

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州
本级项目收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字[2018]170040 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Hunan Branch

大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所 关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州本级 项目收益与融资自求平衡专项评价报告



大华核字[2018]170040 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，对后附的 2018 年湘西土家族苗族自治州本级项目收益与融资自求平衡报告进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州本级土地储备项目，

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。

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。

本评价报告仅供湘西土家族苗族自治州本次申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湘西土家族苗族自治州申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年九月十日

2018 年湘西土家族苗族自治州本级 项目收益与融资自求平衡报告

一、项目融资本息及开发成本情况

（一）项目融资本息情况

湘西土家族苗族自治州 2018 年本级土地储备项目本次拟融资金 37,959.54 万元，其中本次发行土地储备专项债券金 19,000.00 万元，未来计划发行债券金 18,959.54 万元，假设融资利率 4.50%，期限为五年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

1. 湘西土家族苗族自治州 2018 年本级土地储备项目本次计划融资金 19,000.00 万元，假设融资利率 4.50%，期限为五年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金 单位：人民币万元

年度	期初本金余	本期偿还本金	期末本金余	融资利率	应付利息
2019	19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00
2020	19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00
2021	19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00
2022	19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00
2023	19,000.00	19,000.00		4.50%	855.00
合计		19,000.00			4,275.00

2. 期后期间拟融资 18,959.54 万元，假设融资利率 4.50%，期限为五年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金 单位： 人民币万元					
年度	期初本金余	本期偿还本金	期末本金余	融资利率	应付利息
第一年	18,959.54		18,959.54	4.50%	853.18
第二年	18,959.54		18,959.54	4.50%	853.18
第三年	18,959.54		18,959.54	4.50%	853.18
第四年	18,959.54		18,959.54	4.50%	853.18
第五年	18,959.54	18,959.54		4.50%	853.18
合计		18,959.54			4,265.90

（二）项目开发成本情况

湘西土家族苗族自治州本级土地储备项目涉及 3 个项目（3 个地块），分别为吉 市 2016 年第四批次建设项目、吉 市 2017 年第十一批次建设项目、凤凰县 2017 年第三批次建设项目。

吉 市 2016 年第四批次建设项目位于湘西土家族苗族自治州经济开发区；吉 市 2017 年第十一批次建设项目位于湘西土家族苗族自治州经济开发区；凤凰县 2017 年第三批次建设项目位于湘西土家族苗族自治州经济开发区。

金 单位： 人民币万元				
项目	（一）征收、收购、优先购买或收回土地需支付的土地价款或征地费用和拆迁补偿费用	（二）征收、收购、优先收购或收回土地后进行必要的前期土地开发费用	（三）土地储备的其他支出	合计
吉 市 2016 年第四批次建设项目	9,278.84	10,420.56	1,125.00	20,824.40
吉 市 2017 年第十一批次建设项目	10,511.64	9,850.75	1,575.00	21,937.39
凤凰县 2017 年第三批次建设项目	8,363.08	11,196.04	945.00	20,504.12
合计	28,153.56	31,467.35	3,645.00	63,265.91

二、 出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

1. 通过查询湘西土家族苗族自治州本级土地交易中心土

地出让信息，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通过修正后作为计算本次三个地块基准地价。

2. 湘西土家族苗族自治州 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.20%、6.90%、7.60%，近三年平均增速为 7.90%，政府工作报告明确 2018 年GDP 测增长率为 8.00%，综合考虑上述信息后，此次 测依据谨慎性原则按 2015-2017 年GDP同比增速最低者 6.90%作为 2018 年CDP增速。

3. 假设吉 市 2016 年第四批次建设项目、吉 市 2017 年第十一批次建设项目、凤凰县 2017 年第三批次建设项目三个土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于年内出让完毕，分别以 2018 年GDP增速（6.90%）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。土地出让收入按湘西土家族苗族自治州相关政策扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州财政收入。各专项基金计提的比例及对应政策文件如下表：

序号	项目	计提比例	文件
1	农田水利建设资金	土地挂牌总价的5.00%	湘财综（2011）36号
2	教育资金	土地挂牌总价的5.00%	财综[2011]62号
3	国有土地收益基金	土地挂牌总价的5.00%	湘财综[2007]65号
4	其他政府住房基金收入	土地挂牌总价的5.00%	财综（2006）68号
5	农业土地开发资金	土地挂牌面积*35元/平方米或20元/平方米（其中州、市为35元/平方米，县为20元/平方米）*15%	湘财建（2004）46号

（二）出让产生的净现金流入

在上述基本假设条件的基础上计算的土地出让收入按湘西土家族苗族自治州本级相关政策扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州本级财政收入，经测算可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金 单位：人民币万元

项目	按2018年GDP 增速6.90%的100%（扣除 相关专项基金）	按2018年GDP 增速6.90%的90%（扣除相 关专项基金）	按2018年GDP 增速6.90%的80%（扣除相 关专项基金）
吉 市2016年第四批次 建设项目	36,147.37	34,988.77	33,859.89
吉 市2017年第十一批 次建设项目	30,339.22	29,365.72	28,417.15
凤凰县2017年第三批次 建设项目	65,186.96	63,104.73	61,075.88
合计	131,673.55	127,459.22	123,352.92

三、 预期土地出让收入对应的政府性基金收入的平衡分析情况

（一）融资平衡分析

1. 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，土地出让收入按湘西土家族苗族自治州本级相关政策扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州本级财政收入。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，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 2018 年GDP增速 6.90%的 100%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.83，按 2018 年GDP增速 6.90%的 90%比例（扣

除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.74，按 2018 年GDP增速 6.90%的 80%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.65。本息覆盖倍数计算见下表：

表 1：按 2018 年湘西土家族苗族自治州本级GDP目标增速 6.90%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金 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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		1,708.18	1,708.18			
第三年		1,708.18	1,708.18			
第四年		1,708.18	1,708.18			
第五年		1,708.18	1,708.18			
第六年	37,959.54	1,708.18	39,667.72	131,673.55		131,673.55
合计	37,959.54	8,540.90	46,500.44	131,673.55		131,673.55
本息覆盖倍数						2.83

表 2：按 2018 年湘西土家族苗族自治州本级GDP目标增速 6.90%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金 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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		1,708.18	1,708.18			
第三年		1,708.18	1,708.18			
第四年		1,708.18	1,708.18			
第五年		1,708.18	1,708.18			
第六年	37,959.54	1,708.18	39,667.72	127,459.22		127,459.22
合计	37,959.54	8,540.90	46,500.44	127,459.22		127,459.22
本息覆盖倍数						2.74

表 3：按 2018 年湘西土家族苗族自治州本级GDP目标增速 6.90%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金 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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		1,708.18	1,708.18			
第三年		1,708.18	1,708.18			
第四年		1,708.18	1,708.18			
第五年		1,708.18	1,708.18			
第六年	37,959.54	1,708.18	39,667.72	123,352.92		123,352.92
合计	37,959.54	8,540.90	46,500.44	123,352.92		123,352.92
本息覆盖倍数						2.65

2. 各土地储备项目本息覆盖倍数

经测算：按 2018 年GDP增速 6.90%的 100%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，吉 市 2016 年第四批次建设项目本息覆盖倍数为 2.36；吉 市 2017 年第十一批次建设项目本息覆盖倍数为 1.88；凤凰县 2017 年第三批次建设项目本息覆盖倍数为 4.33；

按 2018 年GDP增速 6.90%的 90%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，吉 市 2016 年第四批次建设项目本息覆盖倍数为 2.29；吉 市 2017 年第十一批次建设项目本息覆盖倍数为 1.82；凤凰县 2017 年第三批次建设项目本息覆盖倍数为 4.19；

按 2018 年GDP增速 6.90%的 80%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，吉 市 2016 年第四批

次建设项目本息覆盖倍数为 2.21；吉 市 2017 年第十一批次建设项目本息覆盖倍数为 1.76 ；凤凰县 2017 年第三批次建设项目本息覆盖倍数为 4.05 。具体情况见下表：

表 1：项目债券本息情况表

金 单位： 人民币万元

项目	债券本息支付		
	本金	利息	本息合计
吉 市 2016 年第四批次建设项目	12,494.64	2,811.30	15,305.94
吉 市 2017 年第十一批次建设项目	13,162.43	2,961.55	16,123.98
凤凰县 2017 年第三批次建设项目	12,302.47	2,768.05	15,070.52
合计	37,959.54	8,540.90	46,500.44

表 2：项目收益情况表

金 单位： 人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 增速 6.9% 的 100%（扣除相关专项基金）	按 2018 年 GDP 增速 6.9% 的 90%（扣除相关专项基金）	按 2018 年 GDP 增速 6.9% 的 80%（扣除相关专项基金）
吉 市 2016 年第四批次建设项目	36,147.37	34,988.77	33,859.89
吉 市 2017 年第十一批次建设项目	30,339.22	29,365.72	28,417.15
凤凰县 2017 年第三批次建设项目	65,186.96	63,104.73	61,075.88
合计	131,673.55	127,459.22	123,352.92

表 3：项目本息覆盖倍数情况表

项目	按 2018 年 GDP 增速 6.9% 的 100%（扣除相关专项基金）本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 增速 6.9% 的 90%（扣除相关专项基金）本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 增速 6.9% 的 80%（扣除相关专项基金）本息覆盖倍数
吉 市 2016 年第四批次建设项目	2.36	2.29	2.21
吉 市 2017 年第十一批次建设项目	1.88	1.82	1.76
凤凰县 2017 年第三批次建设项目	4.33	4.19	4.05
合计	2.83	2.74	2.65

2018 年 9 月 10 日

项目收益及融资自求平衡报告说明

一、项目收益及融资自求平衡分析编制基础

本次 测以湘西土家族苗族自治州本级三个土地储备项目 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、2018 年GDP的增速等，对 测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2018 年湘西土家族苗族自治州本级土地储备项目土地出让收益 测表（2018 年GDP增速 6.90%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）

二、项目收益及融资自求平衡分析假设

（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 见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及融资自求平衡分析编制说明

（一）项目概况

1. 项目位置及范围

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及三个土地储备项目（三个地块），其中包括：

（1）吉 市 2016 年第四批次建设项目

吉 市 2016 年第四批次建设项目位于湘西土家族苗族自治州经济开发区，东至兴田村三组，南至兴田村一组，西至西门口村二组，北至牯牛平社区。

（2）吉 市 2017 年第十一批次建设项目

吉 市 2017 年第十一批次建设项目位于湘西土家族苗族自治州经济开发区，东至 凤社区三组，南至棒棒坳社区四组，西至棒棒坳社区三组，北至棒棒坳社区二组。

（3）凤凰县 2017 年第三批次建设项目

凤凰县 2017 年第三批次建设项目位于湘西土家族苗族自治州经济开发区，东至竿子坪村一组，南至竿子坪村二组，西至廖家冲村四组，北至廖家冲村三组。

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）项目的投资估算

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及三个土地储备项目总投资 63,265.91 万元。其中：吉 市 2016 年第四批次建

设项目计划投资 20,824.40 万元；吉 市 2017 年第十一批次建设项目计划投资 21,937.39 万元；凤凰县 2017 年第三批建设项目计划投资 20,504.12 万元。

（2）土地储备资金筹措方式

土地储备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 37,959.54 万元。

（二）项目收益及融资自求平衡分析项目说明

1. 项目建设背景

湘西土家族苗族自治州现辖 7 县 1 市，全州总面积 15462 平方公里，为了加强土地管理，提 建设用地保障能力，大力推进湘西土家族苗族自治州本级的经济发展，实施了吉 市 2016 年第四批次建设项目、吉 市 2017 年第十一批次建设项目、凤凰县 2017 年第三批建设项目。

以上项目实施一是有利于提 城市承载力，为承接老城功能疏散和产业转移提供发展空间；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，将成为湘西土家族苗族自治州经济发展新的增长点；四是项目的建设能有效利用存量土地资产，增加财政收

入，为城市建设筹集资金的需要；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 测及融资自求平衡分析

(1) 土地出让价格 测

① 湘西土家族苗族自治州土地市场情况

经查询湘西土家族苗族自治州本级土地交易中心土地出让信息，选取州本级相关地区土地出让情况，本次评价参考土地近期出让情况进行 测。

② 项目土地出让价格及出让金收入 测

湘西土家族苗族自治州本级本次融资涉及三个土地储备项目（三个地块），分别位于湘西土家族苗族自治州。根据三个地块的情况，选取市场成交案例 测各地块交易价格，具体计算如下表：

吉 市 2016 年第四批次建设用地项目
商服用地价格 测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价 (元 / 平方米)
1	湖南湘西经济 开发区工业大 道	10.28	6,855.00	995.00	1,451.50	0.94	1,334.12
2	湘西经济开发 区工业大道	97.78	65,188.09	9,290.00	1,425.11	0.92	

吉 市 2016 年第四批次建设用地项目
公共管理与公共服务用地价格 测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价(元/平方米)
1	吉 市镇溪办 事处G209绕城 线旁	94.27	62,848.00	3,740.00	595.09	0.95	652.00
2	吉 市乾州办 事处西门口	130.87	87,249.37	6,944.00	795.88	0.93	

吉 市 2016 年第四批次建设用地项目地

工矿仓储用地价格 测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价(元/平方米)
1	吉 市河溪镇 鞍村	118.83	79,222.42	2,640.00	333.24	1.19	399.00
2	吉 市河溪镇 鞍村	78.19	52,125.00	1,738.00	333.43	1.18	
3	吉 市河溪镇 鞍村	174.26	116,176.00	3,871.00	333.20	1.20	
4	吉 市河溪镇 鞍村	143.83	95,890.01	3,195.00	333.19	1.22	

吉 市 2016 年第四批次建设用地项目地

住宅用地价格 测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价(元/平方米)
1	湘西经济开发 区	25.66	59,879.68	5,602.00	935.54	0.99	922.22
2	湘西经济开发 区	23.32	54,404.07	4,926.00	905.45	1.01	

吉 市 2017 年第十一批次建设项目

工矿仓储用地价格 测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价(元/平方米)
1	吉 市河溪镇 鞍村	118.83	79,222.42	2,640.00	333.24	1.19	399.00
2	吉 市河溪镇 鞍村	78.19	52,125.00	1,738.00	333.43	1.18	
3	吉 市河溪镇 鞍村	174.26	116,176.00	3,871.00	333.20	1.20	
4	吉 市河溪镇 鞍村	143.83	95,890.01	3,195.00	333.19	1.22	

