为土地价格增长率，预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地格增速为 2018 年怀化市 GDP 增速 6%

项目土地收入预测表

金额：人民币万元

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	50,130.67	53,138.53	56,326.80	59,705.60	63,290.00	67,084.80
怀化经开区土地储备项目用地	18,979.03	20,117.80	21,324.83	22,604.06	23,961.01	25,397.71
河西医养物流园项目	13,617.26	14,434.31	15,300.36	16,218.20	17,191.77	18,222.66
怀化高新区 2018 年第一批建设用地地块二	5,030.67	5,332.51	5,652.46	5,991.52	6,351.29	6,732.04
川山新区土地开发土地储备项目	9,193.83	9,745.43	10,330.15	10,949.86	11,607.25	12,303.16
城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	3,563.50	3,777.30	4,003.93	4,244.13	4,498.93	4,768.67
城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	1,354.13	1,435.37	1,521.49	1,612.77	1,709.59	1,812.09
城东萝卜湾片区土地储备项目	2,494.45	2,644.11	2,802.75	2,970.89	3,149.25	3,338.07

收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	3,331.41	3,531.28	3,743.16	3,967.72	4,205.89	4,458.10
怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	15,770.22	16,716.38	17,719.38	18,782.37	19,909.85	21,103.72
芷江县小商品市场建设项目	15,954.47	16,911.73	17,926.44	19,001.74	20,142.55	21,350.26
通道县工业园土地储备项目	10,150.84	10,759.87	11,405.41	12,089.48	12,815.43	13,583.92
二凉亭园艺示范场土地（含两个地块）	6,726.33	7,129.93	7,557.73	8,011.07	8,492.00	9,001.20
迎松路房地产开发项目	5,698.08	6,039.96	6,402.39	6,786.43	7,193.83	7,625.18
紫荆路房地产开发项目	11,736.35	12,440.52	13,187.00	13,978.02	14,817.15	15,705.60
滨江休闲文化小镇开发项目	13,607.36	14,423.79	15,289.28	16,206.40	17,179.31	18,209.39
2018 年第二批次（工业园）	1,975.00	2,093.53	2,219.13	2,352.20	2,493.47	2,642.93
城西北片区开发项目	25,394.37	26,918.03	28,533.19	30,244.68	32,060.31	33,982.70
麻阳县 2018 年第三批次储备地块一	11,528.60	12,220.32	12,953.56	13,730.57	14,554.91	15,427.55
新晃侗族自治县运动休闲特色小镇（一期）PPP 项目	15,721.10	16,664.37	17,664.19	18,723.82	19,847.86	21,037.97
粮食片区项目	1,029.36	1,091.12	1,156.58	1,225.96	1,299.56	1,377.49
思源片区项目	9,357.80	9,919.27	10,514.40	11,145.13	11,814.20	12,522.60
会同县 2018 年第一批次建设用地项目	28,793.65	30,521.20	32,352.53	34,293.16	36,351.99	38,531.68
会同县鸿森木业项目	9,513.41	10,084.19	10,689.26	11,330.45	12,010.68	12,730.85
土地出让收入	290,651.89	308,090.85	326,576.40	346,166.23	366,948.08	388,950.34

测算表二：预计土地格增速为 2018 年怀化市 GDP 增速（6%）的 90%

项目土地收入预测表

金额：人民币万元

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	45,117.59	47,824.68	50,694.11	53,735.04	56,960.97	60,376.33
怀化经开区土地储备项目用地	17,081.13	18,106.02	19,192.35	20,343.65	21,564.91	22,857.94
河西医养物流园项目	12,255.53	12,990.88	13,770.32	14,596.38	15,472.59	16,400.39
怀化高新区 2018 年第一批次建设用地地块二	4,527.60	4,799.26	5,087.21	5,392.37	5,716.16	6,058.84
川山新区土地开发土地储备项目	8,274.45	8,770.89	9,297.14	9,854.87	10,446.53	11,072.84
城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	3,207.15	3,399.57	3,603.54	3,819.72	4,049.04	4,291.80
城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	1,218.72	1,291.83	1,369.34	1,451.49	1,538.63	1,630.88

