

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于

2018 年湖南省湘潭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 02012 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 年湖南省湘潭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 02012 号

我们接受委托，对中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于 2018 年湖南省湘潭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，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湘潭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）湘潭市第一期土地储备项目计划融资金额 20.54 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 金额	本期偿还本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
第一年	205,400.00		205,400.00	4.5%	9,243.00	9,243.00
第二年	205,400.00		205,400.00	4.5%	9,243.00	9,243.00
第三年	205,400.00		205,400.00	4.5%	9,243.00	9,243.00
第四年	205,400.00		205,400.00	4.5%	9,243.00	9,243.00
第五年	205,400.00	205,400.00		4.5%	9,243.00	214,643.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

湘潭市第一期土地储备项目包含 11 个项目，分别是湘潭市本级的中核中成项目地块、中核永吉项目地块、湘水西湖 A 地块、九华湖东北角地块；湘潭县的湘潭县 2013 年第一批次建设用地、湘潭县 2012 年第四批次项目第 11 号地块；湘乡市的东山新城 42# 地土地收储项目、湘储 045（东山新城 9 号地）土地收储项目、殡葬项目用地土地收储项目、湘储 602 号地土地收储项目；韶山市的韶山平里村田园综合体项目一期土地收储项目。参与拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让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。

湘潭市 2014 年 GDP 为 1,570.60 亿元，2017 年 GDP 为 2,055.80 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 8.7%，2018 年湘潭市政府工作报告提出，2018 年湘潭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 growth，即增速 8.5%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设湘潭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 年湘潭市 GDP 增长预期目标 8.5% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的 growth，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑八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 年湘潭市 GDP 增长预期目标 8.5%的 100%	按 2018 年湘潭市 GDP 增长预期目标 8.5%的 90%	按 2018 年湘潭市 GDP 增长预期目标 8.5% 的 80%
中核永吉项目地块	156,591.12	150,540.48	144,677.96
中核中成项目地块	28,843.20	27,728.71	26,648.87
湘水西湖 A 地块	127,747.92	122,811.79	118,029.12
九华湖东北角地块	150,861.01	145,031.79	139,383.81
湘潭县 2013 年第一批次 建设用地	31,294.69	30,056.20	28,856.23
湘潭县 2012 年第四批次 项目第 11 号地块	1,672.65	1,597.74	1,525.15
东山新城 42 井地土地收 储项目	32,241.40	30,996.41	29,790.14
湘储 045 (东山新城 9 号 地) 土地收储项目	5,177.72	4,977.63	4,783.76
殡葬项目用地土地收储 项目	9,105.52	8,751.67	8,408.81
湘储 602 号地土地收储 项目	7,330.94	7,046.87	6,771.64
韶山平里村田园综合体 项目一期	11,300.87	10,857.01	10,426.94
合计	562,167.04	540,396.30	519,302.43

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 年湘潭市 GDP 增长预期目标 8.5%的 100%比例计算

土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.23；按 2018 年湘潭市 GDP 增长预期目标 8.5%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.15；按 2018 年湘潭市 GDP 增长预期目标 8.5%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.06。

表 1-1：按 2018 年湘潭市 GDP 增长预期目标 8.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,243.00	9,243.00	
第二年		9,243.00	9,243.00	
第三年		9,243.00	9,243.00	
第四年		9,243.00	9,243.00	
第五年	205,400.00	9,243.00	214,643.00	
合计	205,400.00	46,215.00	251,615.00	562,167.04
本息覆盖倍数	2.23			

单位：人民币万元

表 2-1：按 2018 年湘潭市 GDP 增长预期目标 8.5%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，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		9,243.00	9,243.00	
第二年		9,243.00	9,243.00	
第三年		9,243.00	9,243.00	
第四年		9,243.00	9,243.00	
第五年	205,400.00	9,243.00	214,643.00	
合计	205,400.00	46,215.00	251,615.00	540,396.30
本息覆盖倍数	2.15			

表 3-1：按 2018 年湘潭市 GDP 增长预期目标 8.5% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，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		9,243.00	9,243.00	
第二年		9,243.00	9,243.00	
第三年		9,243.00	9,243.00	
第四年		9,243.00	9,243.00	
第五年	205,400.00	9,243.00	214,643.00	
合计	205,400.00	46,215.00	251,615.00	519,302.43
本息覆盖倍数	2.06			