吉 市 2017 年第十一批次建设项目

住宅用地价格 测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼面 地价(元/平方米)
1	湘西经济开发区	25.66	59,879.68	5,602.00	935.54	0.99	922.22
2	湘西经济开发区	23.32	54,404.07	4,926.00	905.45	1.01	

凤凰县 2017 年第三批次建设项目

商服用地价格 测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼面 地价(元/平方米)
1	湘西经济开发区双河路	40.26	26,837.66	5,773.00	2,151.08	0.90	1,939.08
2	湘西经济开发区学院路	97.91	65,276.40	13,707.00	2,099.84	0.92	

凤凰县 2017 年第三批次建设项目

工矿仓储用地价格 测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼面 地价(元/平方米)
1	湘西经济开发区羊城路	6.8	4,534.88	239.00	527.03	1.10	420.02
2	湘西州经济开发区管委会	253.38	168,920.00	5,830.00	345.13	0.99	
3	湘西经济开发区长潭路	132.52	88,350.00	3,050.00	345.22	0.98	

凤凰县 2017 年第三批次建设项目

住宅价格 测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼面 地价(元/平方米)
1	湖南湘西经济开发区工业大道	10.28	6,855.00	995.00	1,451.50	0.99	1,420.29
2	湘西经济开发区工业大道	97.78	65,188.09	9,290.00	1,425.11	0.99	

根据上述近期土地市场情况及项目出让周边土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP 增速 6.90%。现 测项目土地出让价格如下：

项目土地出让价格 测表

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
吉 市2016年第四批 次建设用地项目（元/ 平方米）	商服用地	1,334.12	1,426.17	1,524.58	1,629.78	1,742.23	1,862.44
	工矿仓储用地	399.00	426.53	455.96	487.42	521.06	557.01
	公共管理与公 共服务用地						
	住宅	922.22	985.85	1,053.88	1,126.59	1,204.33	1,287.43
吉 市2017年第十一 批次建设用地项目（元 /平方米）	住宅	922.22	985.85	1,053.88	1,126.59	1,204.33	1,287.43
	工矿仓储用地	399.00	426.53	455.96	487.42	521.06	557.01
	公共管理与公 共服务用地						
凤凰县2017年第三批 次建设用地项目（元/ 平方米）	商服用地	1,939.08	2,072.88	2,215.90	2,368.80	2,532.25	2,706.98
	工矿仓储用地	420.02	449.00	479.98	513.10	548.51	586.35
	住宅	1,420.29	1,518.29	1,623.05	1,735.04	1,854.76	1,982.74

(2) 土地出让收入 测

根据上述近期土地市场情况及项目出让周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2018 年湘西土家族苗族自治州本级 GDP 增速 6.90%的 100%、90%、80%为土地价格增长）。现 测项目实现土地出让收入情况如下：

测表一： 计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增速 6.90%

项目土地出让收入 测表

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
吉 市2016年第四批 次建设用地项目	商服用地	12,357.58	13,210.25	14,121.76	15,096.16	16,137.80	17,251.31
	工矿仓储用地	7,391.65	7,901.67	8,446.89	9,029.73	9,652.78	10,318.82
	公共管理与公 共服务用地						
	住宅	12,813.40	13,697.52	14,642.65	15,652.99	16,733.05	17,887.63
吉 市2017年第十一 批次建设用地项目	住宅	19,097.96	20,415.72	21,824.40	23,330.28	24,940.07	26,660.93
	工矿仓储用地	8,262.76	8,832.89	9,442.36	10,093.88	10,790.36	11,534.89
	公共管理与公 共服务用地						
凤凰县2017年第三 批次建设用地项目	商服用地	22,165.93	23,695.38	25,330.36	27,078.15	28,946.54	30,943.85
	工矿仓储用地	12,003.29	12,831.52	13,716.89	14,663.36	15,675.13	16,756.71
	住宅	24,353.34	26,033.72	27,830.05	29,750.32	31,803.09	33,997.50
合计		118,445.91	126,618.67	135,355.36	144,694.87	154,678.82	165,351.64

测表二： 计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族
自治州 GDP 增速 6.90%的 90%，即 6.21%

项目土地出让收入 测表

金 单位：人民币万元

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
吉 市2016年 第四批次建设 用地项目	商服用地	12,357.58	13,124.99	13,940.05	14,805.73	15,725.17	16,701.70
	工矿仓储用地	7,391.65	7,850.67	8,338.20	8,856.00	9,405.96	9,990.07
	公共管理与公 共服务用地						
	住宅	12,813.40	13,609.11	14,454.24	15,351.85	16,305.20	17,317.75
吉 市2017年 第十一批次建 设用地项目	住宅	19,097.96	20,283.94	21,543.57	22,881.43	24,302.37	25,811.55
	工矿仓储用地	8,262.76	8,775.88	9,320.86	9,899.69	10,514.46	11,167.41
	公共管理与公 共服务用地						
凤 凰 县2017年 第三批次建设 用地项目	商服用地	22,165.93	23,542.43	25,004.41	26,557.18	28,206.38	29,958.00
	工矿仓储用地	12,003.29	12,748.69	13,540.38	14,381.24	15,274.32	16,222.86
	住宅	24,353.34	25,865.68	27,471.94	29,177.95	30,989.90	32,914.37
合计		118,445.91	125,801.39	133,613.65	141,911.07	150,723.76	160,083.71

测表三： 计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族
自治州 GDP 增速 6.90%的 80%，即 5.52%

项目土地出让收入 测表

金 单位：人民币万元

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
吉 市2016 年第四批次 建设用地项目	商服用地	12,357.58	13,039.72	13,759.51	14,519.03	15,320.48	16,166.17
	工矿仓储用地	7,391.65	7,799.67	8,230.21	8,684.52	9,163.91	9,669.76
	公共管理与公 共服务用地						
	住宅	12,813.40	13,520.70	14,267.04	15,054.58	15,885.59	16,762.47
吉 市2017 年第十一批 次建设用地项目	住宅	19,097.96	20,152.17	21,264.57	22,438.37	23,676.97	24,983.94
	工矿仓储用地	8,262.76	8,718.86	9,200.14	9,707.99	10,243.87	10,809.33
	公共管理与公 共服务用地						
凤凰县2017 年第三批次 建设用地项目	商服用地	22,165.93	23,389.49	24,680.59	26,042.96	27,480.53	28,997.46
	工矿仓储用地	12,003.29	12,665.87	13,365.03	14,102.78	14,881.25	15,702.70
	住宅	24,353.34	25,697.64	27,116.15	28,612.96	30,192.40	31,859.02
合计		118,445.91	124,984.12	131,883.24	139,163.19	146,845.00	154,950.85

(3) 土地出让收益 测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

表 1： 计土地价格增速为 2018 年本级 GDP 增速 6.90%

本级三个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金 单位：人民币万元

序号	项目	吉 市2016年 第四批次建设 项目	吉 市2017年第十 一批次建设项目	凤凰县2017年第三 批次建设项目	合计
一	出让土地回款	45,457.76	38,195.82	81,698.06	165,351.64
二	扣除相关专项基金	9,310.39	7,856.60	16,511.10	33,678.09
	其中：农田水利建设 资金	2,272.89	1,909.79	4,084.91	8,267.59
	教育资金	2,272.89	1,909.79	4,084.91	8,267.59
	土地收益基金	2,272.89	1,909.79	4,084.91	8,267.59
	其他政府住房基金 收入	2,272.89	1,909.79	4,084.91	8,267.59
	农业土地开发资金	218.83	217.44	171.46	607.73
三	用于资金平衡的土地 相关收益	36,147.37	30,339.22	65,186.96	131,673.55

表 2： 计土地价格增速为 2018 年本级 GDP 增速 6.90%

的 90%，即 6.21%

本级三个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金 单位：人民币万元

序号	项目	吉 市2016年 第四批次建设 项目	吉 市2017年第十 一批次建设项目	凤凰县2017年第三 批次建设项目	合计
一	出让土地回款	44,009.52	36,978.96	79,095.23	160,083.71
二	扣除相关专项基金	9,020.75	7,613.24	15,990.50	32,624.49
	其中：农田水利建设 资金	2,200.48	1,848.95	3,954.76	8,004.19
	教育资金	2,200.48	1,848.95	3,954.76	8,004.19
	土地收益基金	2,200.48	1,848.95	3,954.76	8,004.19
	其他政府住房基金 收入	2,200.48	1,848.95	3,954.76	8,004.19
	农业土地开发资金	218.83	217.44	171.46	607.73
三	用于资金平衡的土地 相关收益	34,988.77	29,365.72	63,104.73	127,459.22

表 3： 计土地价格增速为 2018 年本级 GDP 增速 6.90%

的 80%，即 5.52%

本级三个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金 单位：人民币万元

序号	项目	吉 市2016年 第四批次建设 项目	吉 市2017年第 十一批次建设项 目	凤凰县2017年第三 批次建设项目	合计
一	出让土地回款	42,598.40	35,793.27	76,559.18	154,950.85
二	扣除相关专项基金	8,738.51	7,376.12	15,483.30	31,597.93
	其中：农田水利建设 资金	2,129.92	1,789.67	3,827.96	7,747.55
	教育资金	2,129.92	1,789.67	3,827.96	7,747.55
	土地收益基金	2,129.92	1,789.67	3,827.96	7,747.55
	其他政府住房基金 收入	2,129.92	1,789.67	3,827.96	7,747.55
	农业土地开发资金	218.83	217.44	171.46	607.73
三	用于资金平衡的土地 相关收益	33,859.89	28,417.15	61,075.88	123,352.92

根据上述测算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州本级 GDP 增速 6.90%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 131,673.55 万元；

同理计算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州本级 GDP 增速 6.90%的 90%即 6.21%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 127,459.22 万元；

在按 2018 年湘西土家族苗族自治州本级 GDP 增速 6.90%的 80%即 5.52%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 123,352.92 万元。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益 测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州本级三个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 6.90%的 100%、90%、80%比例增长时， 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。

2018 年 9 月 10 日



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430100055816904G

名称 大华会计师事务所(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 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号
负责人 陈长春
成立日期 2012年10月22日
营业期限

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事: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;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

2018



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。

企业信用信息公示系统网址: <http://hn.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

此件仅用于业务备案
复印无效

证书序号: 5000972

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》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:



分所执业证书编号: 110101484307

批准执业文号: 湘财会函[2012] 16号

批准执业日期: 2012年09月03日

会计师事务所分所 执业证书

名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
负责人: 陈长春
经营场所: 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号



此件仅用于业务报告专用，复印无效。

中华人民共和国财政部制

证书编号: 4301000400025
 批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2001 年 11 月 23 日
 Date of Issuance: 2015.3.16 颁发新办

年度检验合格
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2015 年 3 月 18 日
 合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会

姓名: 陈长霞
 Full name: 陈长霞
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1978-03-12
 Date of birth: 1978-03-12
 工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码: 430001197803120497
 Identity card No.: 430001197803120497

年度检验合格
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2015 年 3 月 18 日
 合格专用章

此件仅用于业务报
 生专用，复印无效。

年度检验合格
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2015 年 3 月 18 日
 合格专用章

年度检验合格
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2015 年 3 月 18 日
 合格专用章

年度检验合格
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2015 年 3 月 18 日
 合格专用章

年度检验合格
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2015 年 3 月 18 日
 合格专用章

年度检验合格
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2015 年 3 月 18 日
 合格专用章

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.

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书编号: 440300410597
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: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

注册会计师协会
2016 年 3 月 18 日
年度任职资格审查合格专用章



中国注册会计师协会

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.

2010 年 10 月 25 日

湖南省注册会计师协会
年度任职资格审查合格专用章

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.

2010 年 10 月 25 日



姓名: 郭清峰
Full name: 郭清峰
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1979-02-07
Date of birth: 1979-02-07
工作单位: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 430722197902070111
Identity card No.: 430722197902070111



大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州
吉首市项目收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字[2018]170041 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Hunan Branch

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市
项目收益与融资自求平衡专项评价报告



大华核字[2018]170041 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，对后附的 2018 年湘西土家族苗族自治州吉首市项目收益与融资自求平衡报告进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州吉首市土地储备项

目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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。

本评价报告仅供湘西土家族苗族自治州本次申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湘西土家族苗族自治州申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年九月十日

2018 年湘西土家族苗族自治州吉首市 项目收益与融资自求平衡报告

一、项目融资本息及开发成本情况

（一）项目融资本息情况

湘西土家族苗族自治州 2018 年吉 市土地储备项目拟融资金 16,000.00 万元，其中本次发行土地储备专项债券金 16,000.00 万元。假设融资利率 4.50%，期限为五年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金 单位：人民币万元

年度	期初本金余	本期偿还本金	期末本金余	融资利率	应付利息
2019	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
2020	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
2021	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
2022	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
2023	16,000.00	16,000.00		4.50%	720.00
合计	-	16,000.00			3,600.00

（二）项目开发成本情况

湘西土家族苗族自治州吉 市土地储备项目涉及三个项目（共四块地块），分别为吉 市生物制药生产基地建设项目、吉 市湘西自治州中药材批发市场建设项目、吉 市职业中等专业学校迁建建设项目一期。

吉 市生物制药生产基地建设项目位于吉 市乾州街道办事处大庭村；吉 市湘西自治州中药材批发市场建设项目位于吉 市乾州街道办事处大庭村、树岩桥村；吉 市职

业中等专业学校迁建建设项目一期位于吉首市双塘街道办事处兴田村。

金 单位：人民币万元

项目	（一）征收、收购、优先购买或收回土地需支付的土地价款或征地费用和拆迁补偿费用	（二）征收、收购、优先收购或收回土地后进行必要的前期土地开发费用	（三）土地储备的其他支出	合计
吉首市生物制药生产基地建设项目	3,446.25	2,067.75	385.98	5,899.98
吉首市湘西自治州中药材批发市场建设项目	4,282.50	2,569.50	479.64	7,331.64
吉首市职业中等专业学校迁建建设项目一期	2,025.00	1,215.00	226.80	3,466.80
合计	9,753.75	5,852.25	1,092.42	16,698.42

二、 出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

1. 通过查询湘西土家族苗族自治州吉首市土地交易中心土地出让信息，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通过修正后作为计算本次 3 个项目基准地价。