城东萝卜湾片区土地储备项目	2,245.01	2,379.70	2,522.48	2,673.80	2,834.33	3,004.26
收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	2,998.27	3,178.15	3,368.84	3,570.95	3,785.30	4,012.29
怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	14,193.20	15,044.74	15,947.44	16,904.13	17,918.87	18,993.35
芷江县小商品市场建设项目	14,359.02	15,220.56	16,133.80	17,101.57	18,128.30	19,215.23
通道县工业园土地储备项目	9,135.76	9,683.88	10,264.87	10,880.53	11,533.89	12,225.53
二凉亭园艺示范场土地（含两个地块）	6,053.70	6,416.94	6,801.96	7,209.96	7,642.80	8,101.08
迎松路房地产开发项目	5,128.27	5,435.96	5,762.15	6,107.79	6,474.45	6,862.66
紫荆路房地产开发项目	10,562.72	11,196.47	11,868.30	12,580.22	13,335.44	14,135.04
滨江休闲文化小镇开发项目	12,246.62	12,981.41	13,760.35	14,585.76	15,461.38	16,388.45
2018 年第二批次（工业园）	1,777.50	1,884.18	1,997.22	2,116.98	2,244.12	2,378.64
城西北片区开发项目	22,854.93	24,226.23	25,679.87	27,220.21	28,854.28	30,584.43
麻阳县 2018 年第三批次储备地块一	10,375.74	10,998.29	11,658.20	12,357.51	13,099.42	13,884.80
新晃侗族自治县运动休闲特色小镇（一期）PPP 项目	14,148.99	14,997.93	15,897.77	16,851.44	17,863.07	18,934.17
粮食片区项目	926.42	982.01	1,040.92	1,103.36	1,169.60	1,239.74
思源片区项目	8,422.02	8,927.34	9,462.96	10,030.62	10,632.78	11,270.34
会同县 2018 年第一批次建设用地项目	25,914.29	27,469.08	29,117.28	30,863.84	32,716.79	34,678.51
会同县鸿森木业项目	8,562.07	9,075.77	9,620.33	10,197.41	10,809.61	11,457.77
土地出让收入	261,586.70	277,281.77	293,918.75	311,549.60	330,253.26	350,055.31

测算表三：预计土地格增速为 2018 年怀化市 GDP 增速（6%）的 80%

项目土地收入预测表

金额：人民币万元

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	40,104.54	42,510.83	45,061.46	47,764.47	50,632.01	53,667.83
怀化经开区土地储备项目用地	15,183.22	16,094.24	17,059.86	18,083.25	19,168.81	20,318.17
河西医养物流园项目	10,893.81	11,547.45	12,240.29	12,974.56	13,753.42	14,578.13
怀化高新区 2018 年第一批次建设用地地块二	4,024.54	4,266.01	4,521.97	4,793.22	5,081.03	5,385.63
川山新区土地开发土地储备项目	7,355.06	7,796.34	8,264.12	8,759.89	9,285.80	9,842.53
城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	2,850.80	3,021.84	3,203.14	3,395.30	3,599.14	3,814.94
城南竹山脚棚户区改造土地储备	1,083.30	1,148.30	1,217.19	1,290.22	1,367.67	1,449.67