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

湖南·长沙

中国注册会计师：

中国注册
邹文华
0020042

中国注册会计师：

中国注册
罗娟
110102050093

二〇一八年九月五日

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

本次预测以湘潭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、2017年以来项目周边地块成交情况、2018年湘潭市GDP增长预期目标、八项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳计划假设为前提，编制2018年湘潭市第一期土地储备项目土地出让收益预测表（分别以2018年湘潭市GDP增长预期目标8.5%的100%、90%、80%的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）对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）湘潭市本级共4个项目实施单位情况：

单位名称：湘潭市国土资源储备中心

单位住所：湘潭市雨湖区北二环中路6号

单位性质：事业单位

法人代表：栗先（代）

开办资金：4000万元

宗旨和业务范围：承办市政府收回、收购国有土地使用权相关事宜；承办市区本级范围内新增建设用地征收及经营性用地的储备；负责市本级储备土地前期开发和整理工作；负责市本级国土资源储备资金的筹集使用及管理。

（2）湘潭市湘乡市共4个项目实施单位情况：

单位名称：湘乡市国土资源储备中心

单位住所：湘乡市新湘路街道工贸新区

单位性质：事业单位

法人代表：成湘平

开办资金：5600 万元

宗旨和业务范围：为土地储备服务。承担土地收购、储备、土地供应的前期准备工作、筹集和管理土地收购、储备资金、相关社会服务。

(3) 湘潭市韶山市共 1 个项目实施单位情况：

单位名称：韶山市土地储备中心

单位住所：韶山市枣园路 14 号

单位性质：事业单位

法人代表：蒋军

开办资金：140 万元

宗旨和业务范围：培育和规范土地市场，提供使用服务。负责土地收购储备及储备土地供应的前期准备，筹集土地收购金。

(4) 湘潭市湘潭县共 2 个项目实施单位情况：

单位名称：湘潭县土地储备中心

单位住所：湘潭县易俗河镇贵竹路东侧

单位性质：事业单位

法人代表：李季

开办资金：10330 万元

宗旨和业务范围：为保护利用土地、提供储备服务、承担土地收购、储备工作，筹集、运作和管理土地收购、储备资金等。

(二) 项目概况

1. 项目位置及四至范围

湘潭市第一期土地储备项目包括 11 个项目，分别位于国家级湘潭市经开区、湘潭县、湘乡市、韶山市内，其中：

(1) 中核永吉项目地块

东至兴隆路、西至石莲路、南至吉利东路、北至白石东路。

(2) 中核中成项目地块

东至中核通达地块、西至兴隆路、南至奔驰路、北至中核通达地块。

(3) 湘水西湖 A 地块

东至沿江路、南至沪昆高速、西至九华大道、北至吉利路

(4) 九华湖东北角地块

东至沿江北路、南至九华湖公园、西至九华湖公园、北至潭邵高路

(5) 湘潭县 2013 年第一批次建设用地

东至洛口大道、西至京竹村田边、南至京竹村田边、北至大鹏西路。

(6) 湘潭县 2012 年第四批次项目第 11 号地块

东至 018 县道、西至镇域内湘莲大道、南至镇域内湘莲大道、北至 018 县道

(7) 东山新城 42# 地土地收储项目

东至湘电路、西至东山南路、南至人民路、北至文运路。

(8) 湘储 045 (东山新城 9 号地) 土地收储项目

东至文萃路、西至文华路、南至城东安置区、北至涟滨南路。

(9) 殡葬项目用地土地收储项目

东至将军大道、西至振湘北路、南至槐花路、北至建设大道。

(10) 湘储 602 号地土地收储项目

东至大富村、西至水府庙水库、南至大富村、北至水府庙水库。

(11) 韶山平里村田园综合体项目一期

东至县道 X036、西至韶润大道、南至县道 X036、北至韶山市游客换乘中心。

2. 项目内容及规模

(1) 中核永吉项目地块项目

该地块土地储备面积为 487.84 亩，可出让面积为 487.84 亩，全部为商住用地。

(2) 中核中成项目地块

该地块土地储备面积为 89.98 亩，可出让面积为 89.98 亩，全部为商住用地。

(3) 湘水西湖 A 地块

该地块土地储备面积为 397.95 亩，可出让面积为 397.95 亩，全部为商住用地。

(4) 九华湖东北角地块

该地块土地储备面积为 469.95 亩，可出让面积为 469.95 亩，全部为商住用地。

(5) 湘潭县 2013 年第一批次建设用地

该地块土地储备面积为 118.05 亩，可出让面积为 118.05 亩，全部为商居综合用地。

(6) 湘潭县 2012 年第四批次项目第 11 号地块

该地块土地储备面积为 38.85 亩，可出让面积为 38.85 亩，全部为商居综合用地。