2. 湘西土家族苗族自治州 2015-2017 年全州生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.20%、6.90%、7.60%，近三年平均增速为 7.90%，政府工作报告明确 2018 年GDP 测增长率为 8.00%，综合考虑上述信息后，此次 测依据谨慎性原则按 2015-2017 年GDP同比增速最低者 6.90%作为 2018 年GDP增速。

3. 假设吉首市生物制药生产基地建设项目、吉首市湘西自治州中药材批发市场建设项目、吉首市职业中等专业学校迁建建设项目一期三个土地储备项目（共四块地块），自融

资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于年内出让完毕，分别以 2018 年GDP增速（6.90%）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。土地出让收入按湘西土家族苗族自治州相关政策扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州财政收入。各专项基金计提的比例及对应政策文件如下表：

序号	项目	计提比例	文件
1	农田水利建设资金	土地挂牌总价的5.00%	湘财综（2011）36号
2	教育资金	土地挂牌总价的5.00%	财综[2011]62号
3	国有土地收益基金	土地挂牌总价的5.00%	湘财综[2007]65号
4	其他政府住房基金收入	土地挂牌总价的5.00%	财综〔2006〕68号
5	农业土地开发资金	土地挂牌面积*35元/平方米或20元/平方米（其中州、市为35元/平方米，县为20元/平方米）*15%	湘财建（2004）46号

（二）出让产生的净现金流入

在上述基本假设条件的基础上计算的土地出让收入按湘西土家族苗族自治州吉首市相关政策扣除相关专项基金后剩余的净收入为湘西土家族苗族自治州吉首市财政收入，经测算可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金 单位：人民币万元

项目	按2018年GDP 增速6.90%的100%（扣除 相关专项基金）	按2018年GDP 增速6.90%的90%（扣除相 关专项基金）	按2018年GDP 增速6.90%的80%（扣除相 关专项基金）
吉首市生物制药生产基地建设项目	9,045.49	8,755.78	8,473.47
吉首市湘西自治州中药材批发市场建设项目	15,965.70	15,454.36	14,956.18
吉首市职业中等专业学校迁建建设项目一期	7,663.54	7,418.47	7,179.71
合计	32,674.73	31,628.61	30,609.36

三、 预期土地出让收入对应的政府性基金收入的平

衡分析情况

（一）融资平衡分析

1. 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，土地出让收入按湘西土家族苗族自治州吉首市相关政策扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州吉首市财政收入。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，一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 2018 年GDP增速 6.90%的 100%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.67，按 2018 年GDP增速 6.90%的 90%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.61，按 2018 年GDP增速 6.90%的 80%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.56。本息覆盖倍数计算见下表：

表 1：按 2018 年湘西土家族苗族自治州吉首市GDP目标增速 6.90%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金 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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		720.00	720.00			-
第三年		720.00	720.00			-

第四年		720.00	720.00			-
第五年		720.00	720.00			-
第六年	16,000.00	720.00	16,720.00	32,674.73		32,674.73
合计	16,000.00	3,600.00	19,600.00	32,674.73	-	32,674.73
本息覆盖倍数	1.67					

表 2：按 2018 年湘西土家族苗族自治州吉首市 GDP 目标
增速 6.90% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息
覆盖倍数

金 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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		720.00	720.00			-
第三年		720.00	720.00			-
第四年		720.00	720.00			-
第五年		720.00	720.00			-
第六年	16,000.00	720.00	16,720.00	31,628.61		31,628.61
合计	16,000.00	3,600.00	19,600.00	31,628.61	-	31,628.61
本息覆盖倍数	1.61					

表 3：按 2018 年湘西土家族苗族自治州吉首市 GDP 目标
增速 6.90% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息
覆盖倍数

金 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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		720.00	720.00			-
第三年		720.00	720.00			-
第四年		720.00	720.00			-
第五年		720.00	720.00			-
第六年	16,000.00	720.00	16,720.00	30,609.36		30,609.36
合计	16,000.00	3,600.00	19,600.00	30,609.36	-	30,609.36
本息覆盖倍数	1.56					

2. 各土地储备项目本息覆盖倍数

经测算：按 2018 年 GDP 增速 6.90% 的 100% 比例（扣除相

关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，吉 市生物制药生产基地建设项目本息覆盖倍数为 1.42；吉 市湘西自治州中药材批发市场建设项目本息覆盖倍数为 1.78；吉 市职业中等专业学校迁建建设项目一期本息覆盖倍数为 1.80；

按 2018 年GDP增速 6.90%的 90%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，吉 市生物制药生产基地建设项目本息覆盖倍数为 1.37；吉 市湘西自治州中药材批发市场建设项目本息覆盖倍数为 1.72；吉 市职业中等专业学校迁建建设项目一期本息覆盖倍数为 1.75；

按 2018 年GDP增速 6.90%的 80%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，吉 市生物制药生产基地建设项目本息覆盖倍数为 1.33；吉 市湘西自治州中药材批发市场建设项目本息覆盖倍数为 1.67；吉 市职业中等专业学校迁建建设项目一期本息覆盖倍数为 1.69。具体情况见下表：

表 1：项目债券本息情况表

金 单位： 人民币万元

项目	债券本息支付		
	本金	利息	本息合计
吉 市生物制药生产基地建设项目	5,202.00	1,170.45	6,372.45
吉 市湘西自治州中药材批发市场建设项目	7,331.00	1,649.48	8,980.48
吉 市职业中等专业学校迁建建设项目一期	3,467.00	780.08	4,247.08
合计	16,000.00	3,600.00	19,600.00

表 2：项目收益情况表

金 单位： 人民币万元

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州吉首市
项目收益与融资自求平衡报告

项目	按2018年GDP增速6.90% 的100%（扣除相关专项基 金）	按2018年GDP增速6.90% 的90%（扣除相关专项基 金）	按2018年GDP增速6.90% 的80%（扣除相关专项基 金）
吉 市生物制药生产基地建 设项目	9,045.49	8,755.78	8,473.47
吉 市湘西自治州中药材批 发市场建设项目	15,965.70	15,454.36	14,956.18
吉 市职业中等专业学校迁 建建设一期项目	7,663.54	7,418.47	7,179.71
合计	32,674.73	31,628.61	30,609.36

表 3：项目本息覆盖倍数情况表

项目	按2018年GDP增速6.90%的 100%（扣除相关专项基金） 本息覆盖倍数	按2018年GDP增速6.90%的 90%（扣除相关专项基金） 本息覆盖倍数	按2018年GDP增速6.90%的 80%（扣除相关专项基金） 本息覆盖倍数
吉 市生物制药生产基地建 设项目	1.42	1.37	1.33
吉 市湘西自治州中药材 批发市场建设项目	1.78	1.72	1.67
吉 市职业中等专业学校 迁建建设项目一期	1.80	1.75	1.69
合计	1.67	1.61	1.56

2018 年 9 月 10 日

项目收益及融资自求平衡报告说明

一、项目收益及融资自求平衡分析编制基础

本次测算以湘西土家族苗族自治州吉首市三个土地储备项目一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、2018 年 GDP 的增速等，对测算期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2018 年湘西土家族苗族自治州吉首市土地储备项目土地出让收益测算表（2018 年 GDP 增速 6.90%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）

二、项目收益及融资自求平衡分析假设

（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、项目收益及融资自求平衡分析编制说明

（一）项目概况

1. 项目位置及范围

湘西土家族苗族自治州吉首市本次融资涉及三个项目，共包括四块土地储备地块，其中包括：

（1）吉首市生物制药生产基地建设项目

吉首市生物制药生产基地建设项目位于吉首市乾州街道办事处大庭村，东至大庭村，南至大庭村、树岩桥村，西至大庭村、树岩桥村，北至大庭村。

（2）吉首市湘西自治州中药材批发市场建设项目

吉首市湘西自治州中药材批发市场建设项目（地块一）位于吉首市乾州街道办事处大庭村、树岩桥村，东至大庭村，南至大庭村、联合村、树岩桥村，西至树岩桥村，北至树岩桥村，大庭村。

吉首市湘西自治州中药材批发市场建设项目（地块二）位于吉首市乾州街道办事处大庭村、树岩桥村，东至大庭村，南至大庭村、联合村、树岩桥村，西至树岩桥村，北至树岩桥村，大庭村。

（3）吉首市职业中等专业学校迁建建设项目一期

吉首市职业中等专业学校迁建建设项目一期位于吉首市双塘街道办事处兴田村，东至兴田村，南至周家寨村和兴田村，西至阴上村、兴田村、周家寨村，北至兴田村。

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）项目的投资估算

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及三个土地储备项目（共四个地块）总投资 16,698.42 万元。其中：吉 市生物制药生产基地建设项目计划投资 5,899.98 万元；吉 市湘西自治州中药材批发市场建设项目计划投资 7,331.64 万元；吉 市职业中等专业学校迁建建设一期项目计划投资 3,466.80 万元。

（2）土地储备资金筹措方式

土地储备资金筹措方式为土地储备中心自筹和土地储备专项债券。其中项目拟募集资金 16,000.00 万元。

（二）项目收益及融资自求平衡分析项目说明

1. 项目建设背景

吉 市生物制药生产基地建设项目、吉 市湘西自治州中药材批发市场建设项目及吉 市职业中等专业学校迁建建设项目一期的实施符合国家新型工业化道路、大力实施科技兴国战略和可持续发展战略的大方针以及产业导向的政策，符合省、州关于大力推进城市化、工业化进程和抓住西部大开发机遇的战略部署，建设湘西州经济建设平台，实现稳定脱贫致富，全力建设小康社会的宏伟目标。一是项目的开发符合城市规划要求，有利于提 城市品位，完善城市功能，有利于提 城市承载力及城市品位。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，将成为湘西土家族苗族自治州吉首市经济发展新的增长点。四是有利于增加就业，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 测及融资自求平衡分析

(1) 土地出让价格 测

① 湘西土家族苗族自治州吉首市土地市场情况

经查询湘西土家族苗族自治州吉首市土地交易中心土地出让信息，选取吉首市相关地区土地出让情况，本次评价参考土地近期出让情况进行 测。

② 项目土地出让价格及出让金收入 测

湘西土家族苗族自治州吉首市本次融资涉及三个土地储备项目（共四个地块），分别位于吉首市乾州街道办事处大庭村、树岩桥村、双塘街道办事处兴田村。根据四个地块的情况，选取市场成交案例 测各地块交易价格，具体计算如下表：

吉首市生物制药生产基地建设用地项目
工矿仓储物流用地价格 测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼面 地价(元/平方米)
1	乾州办事处小庄村	13.69	9,127.74	1,018.00	1,115.28	0.75	886.03
2	乾州办事处免岩社区溶江锰业支路	4.95	3,300.95	405.00	1,226.92	0.75	
3	湘西州经济开发区管委会	3.80	2,534.88	239.00	942.85	0.94	

吉首市湘西自治州中药材批发市场建设用地项目

商服用地价格 测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价(元 / 平方米)
1	湘西经济开发 区	25.66	59,879.68	5,602.00	935.54	1.02	908.28
2	湘西经济开发 区	23.32	54,404.07	4,926.00	905.45	1.03	
3	湘西经济开发 区丰达路	14.28	38,070.96	2,843.00	746.76	1.13	

吉 市湘西自治州中药材批发市场建设用地项目

工矿仓储物流用地价格 测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价(元 / 平方米)
1	乾州办事处小 庄村	13.69	9,127.74	1,018.00	1,115.28	0.75	886.03
2	乾州办事处兔 岩社区溶江锰 业支路	4.95	3,300.95	405.00	1,226.92	0.75	
3	湘西州经济开 发区管委会	3.80	2,534.88	239.00	942.85	0.94	

吉 市职业中等专业学校迁建建设用地项目

公共管理与公共服务用地价格 测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价(元 / 平方米)
1	湖南湘西经济 开发区工业大 道	10.28	6,855.00	995.00	1,451.50	0.96	1275.44
2	湘西经济开发 区双河社区	23.08	15,384.00	1,908.00	1,240.25	0.98	
3	湘西经济开发 区学院路与丰 达路交汇处	102.99	68,661.41	8,755.00	1,275.10	0.95	

根据上述近期土地市场情况及项目出让周边土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP6.90%增速。现 测项目土地出让价格如下：

项目土地出让价格 测表

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
吉 市生物制药生产基 地建设用地项目(元 / 平 方米)	工矿仓储 物流用地	886.03	947.17	1,012.52	1,082.38	1,157.07	1,236.91
吉 市湘西自治州中药	商服用地	908.28	970.95	1,037.95	1,109.57	1,186.13	1,267.97

材批发市场建设用地项目（地块一）（元 / 平方米）							
吉 市湘西自治州中药材批发市场建设用地项目（地块二）（元 / 平方米）	工矿仓储物流用地	886.03	947.17	1,012.52	1,082.38	1,157.07	1,236.91
吉 市职业中等专业学校迁建建设项目一期（元 / 平方米）	公共管理与公共服务用地	1,275.44	1,363.45	1,457.52	1,558.09	1,665.60	1,780.53

(2) 土地出让收入 测

根据上述近期土地市场情况及项目出让周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2018 年湘西土家族苗族自治州吉 市 GDP 增速 6.90%的 100%、90%、80%为土地价格增长）。现 测项目实现土地出让收入情况如下：

测表一： 计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增速 6.90%

项目土地出让收入 测表

金 单位：人民币万元

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
吉 市生物制药生产基地建设用地项目	工矿仓储物流用地	8,142.62	8,704.46	9,305.07	9,947.12	10,633.47	11,367.18
吉 市湘西自治州中药材批发市场建设用地项目（地块一）	商服用地	8,301.68	8,874.50	9,486.84	10,141.43	10,841.19	11,589.23
吉 市湘西自治州中药材批发市场建设用地项目（地块二）	工矿仓储物流用地	6,069.31	6,488.09	6,935.77	7,414.34	7,925.93	8,472.82
吉 市职业中等专业学校迁建建设项目一期	公共管理与公共服务用地	6,887.38	7,362.61	7,870.63	8,413.70	8,994.25	9,614.85
合计		29,400.99	31,429.66	33,598.31	35,916.59	38,394.84	41,044.08