项目						
城东萝卜湾片区土地储备项目	1,995.56	2,115.29	2,242.20	2,376.71	2,519.40	2,670.46
收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	2,665.13	2,825.02	2,994.53	3,174.18	3,364.71	3,566.48
怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	12,616.18	13,373.10	14,175.50	15,025.90	15,927.88	16,882.98
芷江县小商品市场建设项目	12,763.58	13,529.38	14,341.15	15,201.39	16,114.04	17,080.21
通道县工业园土地储备项目	8,120.67	8,607.90	9,124.33	9,671.58	10,252.34	10,867.14
二凉亭园艺示范场土地（含两个地块）	5,381.06	5,703.94	6,046.18	6,408.86	6,793.60	7,200.96
迎松路房地产开发项目	4,558.46	4,831.97	5,121.91	5,429.14	5,755.06	6,100.14
紫荆路房地产开发项目	9,389.08	9,952.42	10,549.60	11,182.42	11,853.72	12,564.48
滨江休闲文化小镇开发项目	10,885.89	11,539.03	12,231.42	12,965.12	13,743.45	14,567.51
2018 年第二批次（工业园）	1,580.00	1,674.82	1,775.30	1,881.76	1,994.78	2,114.34
城西北片区开发项目	20,315.50	21,534.42	22,826.55	24,195.74	25,648.25	27,186.16
麻阳县 2018 年第三批次储备地块一	9,222.88	9,776.26	10,362.85	10,984.46	11,643.93	12,342.04
新晃侗族自治县运动休闲特色小镇（一期）PPP 项目	12,576.88	13,331.50	14,131.35	14,979.06	15,878.29	16,830.38
粮食片区项目	823.49	872.90	925.26	980.77	1,039.65	1,101.99
思源片区项目	7,486.24	7,935.42	8,411.52	8,916.10	9,451.36	10,018.08
会同县 2018 年第一批次建设用地项目	23,034.92	24,416.96	25,882.02	27,434.53	29,081.59	30,825.34
会同县鸿森木业项目	7,610.73	8,067.35	8,551.41	9,064.36	9,608.54	10,184.68
土地出让收入	232,521.52	246,472.69	261,261.11	276,932.99	293,558.47	311,160.27

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 年怀化市 GDP 增速 6%

怀化市二十四土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额：人民币万元

序号	项目名称	区域	土地出让收入	扣除政策性基金项目及其他	可用于偿还债券的净收益
1	环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	市本级	67,084.80	13,416.97	53,667.83
2	怀化经开区土地储备项目用地	经开区	25,397.71	5,079.54	20,318.17
3	河西医养物流园项目	高新区	18,222.66	3,644.53	14,578.13
4	怀化高新区 2018 年第一批次建设用地	高新区	6,732.04	1,346.41	5,385.63

	地块二				
5	川山新区土地开发土地储备项目	洪江区	12,303.16	2,460.63	9,842.53
6	城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	洪江区	4,768.67	953.73	3,814.94
7	城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	洪江区	1,812.09	362.42	1,449.67
8	城东萝卜湾片区土地储备项目	洪江区	3,338.07	667.61	2,670.46
9	收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	洪江市	4,458.10	891.62	3,566.48
10	怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	洪江市	21,103.72	4,220.74	16,882.98
11	芷江县小商品市场建设项目	芷江	21,350.26	4,270.05	17,080.21
12	通道县工业园土地储备项目	通道县	13,583.92	2,716.78	10,867.14
13	二凉亭园艺示范场土地(含两个地块)	靖州县	9,001.20	1,800.24	7,200.96
14	迎松路房地产开发项目	中方县	7,625.18	1,525.04	6,100.14
15	紫荆路房地产开发项目	中方县	15,705.60	3,141.12	12,564.48
16	滨江休闲文化小镇开发项目	中方县	18,209.39	3,641.88	14,567.51
17	2018年第二批次(工业园)	溆浦县	2,642.93	528.59	2,114.34
18	城西北片区开发项目	溆浦县	33,982.70	6,796.54	27,186.16
19	麻阳县2018年第三批次储备地块一	麻阳县	15,427.55	3,085.51	12,342.04
20	新晃侗族自治县运动休闲特色小镇(一期)PPP项目	新晃县	21,037.97	4,207.59	16,830.38
21	粮食片区项目	新晃县	1,377.49	275.50	1,101.99
22	思源片区项目	新晃县	12,522.60	2,504.52	10,018.08
23	会同县2018年第一批次建设用地项目	会同县	38,531.68	7,706.34	30,825.34
24	会同县鸿森木业项目	会同县	12,730.85	2,546.17	10,184.68
	合计		388,950.34	77,790.07	311,160.27