(7) 东山新城 42 井地土地收储项目

该地块土地储备面积为 126.00 亩，可出让面积为 126.00 亩，全部为商住用地用地。

(8) 湘储 045（东山新城 9 号地）土地收储项目

该地块土地储备面积为 32.10 亩，可出让面积为 32.10 亩，全部为商住用地。

(9) 殡葬项目用地土地收储项目

该地块土地储备面积为 202.50 亩，可出让面积为 202.50 亩，全部为特殊用地（殡葬）。

(10) 湘储 602 号地土地收储项目

该地块土地储备面积为 102.00 亩，可出让面积为 102.00 亩，全部为商住用地。

(11) 韶山平里村田园综合体项目一期

该地块土地储备面积为 70.65 亩，可出让面积为 70.65 亩，全部为商服用地

3. 投资估算于资金筹措方式

(1) 投资估算

湘潭市本次融资涉及 9 个储备项目，项目总投资为人民币 29.24 亿元。各地块投资额详见下表：

划区	项目名称	项目总投资（万元）
湘潭市	中核永吉项目地块	83,000.00
湘潭市	中核中成项目地块	15,000.00

湘潭市	湘水西湖 A 地块	60,000.00
湘潭市	九华湖东北角地块	95,000.00
湘潭县	湘潭县 2013 年第一批次建设用地	13,857.60
湘潭县	湘潭县 2012 年第四批次项目第 11 号地块	1,266.00
湘乡市	东山新城 42# 地土地收储项目	7,560.00
湘乡市	湘储 045 (东山新城 9 号地) 土地收储项目	3,000.00
湘乡市	殡葬项目用地土地收储项目	6,500.00
湘乡市	湘储 602 号地土地收储项目	3,000.00
韶山市	韶山平里村田园综合体项目一期	4,202.00
合计		292,385.6

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和湖南省湘潭市土地储备专项债券资金。

4. 资金平衡

根据湖南省财政厅、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)、湘潭市人民政府办公室《关于进一步明确市城区土地出让收支管理有关事项的通知》(潭政办发(2014)14号)、湘潭县人民政府办公室关于印发《湘潭县国有土地使用权出让收支管理办法》的通知(潭县政办发【2015】56号)、湘乡市人民政府办公室关于印发《湘乡市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知(湘乡政办发【2013】47号)、韶山市人民政府办公室《关于明确国有土地出让收入中计提各项资金有关事项的通知》(韶政办发【2014】37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印发〈湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法〉的通知》(湘财建(2004)46号)、湖南省财政厅湖南省水利厅湖南省教育厅《关于进一步规范从土地出让收益中计提有关专项资金的通知》(湘财综(2013)28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〉的通知》(湘财综(2011)28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)等相关文件规定,土地出让收入共有八项扣除项目。土地储备项目出让收益扣除上述八项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求,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国家级湘潭市经开区、湘潭县、湘乡市、韶山市的土地出让价格的估算,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。

国家级湘潭经开区、湘潭县、湘乡市、韶山市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 2017-2018 年国家级湘潭经开区、湘潭县、湘乡市、韶山市建设项目周边地块各几宗土地出让情况(2017-2018 年无交易案例的选取最近几年),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. 国家级湘潭经开区周边土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日 期	用途
1	长沙致地置业发展有限公司	湘潭市	72,623.10	37,979.00	1,743.20	2017 年 12 月 8 日	商业、住宅 用地
2	湖南万业房地产开发有限公司	湘潭市	65,529.78	39,320.00	3,158.07	2018 年 5 月 30 日	商业、住宅 用地
3	湘潭市鼎华房地产发展有限公司	湘潭市	78,251.69	49,645.00	3,524.60	2018 年 6 月 8 日	商业、住宅 用地

b. 湘潭县易俗河镇周边土地出让情况表:

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日 期	用途
1	大汉城镇建设有限公司	湘潭县	69,971.73	40,300.00	2,094.35	2018 年 3 月 26 日	商业住宅用 地
2	湖南碧桂园地产有限公司	湘潭县	66,357.50	45,900.00	2,515.30	2018 年 6 月 23 日	商业住宅用 地
3	湘潭市万憬置业有限公司	湘潭县	2,361.61	1,185.80	1,931.21	2018 年 3 月 10 日	商业住宅用 地

c. 湘潭县花石镇周边土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	谭剑、刘建伟等	湘潭县	4,654.00	404.90	511.77	2017年6月7日	商业住宅用地
2	谭勇	湘潭县	27,236.47	1,879.10	172.48	2014年10月30日	商业住宅用地

d. 湘乡市人民路周边土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	湖南长河房地产开发有限公司	湘乡市	126,838.00	53,421.00	1,452.33	2018年4月2日	商业、住宅用地

e. 湘乡市大将南路周边土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	湖南燕兴房地产开发有限公司	湘乡市	43,502.00	10,363.00	732.98	2017年12月18日	商业、住宅用地

f. 湘乡市经开区将军大道周边土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	嘉禹新新投资(集团)湘潭有限公司	湘乡市	17,452.56	2,260.00	470.89	2016年1月7日	商业、住宅用地

g. 湘乡市棋梓镇周边土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	湖南鑫雄置业有限责任公司	湘乡市	3,808.68	343.00	692.75	2014年7月1日	商业、住宅用地

h. 韶山市周边土地出让情况表

项目	宗地名称	区位	占地面积	中标总地	楼面价格	出让日期	用途
----	------	----	------	------	------	------	----

			(m ²)	价(万元)	(元/m ²)		
1	贺文伟	韶山市	2,193.58	280.00	709.14	2016年6月16日	商服
2	韶山市城乡建设发展集团有限公司	韶山市	3,021.54	858.00	2,366.34	2017年12月16日	商服

②项目区土地出让价格及出让收入预测

湘潭市第一期土地储备项目住宅、商业用地等参考上述14宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

a. 国家级湘潭经开区土地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	计算权重 (元/m ²)
1	长沙致地置业发展有限公司	72,623.10	217,869.30	37,979.00	1,743.20	0.30	520.19
2	湖南万业房地产开发有限公司	65,529.78	124,506.58	39,320.00	3,158.07	0.35	1,102.82
3	湘潭市鼎华房地产发展有限公司	78,251.69	140,853.04	49,645.00	3,524.60	0.35	1,242.00
综合楼面地价						1.00	2,865.01

b. 湘潭县易俗河土地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	计算权重 (元/m ²)
1	大汉城镇建设有限公司	69,971.73	192,422.26	40,300.00	2,094.35	0.34	721.77
2	湖南碧桂园地产有限公司	66,357.50	182,483.13	45,900.00	2,515.30	0.34	866.83
3	湘潭市万憬置业有限公司	2,361.61	6,140.19	1,185.80	1,931.21	0.32	600.13
综合楼面地价						1.00	2,188.73

c. 湘潭县花石镇土地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/	权重	计算权重 (元/m ²)
----	------	---------------------------	---------------------------	---------------	-------------	----	-----------------------------

					m ²)		
1	谭剑、刘建伟等	4,654.00	7,911.80	404.90	511.77	0.57	294.08
2	谭勇	27,236.47	108,945.88	1,879.10	172.48	0.43	73.37
综合楼面地价						1.00	367.44

d. 湘乡市人民路土地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	计算权重 (元/m ²)
1	湖南长河房地产开发有限公司	126,838.00	367,830.20	53,421.00	1,452.33	1.00	1,452.33
综合楼面地价						1.00	1,452.33

e. 湘乡市大将南路土地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	计算权重 (元/m ²)
1	湖南燕兴房地产开发有限公司	43,502.00	141,381.50	10,363.00	732.98	1.00	732.98
综合楼面地价						1.00	732.98

f. 湘乡市经开区将军大道土地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	计算权重 (元/m ²)
1	嘉禹新新投资(集团)湘潭有限公司	17,452.56	47,994.54	2,260.00	470.89	1.00	470.89
综合楼面地价						1.00	470.89

g. 湘乡市棋梓镇土地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	计算权重 (元/m ²)
1	湖南鑫雄置业有限责任公司	3,808.68	4,951.28	343.00	692.75	1.00	692.75
综合楼面地价						1.00	692.75

d. 韶山市土地储备项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积	建筑面积	中标总地	楼面价格	权重	计算权重
----	------	------	------	------	------	----	------