测表二： 计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增速 6.90%的 90%，即 6.21%

项目土地出让收入 测表

		金 单位：人民币万元					
项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
吉 市生物制药生 产基地建设用地项目	工矿仓 储物流 用地	8,142.62	8,648.28	9,185.34	9,755.75	10,361.58	11,005.03
吉 市湘西自治州 中药材批发市场建 设用地项目（地块 一）	商服用 地	8,301.68	8,817.21	9,364.76	9,946.31	10,563.98	11,220.00
吉 市湘西自治州 中药材批发市场建 设用地项目（地块 二）	工矿仓 储物流 用地	6,069.31	6,446.21	6,846.52	7,271.69	7,723.26	8,202.87
吉 市职业中等专 业学校迁建建设项 目一期	公共管 理与公 共服务 用地	6,887.38	7,315.09	7,769.36	8,251.84	8,764.28	9,308.54
合计		29,400.99	31,226.79	33,165.98	35,225.59	37,413.10	39,736.44

测表三： 计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族
自治州 GDP 增速 6.90% 的 80%，即 5.52%

项目土地出让收入 测表

		金 单位：人民币万元					
项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
吉 市生物制药生 产基地建设用地项目	工矿仓 储物流 用地	8,142.62	8,592.09	9,066.37	9,566.83	10,094.92	10,652.16
吉 市湘西自治州 中药材批发市场建 设用地项目（地块 一）	商服用 地	8,301.68	8,759.93	9,243.48	9,753.72	10,292.13	10,860.26
吉 市湘西自治州 中药材批发市场建 设用地项目（地块 二）	工矿仓 储物流 用地	6,069.31	6,404.34	6,757.86	7,130.89	7,524.52	7,939.87
吉 市职业中等专 业学校迁建建设项 目一期	公共管 理与公 共服务 用地	6,887.38	7,267.56	7,668.73	8,092.04	8,538.72	9,010.06
合计		29,400.99	31,023.92	32,736.44	34,543.48	36,450.29	38,462.35

(3) 土地出让收益 测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

表 1： 计土地价格增速为 2018 年吉 市 GDP 增速 6.90%

吉 市三个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金 单位：人民币万元

序号	项目	吉 市生物制药 生产基地建设项 目	吉 市湘西自治 州中药材批发市 场建设项目	吉 市职业中等 专业学校迁建建 设项目一期	合计
一	出让土地回款	11,367.18	20,062.05	9,614.85	41,044.08
二	扣除相关专项基金	2,321.69	4,096.35	1,951.31	8,369.35
	其中：农田水利建设 资金	568.36	1,003.10	480.74	2,052.20
	教育资金	568.36	1,003.10	480.74	2,052.20
	土地收益基金	568.36	1,003.10	480.74	2,052.20
	其他政府住房基金 收入	568.36	1,003.10	480.74	2,052.20
	农业土地开发资金	48.25	83.95	28.35	160.55
三	用于资金平衡的土地 相关收益	9,045.49	15,965.70	7,663.54	32,674.73

表 2： 计土地价格增速为 2018 年吉 市 GDP 增速 6.90%
的 90%，即 6.21%，

吉 市三个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金 单位：人民币万元

序号	项目	吉 市生物制药 生产基地建设项 目	吉 市湘西自治 州中药材批发市 场建设项目	吉 市职业中等 专业学校迁建建 设项目一期	合计
一	出让土地回款	11,005.03	19,422.87	9,308.54	39,736.44
二	扣除相关专项基金	2,249.25	3,968.51	1,890.07	8,107.83
	其中：农田水利建设 资金	550.25	971.14	465.43	1,986.82
	教育资金	550.25	971.14	465.43	1,986.82
	土地收益基金	550.25	971.14	465.43	1,986.82
	其他政府住房基金 收入	550.25	971.14	465.43	1,986.82
	农业土地开发资金	48.25	83.95	28.35	160.55
三	用于资金平衡的土地 相关收益	8,755.78	15,454.36	7,418.47	31,628.61

表 3： 计土地价格增速为 2018 年吉 市 GDP 增速 6.90%
的 80%，即 5.52%，

吉 市三个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金 单位：人民币万元

序号	项目	吉 市生物制药 生产基地建设项 目	吉 市湘西自治 州中药材批发市 场建设项目	吉 市职业中等 专业学校迁建建 设项目一期	合计
一	出让土地回款	10,652.16	18,800.13	9,010.06	38,462.35
二	扣除相关专项基金	2,178.69	3,843.95	1,830.35	7,852.99
	其中：农田水利建设 资金	532.61	940.00	450.50	1,923.11

	教育资金	532.61	940.00	450.50	1,923.11
	土地收益基金	532.61	940.00	450.50	1,923.11
	其他政府住房基金收入	532.61	940.00	450.50	1,923.11
	农业土地开发资金	48.25	83.95	28.35	160.55
三	用于资金平衡的土地相关收益	8,473.47	14,956.18	7,179.71	30,609.36

根据上述测算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州吉首市 GDP 增速 6.90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 32,674.73 万元；

同理计算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州吉首市 GDP 增速 6.90% 的 90% 即 6.21% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 31,628.61 万元；

在按 2018 年湘西土家族苗族自治州吉首市 GDP 增速 6.90% 的 80% 即 5.52% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 30,609.36 万元。

（三）项目收益及还本付息的结论

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，本次评价的湘西土家族苗族自治州吉首市三个土地储备项目（四个地块），在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 6.90% 的 100%、90%、80% 比例增长时，一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。

2018 年 9 月 10 日



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430100055816904G

名称 大华会计师事务所(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 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号
负责人 陈长春
成立日期 2012年10月22日
营业期限

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事: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;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

2018



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。

企业信用信息公示系统网址: <http://hn.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

此件仅用于业务备案
复印无效

证书序号: 5000972

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》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:



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:

大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人:

陈长春

经营场所:

长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号

分所执业证书编号:

110101484307

批准执业文号:

湘财会函[2012] 16号

批准执业日期:

2012年09月03日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书编号: 4301000400025
 批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2001 年 11 月 23 日
 Date of Issuance: 2015.3.16 颁发新办

年度检验合格
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2015.3.18 合格专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会

年度检验合格
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2015.3.18 合格专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名: 陈长霞
 Full name: 陈长霞
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1978-03-12
 Date of birth: 1978-03-12
 工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 Working unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 身份证号码: 430001197803120497
 Identity card No.: 430001197803120497

年度检验合格
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2015.3.18 合格专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验合格
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2015.3.18 合格专用章

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
2011年12月

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书编号: 440300410597
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: 2010年10月25日
Date of Issuance

2015.3.16 续发新证



中国注册会计师协会



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.



姓名: 郭清峰
Full name: 郭清峰
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1979-02-07
Date of birth: 1979-02-07
工作单位: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 430722197902070111
Identity card No.: 430722197902070111

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州
泸溪县项目收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字[2018]170042 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Hunan Branch

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州
泸溪县项目收益与融资自求平衡
专项评价报告



大华核字[2018]170042 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，对后附的 2018 年湘西土家族苗族自治州泸溪县项目收益与融资自求平衡报告进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州泸溪县土地储备项目，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。

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。

本评价报告仅供湘西土家族苗族自治州本次申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湘西土家族苗族自治州申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年九月十日

2018 年湘西土家族苗族自治州泸溪县 项目收益与融资自求平衡报告

一、项目融资本息及开发成本情况

（一）项目融资本息情况

湘西土家族苗族自治州 2018 年泸溪县土地储备 目拟
融资 6,732.60 万元，其中本次发行土地储备专 债券
3,000.00 万元，未来计划发行债券 3,732.60 万元，
假设融资利率 4.50%，期 为五年，每年支付利息，五年到
期偿还本 ，应还本付息情况如下：

1. 湘西土家族苗族自治州 2018 年泸溪县土地储备 目
本次计划融资 3,000.00 万元，假设融资利率 4.50%，期
为五年，每年支付利息，五年到期偿还本 ，应还本付息
情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本 余	本期偿还本	期末本 余	融资利率	应付利息
2019			3,000.00	4.50%	135.00
2020	3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00
2021	3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00
2022	3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00
2023	3,000.00	3,000.00		4.50%	135.00
合计		3,000.00			675.00

2. 期后期 拟融资 3,732.60 万元，假设融资利率 4.50%，
期 为五年，每年支付利息，五年到期偿还本 ，应还本付
息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本 余	本期偿还本	期末本 余	融资利率	应付利息
第一年	3,732.60		3,732.60	4.50%	167.97
第二年	3,732.60		3,732.60	4.50%	167.97
第三年	3,732.60		3,732.60	4.50%	167.97
第四年	3,732.60		3,732.60	4.50%	167.97
第五年	3,732.60	3,732.60		4.50%	167.97
合计		3,732.60			839.85

（二） 目开发成本情况

湘西土家族苗族自治州泸溪县土地储备 目涉及 1 个
目，为泸溪县杨柳溪土地储备 目。泸溪县杨柳溪土地储备
目位于泸溪县武溪 白沙杨柳溪开发区。

单位：人民币万元

目	（一）征收、收购、优先购买或收回土地 支付的土地价款或征地费用和拆迁补偿费用	（二）征收、收购、优先收购或收回土地后进行必要的前期土地开发费用	（三）土地储备的其他支出	合计
泸溪县杨柳溪土地储备 目	3,000.00	5,250.00	525.00	8,775.00
合计	3,000.00	5,250.00	525.00	8,775.00

二、 出让产生的净现 流入

（一）基本假设条件及依据

1. 过查询湘西土家族苗族自治州泸溪县土地交易中心土地出让信息，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 过修正后作为标的计算本次一个地块基准地价。

2. 湘西土家族苗族自治州 2015-2017 年全州生产总值（GDP）同比增 按可比价格计算分别为 9.20%、6.90%、7.60%，近三年平均增 为 7.90%，政府工作报告明确 2018 年GDP 测增 率为 8.00%，综合考虑上述信息后，依据谨慎

性原则按 2015-2017 年GDP同比增 最低者 6.90%作为 2018 年GDP增 。

3. 假设泸溪县杨柳溪土地储备 目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全 于年内出让完毕，分别以 2018 年GDP增 （6.90%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增 ，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现流入。土地出让收入按湘西土家族苗族自治州相关政策扣相关专 基 后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州财政收入。各专 基 计提的比例及对应政策文件如下表：

序号	目	计提比例	文件
1	农田水利建设资	土地挂牌总价的5.00%	湘财综（2011）36号
2	教育资	土地挂牌总价的5.00%	财综[2011]62号
3	国有土地收益基	土地挂牌总价的5.00%	湘财综[2007]65号
4	其他政府住房基 收入	土地挂牌总价的5.00%	财综（2006）68号
5	农业土地开发资	土地挂牌 积*35元/平方米或20元/平方米（其中州、市为35元/平方米，县为20元/平方米）*15%	湘财建（2004）46号

（二）出让产生的净现 流入

在上述基本假设条件的基础上计算的土地出让收入按湘西土家族苗族自治州相关政策扣 相关专 基 后剩余的净收入为湘西土家族苗族自治州财政收入，经测算可用于资 平衡的土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元			
目	按2018年GDP增 6.90%的100%（扣相关专 基 ）	按2018年GDP增 6.90%的90%（扣相关专 基 ）	按2018年GDP增 6.90%的80%（扣相关专 基 ）
泸溪县杨柳溪土地储备 目	18,643.42	18,047.53	17,466.94
合计	18,643.42	18,047.53	17,466.94

三、 期土地出让收入对应的政府性基 收入的平

衡分析情况

（一）融资平衡分析

1. 土地储备 目合并计算本息覆盖倍数

本次融资 目收益为土地挂牌交易产生的现 流入，土地出让收入按湘西土家族苗族自治州泸溪县相关政策扣相关专 基 后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州泸溪县财政收入。 过对近几年 目周边地块成交情况等的查询， 期土地出让收入对应的政府性基 收入偿还融资本和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全 于一年内出让完毕，按 2018 年GDP增 6.90%的100%比例（扣 相关专 基 ）计算土地价格的增 的情况下，本息覆盖倍数为 2.26，按 2018 年GDP增 6.90%的 90%比例（扣 相关专 基 ）计算土地价格的增 的情况下，本息覆盖倍数为 2.19，按 2018 年GDP增 6.90%的 80%比例（扣 相关专 基 ）计算土地价格的增 的情况下，本息覆盖倍数为 2.12。本息覆盖倍数计算见下表：

表 1：按 2018 年湘西土家族苗族自治州泸溪县GDP目标增 6.90%的 100%比例计算土地价格的增 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			目收益		
	本	利息	本息合计	土地收益	目建设	合计
第一年						
第二年		302.97	302.97			-
第三年		302.97	302.97			-

第四年		302.97	302.97			-
第五年		302.97	302.97			-
第六年	6,732.60	302.97	7,035.57	18,643.42		18,643.42
合计	6,732.60	1,514.85	8,247.45	18,643.42	-	18,643.42
本息覆盖倍数	2.26					

表 2：按 2018 年湘西土家族苗族自治州泸溪县GDP目标
增 6.90%的 90%比例计算土地价格的增 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			目收益		
	本	利息	本息合计	土地收益	目建设	合计
第一年						
第二年		302.97	302.97			-
第三年		302.97	302.97			-
第四年		302.97	302.97			-
第五年		302.97	302.97			-
第六年	6,732.60	302.97	7,035.57	18,047.53		18,047.53
合计	6,732.60	1,514.85	8,247.45	18,047.53	-	18,047.53
本息覆盖倍数	2.19					

表 3：按 2018 年湘西土家族苗族自治州泸溪县GDP目标
增 6.90%的 80%比例计算土地价格的增 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			目收益		
	本	利息	本息合计	土地收益	目建设	合计
第一年						
第二年		302.97	302.97			-
第三年		302.97	302.97			-
第四年		302.97	302.97			-
第五年		302.97	302.97			-
第六年	6,732.60	302.97	7,035.57	17,466.94		17,466.94
合计	6,732.60	1,514.85	8,247.45	17,466.94	-	17,466.94
本息覆盖倍数	2.12					

2. 各土地储备 目本息覆盖倍数

经测算：按 2018 年 GDP 增 6.90% 的 100% 比例（扣 相关专 基）计算土地价格的增 的情况下，泸溪县杨柳溪土地储备 目本息覆盖倍数为 2.26；