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年怀化市 GDP 增速 6%的 90%

怀化市二十四個土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额：人民币万元

序号	项目名称	区域	土地出让收入	扣除政策性基金项目及其他	可用于偿还债券的净收益
1	环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	市本级	60,376.33	12,075.24	48,301.09
2	怀化经开区土地储备项目用地	经开区	22,857.94	4,571.59	18,286.35
3	河西医养物流园项目	高新区	16,400.39	3,280.08	13,120.31
4	怀化高新区2018年第一批次建设用地地块二	高新区	6,058.84	1,211.77	4,847.07

5	川山新区土地开发土地储备项目	洪江区	11,072.84	2,214.57	8,858.27
6	城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	洪江区	4,291.80	858.36	3,433.44
7	城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	洪江区	1,630.88	326.18	1,304.70
8	城东萝卜湾片区土地储备项目	洪江区	3,004.26	600.85	2,403.41
9	收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	洪江市	4,012.29	802.46	3,209.83
10	怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	洪江市	18,993.35	3,798.67	15,194.68
11	芷江县小商品市场建设项目	芷江	19,215.23	3,843.05	15,372.18
12	通道县工业园土地储备项目	通道县	12,225.53	2,445.11	9,780.42
13	二凉亭园艺示范场土地(含两个地块)	靖州县	8,101.08	1,620.22	6,480.86
14	迎松路房地产开发项目	中方县	6,862.66	1,372.53	5,490.13
15	紫荆路房地产开发项目	中方县	14,135.04	2,827.01	11,308.03
16	滨江休闲文化小镇开发项目	中方县	16,388.45	3,277.69	13,110.76
17	2018年第二批次(工业园)	溆浦县	2,378.64	475.73	1,902.91
18	城西北片区开发项目	溆浦县	30,584.43	6,116.89	24,467.54
19	麻阳县2018年第三批储备地块一	麻阳县	13,884.80	2,776.96	11,107.84
20	新晃侗族自治县运动休闲特色小镇(一期)PPP项目	新晃县	18,934.17	3,786.83	15,147.34
21	粮食片区项目	新晃县	1,239.74	247.95	991.79
22	思源片区项目	新晃县	11,270.34	2,254.07	9,016.27
23	会同县2018年第一批次建设用地项目	会同县	34,678.51	6,935.70	27,742.81
24	会同县鸿森木业项目	会同县	11,457.77	2,291.55	9,166.22
	合计		350,055.31	70,011.06	280,044.25

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年怀化市 GDP 增速 6%的 80%

怀化市二十四个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额：人民币万元

序号	项目名称	区域	土地出让收入	扣除政策性基金项目及其他	可用于偿还债券的净收益
1	环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	市本级	53,667.83	10,733.55	42,934.28
2	怀化经开区土地储备项目用地	经开区	20,318.17	4,063.63	16,254.54
3	河西医养物流园项目	高新区	14,578.13	2,915.63	11,662.50
4	怀化高新区2018年第一批次建设用地地块二	高新区	5,385.63	1,077.13	4,308.50
5	川山新区土地开发土地储备项目	洪江区	9,842.53	1,968.51	7,874.02