		(m ²)	(m ²)	价(万元)	(元/ m ²)		(元/ m ²)
1	贺文伟	2,193.58	3,948.44	280.00	709.14	0.49	344.04
2	韶山市城乡建设发展集团有限公司	3,021.54	3,625.85	858.00	2,366.34	0.51	1,218.32
综合楼面地价						1.00	1,562.35

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 年湘潭市经济增长预期目标 (8.5%), 现预测项目出让区土地价格如下:

项目出让区土地价格预测表

单位: 人民币万元

项目	性质	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
中核永吉项目地块	商住用地	2,865.01	3,108.54	3,372.76	3,659.45	3,970.50	4,307.99
中核中成项目地块	商住用地	2,865.01	3,108.54	3,372.76	3,659.45	3,970.50	4,307.99
湘水西湖 A 地块	商住用地	2,865.01	3,108.54	3,372.76	3,659.45	3,970.50	4,307.99
九华湖东北角地块	商住用地	2,865.01	3,108.54	3,372.76	3,659.45	3,970.50	4,307.99
湘潭县 2013 年第一批建设用	商居综合	2,188.73	2,374.77	2,576.63	2,795.64	3,033.27	3,291.10
地							
湘潭县 2012 年第四批次项目第 11 号地块	商居综合	367.44	398.67	432.56	469.33	509.22	552.50
东山新城 42# 地	商住用地	1,452.33	1,575.78	1,709.72	1,855.05	2,012.72	2,183.81
土地收储项目							
湘储 045 (东山新城 9 号地) 土	商住用地	732.98	795.28	862.88	936.23	1,015.81	1,102.15
地收储项目							

殡葬项目用地土地收储项目	特殊用地 (殡葬)	470.89	510.92	554.34	601.46	652.59	708.06
湘储 602 号地土地收储项目	商住用地	692.75	751.63	815.52	884.84	960.05	1,041.66
韶山平里村田园综合体项目一期	商服用地	1,562.35	1,695.15	1,839.24	1,995.57	2,165.20	2,349.24

(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业、住宅项目地块预期容积率。结合商标预测土地价格，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 2018 年湘潭市经济增长预期目标 8.5%

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
中核永吉项目地块	149,072.96	161,744.17	175,492.42	190,409.28	206,594.06	224,154.56
中核中成项目地块	27,458.40	29,792.36	32,324.71	35,072.31	38,053.46	41,288.00
湘水西湖 A 地块	121,614.57	131,951.81	143,167.71	155,336.96	168,540.61	182,866.56
九华湖东北角地块	143,617.96	155,825.48	169,070.65	183,441.65	199,034.20	215,952.10
湘潭县 2013 年第一批建设用地	26,699.17	28,968.60	31,430.93	34,102.56	37,001.27	40,146.38
湘潭县 2012 年第四批次项目第 11 号地块	1,615.11	1,752.39	1,901.34	2,062.96	2,238.31	2,428.56
东山新城 42#地土地收储项目	26,839.15	29,120.48	31,595.72	34,281.36	37,195.27	40,356.87
湘储 045 (东山新	4,313.62	4,680.27	5,078.10	5,509.74	5,978.06	6,486.20

城 9 号地) 土地收 储项目						
殡葬项目用地土 地收储项目	7,628.41	8,276.82	8,980.35	9,743.68	10,571.89	11,470.50
湘储 602 号地土 地收储项目	6,123.94	6,644.47	7,209.25	7,822.04	8,486.91	9,208.30
韶山平里村田园 综合体项目一期	9,568.78	10,382.12	11,264.60	12,222.09	13,260.97	14,388.15
土地出让收入	524,552.07	569,138.97	617,515.78	670,004.63	726,955.01	788,746.18