按 2018 年 GDP 增 6.90% 的 90% 比例（扣 相关专 基）计算土地价格的增 的情况下，泸溪县杨柳溪土地储备 目本息覆盖倍数为 2.19；

按 2018 年 GDP 增 6.90% 的 80% 比例（扣 相关专 基）计算土地价格的增 的情况下，泸溪县杨柳溪土地储备 目本息覆盖倍数为 2.12。具体情况见下表：

表 1： 目债券本息情况表

单位：人民币万元

目	债券本息支付		
	本	利息	本息合计
泸溪县杨柳溪土地储备 目	6,732.60	1,514.85	8,247.45
合计	6,732.60	1,514.85	8,247.45

表 2： 目收益情况表

单位：人民币万元

目	按 2018 年 GDP 增 6.90% 的 100%（扣 相关专 基）	按 2018 年 GDP 增 6.90% 的 90%（扣 相关专 基）	按 2018 年 GDP 增 6.90% 的 80%（扣 相关专 基）
泸溪县杨柳溪土地储备 目	18,643.42	18,047.53	17,466.94
合计	18,643.42	18,047.53	17,466.94

表 3： 目本息覆盖倍数情况表

目	按 2018 年 GDP 增 6.90% 的 100%（扣 相关专 基）本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 增 6.90% 的 90%（扣 相关专 基）本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 增 6.90% 的 80%（扣 相关专 基）本息覆盖倍数
泸溪县杨柳溪土地储备 目	2.26	2.19	2.12
合计	2.26	2.19	2.12

2018 年 9 月 10 日

项目收益及融资自求平衡报告说明

一、项目收益及融资自求平衡分析编制基础

本次 测以湘西土家族苗族自治州泸溪县一个土地储备 目 期土地出让收入对应的政府性基 收入为基础，结合 目的建设期、近几年 目周边地块成交情况、2018 年 GDP 的增 等，对 测期 经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2018 年湘西土家族苗族自治州泸溪县土地储备 目土地出让收益 测表（2018 年 GDP 增 6.90%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）

二、项目收益及融资自求平衡分析假设

（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 大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及 货膨胀水平等无 大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无 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 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 见因素对发行人成的 大不利影响。

三、项目收益及融资自求平衡分析编制说明

（一）项目概况

1. 项目位置及范围

湘西土家族苗族自治州泸溪县本次融资涉及一个土地储备项目（共一块地块），其中包括：

（1）泸溪县杨柳溪土地储备项目

泸溪县杨柳溪土地储备项目位于泸溪县武溪 白沙杨柳溪开发区，东至白浦公路，南至 319 国道，西至泸溪县第一中学，北至泸溪县政协。

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）项目的投资估算

湘西土家族苗族自治州泸溪县本次融资涉及 1 个项目，总投资 8,775.00 万元。

（2）土地储备资金筹措方式

土地储备资金筹措方式为土地储备中心自筹和土地储备专项债券。项目拟募资金 6,732.60 万元。

（二）项目收益及融资自求平衡分析项目说明

1. 项目建设背景

泸溪县白沙项目目前存在一是城区规模小，楼房密集，街狭窄，人员拥挤，交通堵塞等，二是城市布局不合理，由于历史原因，县城控制性详规执行不到位等各种因素交织

影响，三是功能不完善，县城环卫，街，供排水，市场，物业等市政建设相对滞后，四是特色不明显，在县城的建设过程中，对山水资源、地域历史及土家文化内涵的研究、挖掘和利用不够，为改善居民生活环境，提升城市品味，实施了泸溪县杨柳溪土地储备项目。

泸溪县杨柳溪土地储备项目的实施是有利于提升城市承载力，提升县城形象品位，增强县城辐射带动能力。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。

2. 项目收益预测及融资自求平衡分析

(1) 土地出让价格预测

① 湘西土家族苗族自治州土地市场情况

经查询湘西土家族苗族自治州泸溪县土地交易中心土地出让信息，选取泸溪县相关地区土地出让情况，本次评价参考土地近期出让情况进行预测。

② 项目土地出让价格及出让收入预测

湘西土家族苗族自治州泸溪县本次融资涉及一个土地储备项目（共一块地块），分别位于泸溪县武溪。根据一个地块的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

泸溪县杨柳溪土地储备 目 住宅兼商服用地价格 测表

序号	位置	占地 积 (亩)	建筑 积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼 价格(元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合 楼 地价(元 / 平方 米)
1	泸溪县武溪 白沙红星新村	0.11	71.50	5.19	726.00	1.11	837.36
2	泸溪县浦市 太平街社区	2.02	1,344.00	104.65	778.65	1.06	
3	泸溪县白沙朝 路百纺公司	0.04	26.80	2.14	800.00	1.11	

根据上述近期土地市场情况及 目出让周边土地价格结合土地价格增 率为 2018 年 GDP6.90%增 。现 测 目土地出让价格如下：

目土地出让价格 测表

目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
泸溪县杨柳溪土地储备 目 (元 / 平方米)	商住用 地	837.36	895.14	956.90	1,022.93	1,093.51	1,168.96

(2) 土地出让收入 测

根据上述近期土地市场情况及 目出让周边土地价格结合土地价格增 率（分别以 2018 年湘西土家族苗族自治州泸溪县 GDP 增 6.90%的 100%、90%、80%为土地价格增 ）。现 测 目实现土地出让收入情况如下：

测表一： 计土地价格增 为 2018 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增 6.90%

目土地出让收入 测表

		单位：人民币万元					
目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
泸溪县杨柳溪土地 储备 目	商住用 地	16,747.20	17,902.76	19,138.05	20,458.58	21,870.22	23,379.27
合计		16,747.20	17,902.76	19,138.05	20,458.58	21,870.22	23,379.27

测表二： 计土地价格增 为 2018 年湘西土家族苗族
自治州 GDP 增 6.90%的 90%，即 6.21%

目土地出让收入 测表

单位：人民币万元

目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
泸溪县杨柳溪土地 储备 目	商住用 地	16,747.20	17,787.20	18,891.79	20,064.97	21,311.00	22,634.41
合计		16,747.20	17,787.20	18,891.79	20,064.97	21,311.00	22,634.41

测表三： 计土地价格增 为 2018 年湘西土家族苗族
自治州 GDP 增 6.90%的 80%，即 5.52%

目土地出让收入 测表

单位：人民币万元

目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
泸溪县杨柳溪土地 储备 目	商住用 地	16,747.20	17,671.65	18,647.13	19,676.45	20,762.59	21,908.68
合计		16,747.20	17,671.65	18,647.13	19,676.45	20,762.59	21,908.68

(3) 土地出让收益 测

按自融资开始日起第五年全 完成土地挂牌交易：

表 1： 计土地价格增 为 2018 年泸溪县 GDP 增 6.90%
泸溪县一块土地储备 目第五年土地出让收益测算表

单位：人民币万元

序号	目	泸溪县杨柳溪土地储备 目	合计
一	出让土地回款	23,379.27	23,379.27
二	扣 相关专 基	4,735.85	4,735.85
	其中：农田水利建设资	1,168.96	1,168.96
	教育资	1,168.96	1,168.96
	土地收益基	1,168.96	1,168.96
	其他政府住房基 收入	1,168.96	1,168.96
	农业土地开发资	60.00	60.00
三	用于资 平衡的土地相关收益	18,643.42	18,643.42

表 2： 计土地价格增 为 2018 年泸溪县 GDP 增 6.90%

的 90%，即 6.21%

泸溪县一块土地储备 目第五年土地出让收益测算表

单位：人民币万元

序号	目	泸溪县杨柳溪土地储备 目	合计
一	出让土地回款	22,634.41	22,634.41
二	扣 相关专 基	4,586.88	4,586.88
	其中：农田水利建设资	1,131.72	1,131.72
	教育资	1,131.72	1,131.72
	土地收益基	1,131.72	1,131.72
	其他政府住房基 收入	1,131.72	1,131.72
	农业土地开发资	60.00	60.00
三	用于资 平衡的土地相关收益	18,047.53	18,047.53

表 3： 计土地价格增 为 2018 年泸溪县 GDP 增 6.90%
的 80%，即 5.52%

泸溪县一块土地储备 目第五年土地出让收益测算表

单位：人民币万元

序号	目	泸溪县杨柳溪土地储备 目	合计
一	出让土地回款	21,908.68	21,908.68
二	扣 相关专 基	4,441.74	4,441.74
	其中：农田水利建设资	1,095.43	1,095.43
	教育资	1,095.43	1,095.43
	土地收益基	1,095.43	1,095.43
	其他政府住房基 收入	1,095.43	1,095.43
	农业土地开发资	60.00	60.00
三	用于资 平衡的土地相关收益	17,466.94	17,466.94

根据上述测算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州增
6.90%计算土地价格增 率时，用于资 平衡土地相关收益
为 18,643.42 万元；

同理计算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州增 6.90%
的 90%即 6.21%计算土地价格增 率时，用于资 平衡土地

相关收益为 18,047.53 万元；

在按 2018 年湘西土家族苗族自治州增 6.90%的 80%即 5.52%计算土地价格增 率时，用于资 平衡土地相关收益为 17,466.94 万元。

（三） 目收益及还本付息的结论

经上述测算，在相关土地储备单位对 目收益 测及其所依据的各 假设前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州泸溪县三个土地储备 目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增 6.90%的 100%、90%、80%比例增 时， 期土地出让收入对应的政府性基 收入能够合理保 偿还融资本和利息，实现 目收益和融资自求平衡。

2018 年 9 月 10 日



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430100055816904G

名称 大华会计师事务所(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 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号
负责人 陈长春
成立日期 2012年10月22日
营业期限

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事: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;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

2018



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。

企业信用信息公示系统网址: <http://hn.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

此件仅用于业务备案
复印无效

证书序号: 5000972

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》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:



分所执业证书编号: 110101484307

批准执业文号: 湘财会函[2012] 16号

批准执业日期: 2012年09月03日

会计师事务所分所 执业证书

名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
负责人: 陈长春
经营场所: 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号



此件仅用于业务报告专用，复印无效。

中华人民共和国财政部制

年度检验合格
Annual Renewal Registration
合格专用章

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: 4301000400025
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2001 年 11 月 23 日
Date of Issuance

2015.3.16 颁发新办

2015年3月18日 合格专用章

湖南省注册会计师协会 合格专用章

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.

2015年3月18日 合格专用章

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

年度检验合格
Annual Renewal Registration
合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名: 陈长霞
Full name: 陈长霞
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1978-03-12
Date of birth: 1978-03-12
工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 430001197803120497
Identity card No.: 430001197803120497

4301030145185

湖南省注册会计师协会 合格专用章

此件仅用于业务报
生专用，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.

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书编号: 440300410597
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: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 续发新证

注册会计师协会
2016 年 3 月 18 日
年度任职资格审查合格专用章



中国注册会计师协会

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.

2010 年 10 月 25 日

湖南省注册会计师协会
年度任职资格审查合格专用章

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.

2010 年 10 月 25 日

湖南省注册会计师协会
年度任职资格审查合格专用章



姓名: 郭清峰
Full name: 郭清峰
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1979-02-07
Date of birth: 1979-02-07
工作单位: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 430722197902070111
Identity card No.: 430722197902070111



大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州
凤凰县项目收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字[2018]170043 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Hunan Branch

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州
凤凰县项目收益与融资自求平衡专项评价报告



大华核字[2018]170043 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，对后附的 2018 年湘西土家族苗族自治州凤凰县项目收益与融资自求平衡报告进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提

下，本次评价的湘西土家族苗族自治州凤凰县土地储备项目，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。

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。

本评价报告仅供湘西土家族苗族自治州本次申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湘西土家族苗族自治州申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年九月十日

2018 年湘西土家族苗族自治州凤凰县 项目收益与融资自求平衡报告

一、项目融资本息及开发成本情况

（一）项目融资本息情况

湘西土家族苗族自治州 2018 年凤凰县土地储备项目拟融资 10,300.00 万元，其中本次发行土地储备专项债券 10,300.00 万元，假设融资利率 4.50%，期限为五年，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：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还本	期末本金	融资利率	应付利息
2019	10,300.00		10,300.00	4.50%	463.50
2020	10,300.00		10,300.00	4.50%	463.50
2020	10,300.00		10,300.00	4.50%	463.50
2021	10,300.00		10,300.00	4.50%	463.50
2022	10,300.00	10,300.00		4.50%	463.50
合计		10,300.00			2,317.50

（二）项目开发成本情况

湘西土家族苗族自治州凤凰县土地储备项目涉及 5 个项目，分别为凤凰县 2016 年第二批次建设用地项目、凤凰县水厂搬迁改建年产 60 万吨水泥粉磨站建设项目、凤凰县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地项目、凤凰县总经济园建设项目、凤凰县千工坪友好加油站建设项目。

凤凰县 2016 年第二批次建设用地项目位于凤凰县廖家桥廖家桥村、漾水坨村；凤凰县水厂搬迁改建年产 60 万

吨水泥粉磨站建设 目位于凤凰县廖家桥 瓦场村；凤凰县
2015 年低丘缓坡第一批次建设用地 目位于凤凰县廖家桥
廖家桥村、瓦场村；凤凰县总 经济园建设 目位于凤凰
县廖家桥 土桥村、漾水坨村；凤凰县千工坪友好加油站建
设 目位于凤凰县千工坪 建塘村。

单位：人民币万元

目	（一）征收、收购、优 先购买或收回土地 支 付的土地价款或征地费 用和拆迁补偿费用	（二）征收、收购、 优先收购或收回土地 后进行必要的前期土 地开发费用	（三）土地储 备的其他支出	合计
凤凰县2016年第二批次 建设用地 目	3,235.46	2,373.60	514.11	6,123.17
凤凰县水厂搬迁改建年 产60万吨水泥粉磨站建 设 目	454.50	143.39	50.44	648.33
凤凰县2015年低丘缓坡 第一批次建设用地 目	2,035.50	1,635.27	329.28	4,000.05
凤凰县总 经济园建设 目	2,287.50	3,437.75	495.74	6,220.99
凤凰县千工坪友好加油 站建设 目	30.00	17.40	4.85	52.25
合计	8,042.96	7,607.41	1,394.42	17,044.79

二、 出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

1. 过查询湘西土家族苗族自治州凤凰县土地交易中心
土地出让信息，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 过修正后作为标的计算本次五
个地块基准地价。