6	城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	洪江区	3,814.94	762.99	3,051.95
7	城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	洪江区	1,449.67	289.93	1,159.74
8	城东萝卜湾片区土地储备项目	洪江区	2,670.46	534.09	2,136.37
9	收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	洪江市	3,566.48	713.30	2,853.18
10	怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	洪江市	16,882.98	3,376.60	13,506.38
11	芷江县小商品市场建设项目	芷江	17,080.21	3,416.04	13,664.17
12	通道县工业园土地储备项目	通道县	10,867.14	2,173.43	8,693.71
13	二凉亭园艺示范场土地(含两个地块)	靖州县	7,200.96	1,440.19	5,760.77
14	迎松路房地产开发项目	中方县	6,100.14	1,220.03	4,880.11
15	紫荆路房地产开发项目	中方县	12,564.48	2,512.90	10,051.58
16	滨江休闲文化小镇开发项目	中方县	14,567.51	2,913.50	11,654.01
17	2018 年第二批次(工业园)	溆浦县	2,114.34	422.87	1,691.47
18	城西北片区开发项目	溆浦县	27,186.16	5,437.23	21,748.93
19	麻阳县 2018 年第三批次储备地块一	麻阳县	12,342.04	2,468.41	9,873.63
20	新晃侗族自治县运动休闲特色小镇(一期)PPP 项目	新晃县	16,830.38	3,366.08	13,464.30
21	粮食片区项目	新晃县	1,101.99	220.40	881.59
22	思源片区项目	新晃县	10,018.08	2,003.62	8,014.46
23	会同县 2018 年第一批次建设用地项目	会同县	30,825.34	6,165.07	24,660.27
24	会同县鸿森木业项目	会同县	10,184.68	2,036.94	8,147.74
	合计		311,160.27	62,232.07	248,928.20

根据上述测算，在按 2018 年怀化市增速 6% 计算土地价格增长率时，用资金平衡土地相关收益可产生的现金净流入为 311,160.27 万元；

同理计算，在按 2018 年怀化市增速 6% 的 90% 即 5.4% 土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生的现金净流入为 280,044.25 万元；

按 2018 年怀化市增速 6% 的 80% 即 4.8% 土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生的现金净流入为 248,928.20 万元。

4、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，本次评价的怀化市二十四土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速（6%）的 100%、90%、80% 比例增长时，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。

5、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)

统一社会信用代码 91430100051659075H

名称 中审华会计师事务所(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 长沙市开福区中山路589号开福万达广场商业综合体写字楼B区B座写字楼23012号房

负责人 姚运海

成立日期 2012年08月03日

营业期限

经营范围 经总所授权: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,出具有关的报告;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、法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2016 10 13
年 月 日

- 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。

<http://gsxt.moadic.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

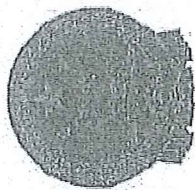
证书序号: NO.503717

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, 准予设立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, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人: 姚运海

办公场所: 长沙市开福区中山路589号开福万达广场商业综合体写字楼B区8座写字楼23012号房

分所编号: 120100114301

批准设立文号: 湘财金函[2012] 13号

批准设立日期: 2012-07-20

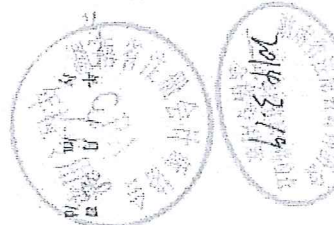




姓名 邓建华
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1968-01-20
Date of birth
工作单位 湖南开元有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 430104680120254
Identity card No.

证书编号: 4301050120240
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: 2008 年 4 月 11 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.



5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from:
中国注册会计师协会湖南分所
CICPA

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013 年 11 月 20 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to:
华远会计师事务所(普通合伙)
CICPA

注意事项

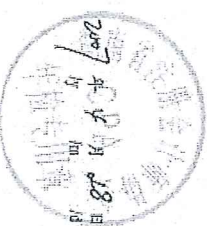
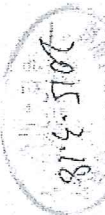
- 一、注册会计师执行业务, 必须同时携带本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业或变更业务时, 应将本证书交还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废, 办理补发手续。

NOTES

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.
- 2014年10月各款要员中审华远会计师事务所(普通合伙)湖南分所
(特别普通合伙)湖南分所 2014.1.10

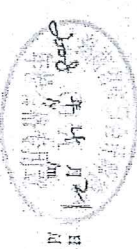
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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.



6

7



姓名
Full name 杨元林
性别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1989-10-24
工作单位
Working unit 中审华寅五洲会计师事务所(特
殊普通合伙)湖南分所
身份证号码
Identity card No. 430524198910241670



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: 120100114837
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: 2015 年 10 月 28 日
Date of Issuance