测算表二、预计土地价格增速为 2018 年湘潭市经济增长预期目标 8.5% 的 90%，
即增幅 7.65%

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
中核永吉项目 地块	149,072.96	160,477.05	172,753.54	185,969.19	200,195.83	215,510.81
中核中成项目 地块	27,458.40	29,558.96	31,820.22	34,254.47	36,874.94	39,695.87
湘水西湖 A 地 块	121,614.57	130,918.08	140,933.32	151,714.71	163,320.89	175,814.94
九华湖东北角 地块	143,617.96	154,604.73	166,431.99	179,164.04	192,870.09	207,624.65
湘潭县 2013 年 第一批次建设 用地	26,699.17	28,741.65	30,940.39	33,307.33	35,855.34	38,598.27
湘潭县 2012 年 第四批次项目 第 11 号地块	1,615.11	1,738.66	1,871.67	2,014.85	2,168.99	2,334.92
东山新城 42#	26,839.15	28,892.35	31,102.61	33,481.96	36,043.33	38,800.64

地土地收储项目						
湘储 045 (东山新城 9 号地)土地收储项目	4,313.62	4,643.61	4,998.84	5,381.26	5,792.92	6,236.08
殡葬项目用地土地收储项目	7,628.41	8,211.98	8,840.20	9,516.47	10,244.48	11,028.18
湘储 602 号地土地收储项目	6,123.94	6,592.42	7,096.74	7,639.64	8,224.07	8,853.21
韶山平里村田园综合体项目一期	9,568.78	10,300.79	11,088.80	11,937.09	12,850.28	13,833.32
土地出让收入	524,552.07	564,680.28	607,878.32	654,381.01	704,441.16	758,330.89

测算表三、预计土地价格增速为 2018 年湘潭市经济增长预期目标 8.5% 的 80%，即增幅 6.8%

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
中核永吉项目地块	149,072.96	159,209.93	170,036.20	181,598.66	193,947.37	207,135.79
中核中成项目地块	27,458.40	29,325.57	31,319.71	33,449.45	35,724.01	38,153.24
湘水西湖 A 地块	121,614.57	129,884.36	138,716.49	148,149.22	158,223.36	168,982.55
九华湖东北角地块	143,617.96	153,383.98	163,814.09	174,953.45	186,850.28	199,556.10
湘潭县 2013 年第一批建设用地	26,699.17	28,514.71	30,453.71	32,524.56	34,736.23	37,098.30
湘潭县 2012 年第四批次项目第 11	1,615.11	1,724.93	1,842.23	1,967.50	2,101.29	2,244.18

号地块						
东山新城 42#地 土地收储项目	26,839.15	28,664.21	30,613.38	32,695.09	34,918.36	37,292.80
湘储 045(东山新 城 9 号地) 土地 收储项目	4,313.62	4,606.94	4,920.21	5,254.79	5,612.12	5,993.74
殡葬项目用地土 地收储项目	7,628.41	8,147.14	8,701.14	9,292.82	9,924.73	10,599.61
湘储 602 号地土 地收储项目	6,123.94	6,540.36	6,985.11	7,460.10	7,967.38	8,509.17
韶山平里村田园 综合体项目一期	9,568.78	10,219.45	10,914.37	11,656.55	12,449.20	13,295.74
土地出让收入	524,552.07	560,221.58	598,316.64	639,002.19	682,454.33	728,861.22

(三) 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 年湘潭市经济增长预期目标 8.5%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	788,746.18
2	八项政策提留	万元	226,579.14
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	万元	562,167.04

八项政策提留

序号	项目	基数	比例/标准	合计 (万元)
一	土地出让收入			788,746.18
二	土地出让计提费用			226,579.14
1	国有土地收益基金	788,746.18	5%	39,437.31
2	农业土地开发资金	1,423,774.60	4.5-9.75 元/m ²	1,169.77
3	被征地农民社会保障资金	266,456.81	40-100 元/m ²	1,234.01
4	农田水利建设资金	788,746.18	2.5%	19,718.65
5	教育资金	788,746.18	2.5%	19,718.65

6	保障性安居工程建设资金	788,746.18	5%	39,437.31
7	征地拆迁补偿调节专项资金	788,746.18	5%	39,437.31
8	政府统筹	664,261.22	10%	66,426.13
三	土地出让收益			562,167.04

测算表五:预计土地价格增速为2018年湘潭市经济增长预期目标8.5%的90%,
即增幅7.65%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	758,330.89
2	八项政策提留	万元	217,934.59
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	万元	540,396.30