2. 湘西土家族苗族自治州 2015-2017 年全市生产总值
(GDP) 同比增 按可比价格计算分别为 9.20%、6.90%、
7.60%，近三年平均增 为 7.90%，政府工作报告明确 2018
年GDP 测增 率为 8.00%，综合考虑上述信息后，依据谨慎
性原则按 2015-2017 年GDP同比增 最低者 6.90%作为 2018

年GDP增 。

3. 假设凤凰县 2016 年第二批次建设用地 目、凤凰县水厂搬迁改建年产 60 万吨水泥粉磨站建设 目、凤凰县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地 目、凤凰县总 经济园建设 目、凤凰县千工坪友好加油站建设 目五个土地储备 目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全 于年内出让完毕，分别以 2018 年GDP增 （6.90%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增 ，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现 流入。土地出让收入按湘西土家族苗族自治州相关政策扣 相关专 基 后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州财政收入。各专 基 计提的比例及对应政策文件如下表：

序号	目	计提比例	文件
1	农田水利建设资	土地挂牌总价的5.00%	湘财综（2011）36号
2	教育资	土地挂牌总价的5.00%	财综[2011]62号
3	国有土地收益基	土地挂牌总价的5.00%	湘财综[2007]65号
4	其他政府住房基 收入	土地挂牌总价的5.00%	财综（2006）68号
5	农业土地开发资	土地挂牌 积*35元/平方米或20元/平方米（其中州、市为35元/平方米，县为20元/平方米）*15%	湘财建（2004）46号

（二）出让产生的净现金流入

在上述基本假设条件的基础上计算的土地出让收入按湘西土家族苗族自治州凤凰县相关政策扣 相关专 基 后剩余的净收入为湘西土家族苗族自治州凤凰县财政收入，经测算可用于资 平衡的土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元			
目	按2018年GDP 增 6.90%的100%（扣 相关专 基 ）	按2018年GDP 增 6.90%的90%（扣 相 关专 基 ）	按2018年GDP 增 6.90%的80%（扣 相 关专 基 ）
凤凰县2016年第二批次 建设用地 目	16,755.67	16,219.78	15,697.57
凤凰县水厂搬迁改建年 产60万吨水泥粉磨站建 设 目	1,163.98	1,126.61	1,090.17
凤凰县2015年低丘缓坡 第一批建设用地 目	10,330.52	10,000.10	9,678.15
凤凰县总 经济园建设 目	11,609.48	11,238.16	10,876.35
凤凰县千工坪友好加油 站建设 目	160.45	155.31	150.31
合计	40,020.10	38,739.96	37,492.55

三、 预期土地出让收入对应的政府性基金收入的平 衡分析情况

（一）融资平衡分析

1. 土地储备 目合并计算本息覆盖倍数

本次融资 目收益为土地挂牌交易产生的现 流入，土地
出让收入按湘西土家族苗族自治州凤凰县相关政策扣
相关专 基 后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州凤凰
县财政收入。 过对近几年 目周边地块成交情况等查
询， 期土地出让收入对应的政府性基 收入偿还融资本
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 于一年内出让完毕，按 2018 年GDP增 6.90%的
100%比例（扣 相关专 基 ）计算土地价格的增 的情况
下，本息覆盖倍数为 3.17，按 2018 年GDP增 6.90%的 90%
比例（扣 相关专 基 ）计算土地价格的增 的情况下，
本息覆盖倍数为 3.07，按 2018 年GDP增 6.90%的 80%比例
（扣 相关专 基 ）计算土地价格的增 的情况下，本息

覆盖倍数为 2.97。本息覆盖倍数计算见下表：

表 1：按 2018 年湘西土家族苗族自治州凤凰县GDP目标
增 6.90%的 100%比例计算土地价格的增 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			目收益		
	本	利息	本息合计	土地收益	目建设	合计
第一年						
第二年		463.50	463.50			
第三年		463.50	463.50			
第四年		463.50	463.50			
第五年		463.50	463.50			
第六年	10,300.00	463.50	10,763.50	40,020.10		40,020.10
合计	10,300.00	2,317.50	12,617.50	40,020.10		40,020.10
本息覆盖倍数						3.17

表 2：按 2018 年湘西土家族苗族自治州凤凰县GDP目标
增 6.90%的 90%比例计算土地价格的增 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			目收益		
	本	利息	本息合计	土地收益	目建设	合计
第一年						
第二年		463.50	463.50			
第三年		463.50	463.50			
第四年		463.50	463.50			
第五年		463.50	463.50			
第六年	10,300.00	463.50	10,763.50	38,739.96		38,739.96
合计	10,300.00	2,317.50	12,617.50	38,739.96		38,739.96
本息覆盖倍数						3.07

表 3：按 2018 年湘西土家族苗族自治州凤凰县GDP目标
增 6.90%的 80%比例计算土地价格的增 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			目收益		
	本	利息	本息合计	土地收益	目建设	合计
第一年						
第二年		463.50	463.50			
第三年		463.50	463.50			
第四年		463.50	463.50			
第五年		463.50	463.50			
第六年	10,300.00	463.50	10,763.50	37,492.55		37,492.55
合计	10,300.00	2,317.50	12,617.50	37,492.55		37,492.55
本息覆盖倍数						2.97

2. 各土地储备 目计算本息覆盖倍数

经测算：按 2018 年GDP增 6.90%的 100%比例（扣 相关专 基 ）计算土地价格的增 的情况下，凤凰县 2016 年第二批次建设用地 目本息覆盖倍数为 3.38；凤凰县水厂搬迁改建年产 60 万吨水泥粉磨站建设 目本息覆盖倍数为 2.26；凤凰县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地 目本息覆盖倍数为 4.22；凤凰县总 经济园建设 目本息覆盖倍数为 2.49；凤凰县千工坪友好加油站建设 目本息覆盖倍数为 3.74。

按 2018 年GDP增 6.90%的 90%比例（扣 相关专 基 ）计算土地价格的增 的情况下，凤凰县 2016 年第二批次建设用地 目本息覆盖倍数为 3.27；凤凰县水厂搬迁改建年产 60 万吨水泥粉磨站建设 目本息覆盖倍数为 2.19；凤凰县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地 目本息覆盖倍数为 4.08；凤凰县总 经济园建设 目本息覆盖倍数为 2.41；凤凰县千工坪友好加油站建设 目本息覆盖倍数为 3.62；

按 2018 年 GDP 增 6.90% 的 80% 比例（扣 相关专 基）计算土地价格的增 的情况下，凤凰县 2016 年第二批次建设用地 目本息覆盖倍数为 3.17；凤凰县水厂搬迁改建年产 60 万吨水泥粉磨站建设 目本息覆盖倍数为 2.12；凤凰县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地 目本息覆盖倍数为 3.95；凤凰县总 经济园建设 目本息覆盖倍数为 2.34；凤凰县千工坪友好加油站建设 目本息覆盖倍数为 3.51。具体情况见下表：

表 1： 目债券本息情况表

单位：人民币万元

目	债券本息支付		
	本	利息	本息合计
凤凰县 2016 年第二批次建设用地 目	4,045.00	910.13	4,955.13
凤凰县水厂搬迁改建年产 60 万吨水泥粉磨站建设 目	420.00	94.50	514.50
凤凰县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地 目	2,000.00	450.00	2,450.00
凤凰县总 经济园建设 目	3,800.00	855.00	4,655.00
凤凰县千工坪友好加油站建设 目	35.00	7.88	42.88
合计	10,300.00	2,317.50	12,617.50

表 2： 目收益情况表

单位：人民币万元

目	按 2018 年 GDP 增 6.9% 的 100%（扣 相关专 基）	按 2018 年 GDP 增 6.9% 的 90%（扣 相关专 基）	按 2018 年 GDP 增 6.9% 的 80%（扣 相关专 基）
凤凰县 2016 年第二批次建设用地 目	16,755.67	16,219.78	15,697.57
凤凰县水厂搬迁改建年产 60 万吨水泥粉磨站建设 目	1,163.98	1,126.61	1,090.17
凤凰县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地 目	10,330.52	10,000.10	9,678.15
凤凰县总 经济园建设 目	11,609.48	11,238.16	10,876.35
凤凰县千工坪友好加油站建设 目	160.45	155.31	150.31
合计	40,020.10	38,739.96	37,492.55

表 3： 目本息覆盖倍数情况表

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州凤凰县
项目收益与融资自求平衡报告

目	按2018年GDP增 6.9%的 100%（扣 相关专 基 ）本息覆盖倍数	按2018年GDP增 6.9%的 90%（扣 相关专 基 ）本息覆盖倍数	按2018年GDP增 6.9%的 80%（扣 相关专 基 ）本息覆盖倍数
凤凰县2016年第二批次建设 用地 目	3.38	3.27	3.17
凤凰县水厂搬迁改建年产60 万吨水泥粉磨站建设 目	2.26	2.19	2.12
凤凰县2015年低丘缓坡第一 批次建设用地 目	4.22	4.08	3.95
凤凰县总 经济园建设 目	2.49	2.41	2.34
凤凰县千工坪友好加油站建 设 目	3.74	3.62	3.51
合计	3.17	3.07	2.97

2018 年 9 月 10 日

项目收益及融资自求平衡报告说明

一、项目收益及融资自求平衡分析编制基础

本次 测以湘西土家族苗族自治州凤凰县五个土地储备 目（共五块地块） 期土地出让收入对应的政府性基收入为基础，结合 目的建设期、近几年 目周边地块成交情况、2018 年 GDP 的增 等，对 测期 经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2018 年湘西土家族苗族自治州凤凰县土地储备 目土地出让收益 测表（2018 年 GDP 增 6.90% 的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）

二、项目收益及融资自求平衡分析假设

（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 大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及 货膨胀水平等无 大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无 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 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 见因素对发行人成的 大不利影响。

三、项目收益及融资自求平衡分析编制说明

（一）项目概况

1. 项目位置及范围

湘西土家族苗族自治州凤凰县本次融资涉及五个土地储备项目（共五块地块），其中包括：

（1）凤凰县 2016 年第二批次建设用地项目

凤凰县 2016 年第二批次建设用地项目位于凤凰县廖家桥廖家桥村、漾水坨村，南至 308 省道 北至 G56 杭瑞高速 东至 沅江 廖家桥段西至 124 乡道。

（2）凤凰县水厂搬迁改建年产 60 万吨水泥粉磨站建设项目

凤凰县水厂搬迁改建年产 60 万吨水泥粉磨站建设项目位于凤凰县廖家桥瓦场村，北至 G56 杭瑞高速 南至 125 乡道旁西至 125 乡道 东至凤凰县奇峰学校。

（3）凤凰县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地项目

凤凰县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地项目位于凤凰县廖家桥廖家桥村、瓦场村，北至凤凰南城服务区南至 308 省道 旁西至凤凰县奇峰学校东至 沅江 廖家桥段。

（4）凤凰县总规经济园建设项目

凤凰县总规经济园建设项目位于凤凰县廖家桥土桥村、漾水坨村，东至凤凰县新区综合型医院 南至 308 省道 旁西至

山溪旅游渡假 店北至 G56 杭瑞 。

(5) 凤凰县千工坪友好加油站建设 目

凤凰县千工坪友好加油站建设 目位于凤凰县千工坪建塘村，东至县 X034 西至千工坪 120 乡 北至 X050 县东南至箭塘村。

2. 投资估算与资 筹措方式

(1) 目的投资估算

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及五个 目总投资 17,044.79 万元。其中：凤凰县 2016 年第二批次建设用地 目计划投资 6,123.17 万元；凤凰县水厂搬迁改建年产 60 万吨水泥粉磨站建设 目计划投资 648.33 万元；凤凰县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地 目计划投资 4,000.05 万元；凤凰县总 经济园建设 目计划投资 6,220.99 万元；凤凰县千工坪友好加油站建设 目计划投资 52.25 万元。

(2) 土地储备资 筹措方式

土地储备资 筹措方式为土地储备中心自筹和土地储备专 债券。其中， 目拟募 资 10,300.00 万元。

(二) 项目收益及融资自求平衡分析项目说明

1. 目建设背景

凤凰县现辖 13 个 、4 个乡，全县总 积 1745 平方公 ，旅游产业是凤凰县的主导产业，由于这几年旅游业发展迅

，为了更好的保护古城，政府拟将制约古城发展的单位、商家和一些居民迁出古城，为旅游业发展开辟新的建设平台。同时为加强土地管理，提升建设用地保障能力，大力推进湘西土家族苗族自治州凤凰县的经济发展，实施了凤凰县 2016 年第二批次建设用地项目、凤凰县水厂搬迁改建年产 60 万吨水泥粉磨站建设项目、凤凰县 2015 年低丘缓坡第一批建设用地项目、凤凰县总投资经济园建设项目、凤凰县千工坪友好加油站建设项目。

以上项目实施是有益于提升城市承载力，为承接古城功能疏散和产业转移提供发展空间。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，将成为湘西土家族苗族自治州凤凰县经济发展新的增长点。四是有利于增加就业，优化建设结构，实现经济效益、社会效益的可持续发展。

2. 项目收益预测及融资自求平衡分析

(1) 土地出让价格预测

① 湘西土家族苗族自治州凤凰县土地市场情况

经查询湘西土家族苗族自治州凤凰县土地交易中心土地

出让信息，选取凤凰县相关地区土地出让情况，本次评价参考土地近期出让情况进行测算。

② 目土地出让价格及出让收入测算

湘西土家族苗族自治州凤凰县本次融资涉及五块土地储备地块，分别位于凤凰县廖家桥、沱江、千工坪。根据五个地块的情况，选取市场成交案例测算各地块交易价格，具体计算如下表：

凤凰县 2016 年第二批次建设用地
商服用地价格测算表

序号	位置	占地 积 (亩)	建筑 积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼 价格(元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 地价(元 / 平方米)
1	湘西经济开发区武山大和潭路交汇处	15.51	36,200.08	3,031.50	837.43	1.00	684.34
2	湖南省凤凰县沱江城北	36.74	36,738.00	2,300.00	626.05	0.98	
3	凤凰县腊尔山的贺村	3.00	2,000.00	120.00	600.00	1.01	

凤凰县水厂搬迁改建年产 60 万吨水泥粉磨站建设 目

工矿仓储用地价格 测算表

序号	位置	占地 积 (亩)	建筑 积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼 价格(元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 地价(元 / 平方米)
1	湖南省凤凰县廖家桥二级路北侧	149.94	99,959.00	3,450.00	345.14	1.01	346.66
2	湖南省凤凰县廖家桥二级路北侧	127.67	85,111.00	2,936.00	344.96	1.01	
3	凤凰县廖家桥工业中区	174.84	116,558.00	4,021.32	345.01	1.00	

凤凰县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地 目

商服用地价格 测算表

序号	位置	占地 积 (亩)	建筑 积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼 价 格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 地价 (元 / 平方米)
1	湘西经济开发区武 山大 和 潭路交汇处	15.51	36,200.08	3,031.50	837.43	1.00	684.34
2	湖南省凤凰县沱江 城北	36.74	36,738.00	2,300.00	626.05	0.98	
3	凤凰县腊尔山的贺村	3.00	2,000.00	120.00	600.00	1.01	

凤凰县总 经济园建设 目

商服用地价格 测表

序号	位置	占地 积 (亩)	建筑 积 (m²)	中标总地 价 (万元)	楼 价 格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 地价 (元 / 平方米)
1	湘西经济开发区武 山大 和 潭路交汇处	15.51	36,200.08	3,031.50	837.43	1.00	684.34
2	湖南省凤凰县沱江 城北	36.74	36,738.00	2,300.00	626.05	0.98	
3	凤凰县腊尔山的贺村	3.00	2,000.00	120.00	600.00	1.01	

凤凰县千工坪友好加油站建设 目

商服用地价格 测表

序号	位置	占地 积 (亩)	建筑 积 (m²)	中标总地 价 (万元)	楼 价 格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 地价 (元 / 平方米)
1	湘西经济开发区武 山大 和 潭路交汇处	15.51	36,200.08	3,031.50	837.43	1.07	720.95
2	湖南省凤凰县沱江 城北	36.74	36,738.00	2,300.00	626.05	1.02	
3	凤凰县腊尔山的贺村	3	2,000.00	120.00	600.00	1.05	

根据上述近期土地市场情况及 目出让周边土地价格结合土地价格增 率为 2018 年 GDP 增 6.90%。现 测 目土地出让价格如下：

目土地出让价格 测表

目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
凤凰县2016年第二批建设用地目（元/平方米）	商服用地	684.34	731.56	782.04	836.00	893.68	955.35
凤凰县水厂搬迁改建年产60万吨水泥粉磨站建设目（元/平方米）	工矿仓储用地	346.66	370.58	396.15	423.48	452.70	483.94
凤凰县2015年低丘缓坡第一批建设用地目（元/平方米）	商服用地	684.34	731.56	782.04	836.00	893.68	955.35
凤凰县总经济园建设目（元/平方米）	商服用地	684.34	731.56	782.04	836.00	893.68	955.35
凤凰县千工坪友好加油站建设目（元/平方米）	商服用地	720.95	770.70	823.87	880.72	941.49	1,006.45

(2) 土地出让收入 测

根据上述近期土地市场情况及 目出让周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2018 年湘西土家族苗族自治州凤凰县 GDP 增 6.90%的 100%、90%、80%为土地价格增 ）。现 测 目实现土地出让收入情况如下：

测表一： 计土地价格增 为 2018 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增 6.90%

目土地出让收入 测表

单位：人民币万元

目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
凤凰县2016年第二批建设用地目	商服用地	15,062.32	16,101.62	17,212.63	18,400.30	19,669.92	21,027.14
凤凰县水厂搬迁改建年产60万吨水泥粉磨站建设目	工矿仓储用地	1,050.38	1,122.86	1,200.34	1,283.16	1,371.70	1,466.35
凤凰县2015年低丘缓坡第一批建设用地目	商服用地	9,286.49	9,927.26	10,612.24	11,344.48	12,127.25	12,964.03
凤凰县总经济园建设目	商服用地	10,436.19	11,156.29	11,926.07	12,748.97	13,628.65	14,569.03
凤凰县千工坪友好加油站建设目	商服用地	144.19	154.14	164.78	176.15	188.30	201.29
合计		35,979.57	38,462.17	41,116.06	43,953.06	46,985.82	50,227.84

测表二： 计土地价格增 为 2018 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增 6.90%

自治州 GDP 增 6.90% 的 90%，即 6.21%

目土地出让收入 测表

单位：人民币万元

目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
凤凰县2016年第二批 次建设用地 目	商服 用地	15,062.32	15,997.69	16,991.15	18,046.30	19,166.98	20,357.25
凤凰县水厂搬迁改建 年产60万吨水泥粉磨 站建设 目	工矿 仓储 用地	1,050.38	1,115.61	1,184.89	1,258.47	1,336.62	1,419.62
凤凰县2015年低丘缓 坡第一批建设用地 目	商服 用地	9,286.49	9,863.18	10,475.68	11,126.22	11,817.16	12,551.01
凤凰县总 经济园建 设 目	商服 用地	10,436.19	11,084.28	11,772.61	12,503.69	13,280.17	14,104.87
凤凰县千工坪友好加 油站建设 目	商服 用地	144.19	153.14	162.65	172.75	183.48	194.87
合计		35,979.57	38,213.90	40,586.98	43,107.43	45,784.41	48,627.62

测表三： 计土地价格增 为 2018 年湘西土家族苗族

自治州 GDP 增 6.90% 的 80%，即 5.54%

目土地出让收入 测表

单位：人民币万元

目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
凤凰县2016年第二批 次建设用地 目	商服 用地	15,062.32	15,893.76	16,771.10	17,696.86	18,673.73	19,704.52
凤凰县水厂搬迁改建 年产60万吨水泥粉磨 站建设 目	工矿 仓储 用地	1,050.38	1,108.36	1,169.54	1,234.10	1,302.22	1,374.10
凤凰县2015年低丘缓 坡第一批建设用地 目	商服 用地	9,286.49	9,799.10	10,340.01	10,910.78	11,513.06	12,148.58
凤凰县总 经济园建 设 目	商服 用地	10,436.19	11,012.27	11,620.15	12,261.58	12,938.42	13,652.62
凤凰县千工坪友好加 油站建设 目	商服 用地	144.19	152.15	160.55	169.41	178.76	188.63
合计		35,979.57	37,965.64	40,061.35	42,272.73	44,606.19	47,068.45

(3) 土地出让收益 测

按自融资开始日起第五年全 完成土地挂牌交易：

表 1： 计土地价格增 为 2018 年凤凰县 GDP 增 6.90%

凤凰县五块土地储备 目第五年土地出让收益测算表

单位：人民币万元

序号	目	凤凰县 2016年第 二批次建 设用地 目	凤凰县水厂 搬迁改建年 产60万吨水 泥粉磨站建 设 目	凤凰县 2015年低 丘缓坡第 一批次建 设用地 目	凤凰县总 经济园 建设 目	凤凰县千 工坪友好 加油站建 设 目	合计
一	出让土地回款	21,027.14	1,466.35	12,964.03	14,569.03	201.29	50,227.84
二	扣 相关专 基	4,271.47	302.37	2,633.51	2,959.55	40.84	10,207.74
	其中：农田水利建 设资	1,051.36	73.32	648.20	728.45	10.06	2,511.39
	教育资	1,051.36	73.32	648.20	728.45	10.06	2,511.39
	土地收益基	1,051.36	73.32	648.20	728.45	10.06	2,511.39
	其他政府住房基 收入	1,051.36	73.32	648.20	728.45	10.06	2,511.39
	农业土地开发资	66.03	9.09	40.71	45.75	0.60	162.18
三	用于资 平衡的 土地相关收益	16,755.67	1,163.98	10,330.52	11,609.48	160.45	40,020.10

表 2： 计土地价格增 为 2018 年凤凰县 GDP 增 6.90%
的 90%，即 6.21%，

凤凰县五块土地储备 目第五年土地出让收益测算表

单位：人民币万元

序号	目	凤凰县 2016年第 二批次建 设用地 目	凤凰县水厂 搬迁改建年 产60万吨水 泥粉磨站建 设 目	凤凰县 2015年低 丘缓坡第 一批次建 设用地 目	凤凰县总 经济园 建设 目	凤凰县千 工坪友好 加油站建 设 目	合计
一	出让土地回款	20,357.25	1,419.62	12,551.01	14,104.87	194.87	48,627.62
二	扣 相关专 基	4,137.47	293.01	2,550.91	2,866.71	39.56	9,887.66
	其中：农田水利建 设资	1,017.86	70.98	627.55	705.24	9.74	2,431.37
	教育资	1,017.86	70.98	627.55	705.24	9.74	2,431.37
	土地收益基	1,017.86	70.98	627.55	705.24	9.74	2,431.37
	其他政府住房基 收入	1,017.86	70.98	627.55	705.24	9.74	2,431.37
	农业土地开发资	66.03	9.09	40.71	45.75	0.60	162.18
三	用于资 平衡的 土地相关收益	16,219.78	1,126.61	10,000.10	11,238.16	155.31	38,739.96

表 3： 计土地价格增 为 2018 年凤凰县 GDP 增 6.90%
的 80%，即 5.54%，

凤凰县五块土地储备 目第五年土地出让收益测算表

单位：人民币万元

序号	目	凤凰县 2016年第 二批次建 设用地 目	凤凰县水厂 搬迁改建年 产60万吨水 泥粉磨站建 设 目	凤凰县 2015年低 丘缓坡第 一批次建 设用地 目	凤凰县总 经济园 建设 目	凤凰县千 工坪友好 加油站建 设 目	合计
一	出让土地回款	19,704.52	1,374.10	12,148.58	13,652.62	188.63	47,068.45
二	扣 相关专 基	4,006.95	283.93	2,470.43	2,776.27	38.32	9,575.90
	其中：农田水利建 设资	985.23	68.71	607.43	682.63	9.43	2,353.43
	教育资	985.23	68.71	607.43	682.63	9.43	2,353.43
	土地收益基	985.23	68.71	607.43	682.63	9.43	2,353.43
	其他政府住房基 收入	985.23	68.71	607.43	682.63	9.43	2,353.43
	农业土地开发资	66.03	9.09	40.71	45.75	0.60	162.18
三	用于资 平衡的 土地相关收益	15,697.57	1,090.17	9,678.15	10,876.35	150.31	37,492.55

根据上述测算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州凤凰县 GDP 增 6.90%计算土地价格增 率时，用于资 平衡土地相关收益为 40,020.10 万元；

同理计算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州凤凰县 GDP 增 6.90%的 90%即 6.21%计算土地价格增 率时，用于资 平衡土地相关收益为 38,739.96 万元；

在按 2018 年湘西土家族苗族自治州凤凰县 GDP 增 6.90%的 80%即 5.52%计算土地价格增 率时，用于资 平衡土地相关收益为 37,492.55 万元。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在相关土地储备单位对 目收益 测及其所依据的各 假设前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州

凤凰县五个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增长 6.90% 的 100%、90%、80% 比例增长时，本期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保证偿还融资本和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2018 年 9 月 10 日



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430100055816904G

名称 大华会计师事务所(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 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号

负责人 陈长春

成立日期 2012年10月22日

营业期限

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事: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;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

2018



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。

企业信用信息公示系统网址: <http://hn.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

此件仅用于业务备案
复印无效

证书序号: 5000972

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》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:



分所执业证书编号: 110101484307

批准执业文号: 湘财会函[2012] 16号

批准执业日期: 2012年09月03日

会计师事务所分所 执业证书

名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
负责人: 陈长春
经营场所: 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号



此件仅用于业务报告专用，复印无效。

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2011年12月

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书编号: 440300410597
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: 2010年10月25日
Date of Issuance

2015.3.16 续发新证



中国注册会计师协会



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.

姓名: 郭清峰
Full name: 郭清峰
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1979-02-07
Date of birth: 1979-02-07
工作单位: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 430722197902070111
Identity card No.: 430722197902070111



大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州
花垣县项目收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字[2018]170044 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Hunan Branch

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州
花垣县项目收益与融资自求平衡
专项评价报告



大华核字[2018]170044 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，对后附的 2018 年湘西土家族苗族自治州花垣县项目收益与融资自求平衡报告进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州花垣县土地储备项

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。

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。

本评价报告仅供湘西土家族苗族自治州本次申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湘西土家族苗族自治州申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年九月十日

2018 年湘西土家族苗族自治州花垣县 项目收益与融资自求平衡报告

一、项目融资本息及开发成本情况

（一）项目融资本息情况

湘西土家族苗族自治州 2018 年花垣县土地储备项目拟融资金额 16,066.00 万元，其中本次发行土地储备专项债券金额 11,400.00 万元，未来计划发行债券金额 4,666.00 万元，假设融资利率 4.50%，期限为五年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

1. 湘西土家族苗族自治州 2018 年花垣县土地储备项目本次计划融资金额 11,400.00 万元，假设融资利率 4.50%，期限为五年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：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
2019	11,400.00		11,400.00	4.50%	513.00
2020	11,400.00		11,400.00	4.50%	513.00
2021	11,400.00		11,400.00	4.50%	513.00
2022	11,400.00		11,400.00	4.50%	513.00
2023	11,400.00	11,400.00		4.50%	513.00
合计		11,400.00			2,565.00

2. 期后期间拟融资 4,666.00 万元，假设融资利率 4.50%，期限为五年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	4,666.00		4,666.00	4.50%	209.97
第二年	4,666.00		4,666.00	4.50%	209.97
第三年	4,666.00		4,666.00	4.50%	209.97
第四年	4,666.00		4,666.00	4.50%	209.97
第五年	4,666.00	4,666.00		4.50%	209.97
合计		4,666.00			1,049.85

（二）项目开发成本情况

湘西土家族苗族自治州花垣县土地储备项目涉及 4 个项目，分别为花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目、花垣县 2013 年第四批次建设项目、花垣县 2013 年第二批次建设项目、花垣县 2013 年度第一批次建设项目。

花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目位于花垣镇伍家坡村、三角岩村；花垣县 2013 年第四批次建设项目位于花垣镇伍家坡村、三角岩村、凉水井村、麻栗场镇彭湖村；花垣县 2013 年第二批次建设项目位于边城镇隘门村、曲乐村、骑马坡村；花垣县 2013 年度第一批次建设项目位于花垣镇坝塘村。