八项政策提留

序号	项目	基数	比例/标准	合计(万元)
一,	土地出让收入			758,330.89
二	土地出让计提费用			217,934.59
1	国有土地收益基金	758,330.89	5%	37,916.54
2	农业土地开发资金	1,423,774.60	4.5-9.75 元/ m ²	1,169.77
3	被征地农民社会保障资金	266,456.81	40-100 元/ m ²	1,234.01
4	农田水利建设资金	758,330.89	2.5%	18,958.27
5	教育资金	758,330.89	2.5%	18,958.27
6	保障性安居工程建设资金	758,330.89	5%	37,916.54
7	征地拆迁补偿调节专项资金	758,330.89	5%	37,916.54
8	政府统筹	638,646.27	10%	63,864.65
三	土地出让收益			540,396.30

测算表六:预计土地价格增速为2018年湘潭市经济增长预期目标8.5%的80%,
即增幅6.8%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	728,861.22
2	八项政策提留	万元	209,558.79
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	万元	519,302.43

八项政策提留

序号	项目	基数	比例/标准	合计 (万元)
一	土地出让收入			728,861.22
二	土地出让计提费用			209,558.79
1	国有土地收益基金	728,861.22	5%	36,443.06
2	农业土地开发资金	1,423,774.60	4.5-9.75 元/m ²	1,169.77
3	被征地农民社会保障资金	266,456.81	40-100 元/ m ²	1,234.01
4	农田水利建设资金	728,861.22	2.5%	18,221.53
5	教育资金	728,861.22	2.5%	18,221.53
6	保障性安居工程建设资金	728,861.22	5%	36,443.06
7	征地拆迁补偿调节专项资金	728,861.22	5%	36,443.06
8	政府统筹	613,827.68	10%	61,382.77
三	土地出让收益			519,302.43

根据上述测算，在按 2018 年湘潭市经济增长预期目标 8.5% 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 562,167.04 万元；

同理计算，在按 2018 年湘潭市经济增长预期目标 8.5% 的 90% 即 7.65% 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 540,396.30 万元；

同理计算，在按 2018 年湘潭市经济增长预期目标 8.5% 的 80% 即 6.8% 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 519,302.43 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，本次评价的湘潭市第一期土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年湘潭市经济增长预期目标 8.5% 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



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》。

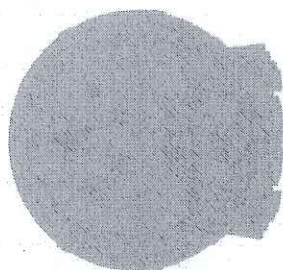
再次复印无效



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



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

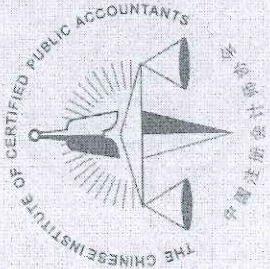
负责人: 邹文华

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



姓名 邹文华
Full name 邹 男
Sex 男
出生日期 1970-01-14
Date of birth 1970-01-14
工作单位 众环海华会计师事务所有限公司
Working unit 众环海华会计师事务所有限公司
身份证号码 432524197001144033
Identity card No. 432524197001144033



再次复印无效



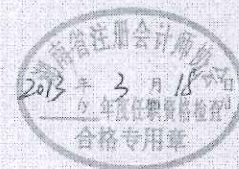
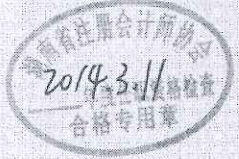
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 43010012042
No. of Certificate 43010012042

批准注册协会: 湖北省注册会
Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会

发证日期: 2005 年 01 月 23 日
Date of Issuance 2005 年 01 月 23 日



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.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
以特殊普通合伙九附部分所

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

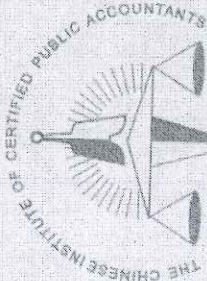
众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所

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
报告声明作废后，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.



中国注册会计师

姓名: 罗娟
Full name: Luo Juan
性别: 女
Sex: Female
出生日期: 1988-08-28
Date of birth: 1988-08-28
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: Zhongxing Caidinghua Accounting Firm (Special General Partnership) Hunan Branch
身份证号码: 4301111988082843423
Identity card No.: 4301111988082843423



再次复印无效



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: 110102050093
No. of Certificate: 110102050093

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Hunan Association of Certified Public Accountants

发证日期: 2016 年 05 月 06 日
Date of Issuance: 2016 / 05 / 06