金额单位：人民币万元				
项目	（一）征收、收购、优先购买或收回土地需支付的土地价款或征地费用和拆迁补偿费用	（二）征收、收购、优先收购或收回土地后进行必要的前期土地开发费用	（三）土地储备的其他支出	合计
花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目	3,360.00	1,600.00	320.00	5,280.00
花垣县 2013 年第四批次建设项目	3,020.00	960.00	180.00	4,160.00
花垣县 2013 年第二批次建设项目	6,300.00	3,000.00	350.00	9,650.00
花垣县 2013 年度第一批次建设项目	6,805.00	1,633.00	318.00	8,756.00
合计	19,485.00	7,193.00	1,168.00	27,846.00

二、 出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

1. 通过查询湘西土家族苗族自治州花垣县土地交易中心土地出让信息，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通过修正后作为标的计算本次四个地块基准地价。

2. 湘西土家族苗族自治州 2015-2017 年全州生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.20%、6.90%、7.60%，近三年平均增速为 6.90%，政府工作报告明确 2018 年GDP预测增长率为 8.00%，综合考虑上述信息后，依据谨慎性原则按 2015-2017 年GDP同比增速最低者 6.90%作为 2018 年GDP增速。

3. 假设花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目、花垣县 2013 年第四批次建设项目、花垣县 2013 年第二批次建设项目、花垣县 2013 年度第一批次建设项目四个土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于年内出让完毕，分别以 2018 年GDP增速（6.90%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入。土地出让收入按湘西土家族苗族自治州相关政策扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州财政收入。各专项基金计提的比例及对应政策

文件如下表：

序号	项目	计提比例	文件
1	农田水利建设资金	土地挂牌总价的5.00%	湘财综（2011）36号
2	教育资金	土地挂牌总价的5.00%	财综[2011]62号
3	国有土地收益基金	土地挂牌总价的5.00%	湘财综[2007]65号
4	其他政府住房基金收入	土地挂牌总价的5.00%	财综（2006）68号
5	农业土地开发资金	土地挂牌面积*35元/平方米或20元/平方米（其中州、市为35元/平方米，县为20元/平方米）*15%	湘财建（2004）46号

（二）出让产生的净现金流入

在上述基本假设条件的基础上计算的土地出让收入按湘西土家族苗族自治州花垣县相关政策扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州花垣县财政收入，经测算可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

项目	金额单位：人民币万元		
	按2018年GDP 增速6.90%的100%（扣除 相关专项基金）	按2018年GDP 增速6.90%的90%（扣除相 关专项基金）	按2018年GDP 增速6.90%的80%（扣除相 关专项基金）
花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目	11,834.69	11,456.63	11,088.26
花垣县2013年第四批次建设项目	8,876.02	8,592.48	8,316.21
花垣县2013年第二批次建设项目	19,039.08	18,430.60	17,837.72
花垣县2013年度第一批次建设项目	20,297.23	19,648.83	19,017.10
合计	60,047.02	58,128.54	56,259.29

三、 预期土地出让收入对应的政府性基金收入的平衡分析情况

（一）融资平衡分析

1. 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，土地出让收入按湘西土家族苗族自治州花垣县相关政策扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州花垣

县财政收入。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 2018 年GDP增速 6.90%的 100%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.05，按 2018 年GDP增速 6.90%的 90%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.95，按 2018 年GDP增速 6.90%的 80%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.86。本息覆盖倍数计算见下表：

表 1：按 2018 年湘西土家族苗族自治州花垣县GDP目标增速 6.90%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		722.97	722.97			-
第三年		722.97	722.97			-
第四年		722.97	722.97			-
第五年		722.97	722.97			-
第六年	16,066.00	722.97	16,788.97	60,047.02		60,047.02
合计	16,066.00	3,614.85	19,680.85	60,047.02	-	60,047.02
本息覆盖倍数						3.05

表 2：按 2018 年湘西土家族苗族自治州花垣县GDP目标增速 6.90%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		722.97	722.97			-
第三年		722.97	722.97			-
第四年		722.97	722.97			-
第五年		722.97	722.97			-
第六年	16,066.00	722.97	16,788.97	58,128.54		58,128.54
合计	16,066.00	3,614.85	19,680.85	58,128.54		58,128.54
本息覆盖倍数						2.95

表 3：按 2018 年湘西土家族苗族自治州花垣县 GDP 目标增速 6.90% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		722.97	722.97			-
第三年		722.97	722.97			-
第四年		722.97	722.97			-
第五年		722.97	722.97			
第六年	16,066.00	722.97	16,788.97	56,259.29		56,259.29
合计	16,066.00	3,614.85	19,680.85	56,259.29		56,259.29
本息覆盖倍数						2.86

2. 各土地储备项目计算本息覆盖倍数：

经测算：按 2018 年 GDP 增速 6.90% 的 100% 比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目本息覆盖倍数为 2.74；花垣县 2013 年第四批次建设项目本息覆盖倍数为 2.38；花垣县 2013 年第二批次建设项目本息覆盖倍数为 3.61；花垣县 2013 年度第一批次建设项目本息覆盖倍数为 3.18。

按 2018 年GDP增速 6.90%的 90%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目本息覆盖倍数为 2.66；花垣县 2013 年第四批次建设项目本息覆盖倍数为 2.31；花垣县 2013 年第二批次建设项目本息覆盖倍数为 3.50；花垣县 2013 年度第一批次建设项目本息覆盖倍数为 3.08。

按 2018 年GDP增速 6.90%的 80%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目本息覆盖倍数为 2.57；花垣县 2013 年第四批次建设项目本息覆盖倍数为 2.23；花垣县 2013 年第二批次建设项目本息覆盖倍数为 3.39；花垣县 2013 年度第一批次建设项目本息覆盖倍数为 2.98。具体情况见下表：

表 1：项目债券本息情况表

金额单位：人民币万元

项目	债券本息支付		
	本金	利息	本息合计
花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目	3,520.00	792.00	4,312.00
花垣县2013年第四批次建设项目	3,040.00	684.00	3,724.00
花垣县2013年第二批次建设项目	4,300.00	967.50	5,267.50
花垣县2013年度第一批次建设项目	5,206.00	1,171.35	6,377.35
合计	16,066.00	3,614.85	19,680.85

表 2：项目收益情况表

金额单位：人民币万元

项目	按2018年GDP增速6.90%的100%（扣除相关专项基金）	按2018年GDP增速6.90%的90%（扣除相关专项基金）	按2018年GDP增速6.90%的80%（扣除相关专项基金）
花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目	11,834.69	11,456.63	11,088.26
花垣县2013年第四批次建设项目	8,876.02	8,592.48	8,316.21

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州花垣县
项目收益与融资自求平衡报告

花垣县2013年第二批次 建设项目	19,039.08	18,430.60	17,837.72
花垣县2013年度第一批 次建设项目	20,297.23	19,648.83	19,017.10
合计	60,047.02	58,128.54	56,259.29

表 3：项目本息覆盖倍数情况表

项目	按2018年GDP增速6.90%的 100%（扣除相关专项基金） 本息覆盖倍数	按2018年GDP增速6.90%的 90%（扣除相关专项基金） 本息覆盖倍数	按2018年GDP增速6.90%的 80%（扣除相关专项基金）本 息覆盖倍数
花垣县钟佛山北路棚户 区改造建设项目	2.74	2.66	2.57
花垣县2013年第四批次 建设项目	2.38	2.31	2.23
花垣县2013年第二批次 建设项目	3.61	3.50	3.39
花垣县2013年度第一批 次建设项目	3.18	3.08	2.98
合计	3.05	2.95	2.86

2018 年 9 月 10 日

项目收益及融资自求平衡报告说明

一、项目收益及融资自求平衡分析编制基础

本次预测以湘西土家族苗族自治州花垣县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为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年 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 年湘西土家族苗族自治州花垣县土地储备项目土地出让收益预测表（2018 年 GDP 增速 6.90%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）

二、项目收益及融资自求平衡分析假设

（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、项目收益及融资自求平衡分析编制说明

（一）项目概况

1. 项目位置及范围

湘西土家族苗族自治州花垣县本次融资涉及四个项目，共包含四块地块，其中包括：

（1）花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目

花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目位于花垣镇伍家坡村、三角岩村，东至步行街，西至凉丰路，北至边城大道，南至边高；

（2）花垣县 2013 年第四批次建设项目

花垣县 2013 年第四批次建设项目位于花垣镇伍家坡村、三角岩村、凉水井村、麻栗场镇彭湖村，东至凉丰路，西至书院路，南至书院路，北至公安局；

（3）花垣县 2013 年第二批次建设项目

花垣县 2013 年第二批次建设项目位于边城镇隘门村、曲乐村、骑马坡村；

（4）花垣县 2013 年第一批次建设项目

2013 年度第一批次建设项目位于花垣镇坝塘村，东至竹篙滩水电站，西至花果山公园，北至竹篙滩水电站，南至边城大道。

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）项目的投资估算

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及四个项目总投资 27,846.00 万元。其中：花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目计划投资 5,280.00 万元；花垣县 2013 年第四批次建设项目计划投资 4,160.00 万元；花垣县 2013 年第二批次建设项目计划投资 9,650.00 万元；花垣县 2013 年度第一批次建设项目计划投资 8,756.00 万元。

（2）土地储备资金筹措方式

土地储备资金筹措方式为土地储备中心自筹和土地储备专项债券。项目拟募集资金 16,066.00 万元。

（二）项目收益及融资自求平衡分析项目说明

1. 项目建设背景

为加强土地管理，提高建设用地保障能力，大力推进湘西土家族苗族自治州花垣县的经济的发展，实施了花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目、花垣县 2013 年第四批次建设项目、花垣县 2013 年第二批次建设项目及花垣县 2013 年度第一批次建设项目。

以上项目实施是有利于提高城市承载力；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，将成为湘西土家族苗族自治州花垣县经济发展新的增长点；四是有利于增加就业，优化建设结构，实现经济效益、社会效益的可持续发展。

2. 项目收益预测及融资自求平衡分析

(1) 土地出让价格预测

① 湘西土家族苗族自治州花垣县土地市场情况

经查询湘西土家族苗族自治州花垣县土地交易中心土地出让信息，选取花垣县相关地区土地出让情况，本次评价参考土地近期出让情况进行预测。

② 项目土地出让价格及出让金收入预测

湘西土家族苗族自治州花垣县本次融资涉及四块土地储备地块，分别位于花垣县花垣镇、边城镇。根据四个地块的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

花垣县钟佛山北路棚户区改造建设用地项目

住宅兼商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼面 地价(元/平方米)
1	花垣县城北	3.94	2,625.00	248.00	944.76	1.06	996.14
2	花垣县边城镇 河岸	10.21	6,807.00	618.00	907.89	1.14	
3	花垣县蚩尤南 路	16.67	11,114.00	980.00	881.77	1.08	

花垣县钟佛山北路棚户区改造建设用地项目

住宅兼商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼面 地价(元 / 平方米)
1	花垣县城北	3.94	2,625.00	248.00	944.76	1.06	996.14
2	花垣县边城镇 河岸	10.21	6,807.00	618.00	907.89	1.14	
3	花垣县蚩尤南 路	16.67	11,114.00	980.00	881.77	1.08	

花垣县钟佛山北路棚户区改造建设用地项目

住宅兼商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼面 地价(元 / 平方米)
1	花垣县边城镇 小河湾	6.87	4,582.00	350.00	763.86	1.02	855.07
2	花垣县城北	3.34	2,228.00	180.00	807.90	1.09	
3	花垣县边城镇 河岸	10.21	6,807.00	618.00	907.89	0.99	

花垣县 2013 年度第一批次建设项目建设用地项目

住宅兼商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元 / 平方 米)	总修正系数	简单平均计算综合楼面 地价(元 / 平方米)
1	花垣县城北	3.94	2,625.00	248.00	944.76	1.08	1,004.27
2	花垣县边城镇 河岸	10.21	6,807.00	618.00	907.89	1.13	
3	花垣县蚩尤南 路	16.67	11,114.00	980.00	881.77	1.10	

根据上述近期土地市场情况及项目出让周边土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP6.90%增速。现预测项目土地出让价格如下：

项目土地出让价格预测表

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
楼面地价保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块一（元 / 平方米）	商住用地	996.14	1,064.87	1,138.35	1,216.90	1,300.86	1,390.62
保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块二（元 / 平方米）	商住用地	996.14	1,064.87	1,138.35	1,216.90	1,300.86	1,390.62

保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块三（元/平方米）	商住用地	855.07	914.07	977.14	1,044.56	1,116.64	1,193.69
保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块四（元/平方米）	商住用地	1,004.27	1,073.56	1,147.64	1,226.83	1,311.48	1,401.97

(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周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2018 年湘西土家族苗族自治州花垣县 GDP 增速 6.90%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：

预测表一：预计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增速 6.90%

项目土地出让收入预测表

		金额单位：人民币万元					
项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目	商住用地	10,625.55	11,358.71	12,142.46	12,980.29	13,875.93	14,833.37
花垣县2013年第四批次建设项目	商住用地	7,969.16	8,519.03	9,106.84	9,735.21	10,406.94	11,125.02
花垣县2013年第二批建设项目	商住用地	17,101.49	18,281.49	19,542.91	20,891.37	22,332.87	23,873.84
花垣县2013年度第一批建设项目	商住用地	18,223.08	19,480.47	20,824.62	22,261.52	23,797.56	25,439.59
合计		53,919.28	57,639.70	61,616.83	65,868.39	70,413.30	75,271.82

预测表二：预计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增速 6.90%的 90%，即 6.21%

项目土地出让收入预测表

		金额单位：人民币万元					
项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目	商住用地	10,625.55	11,285.40	11,986.22	12,730.56	13,521.13	14,360.79

花垣县2013年第四批次建设项目	商住用地	7,969.16	8,464.04	8,989.66	9,547.92	10,140.85	10,770.60
花垣县2013年第二批次建设项目	商住用地	17,101.49	18,163.49	19,291.44	20,489.44	21,761.83	23,113.24
花垣县2013年度第一批次建设项目	商住用地	18,223.08	19,354.73	20,556.66	21,833.23	23,189.07	24,629.11
合计		53,919.28	57,267.66	60,823.98	64,601.15	68,612.88	72,873.74

预测表三：预计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增速 6.90% 的 80%，即 5.52%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目	商住用地	10,625.55	11,212.08	11,830.99	12,484.06	13,173.18	13,900.34
花垣县2013年第四批次建设项目	商住用地	7,969.16	8,409.06	8,873.24	9,363.04	9,879.88	10,425.25
花垣县2013年第二批次建设项目	商住用地	17,101.49	18,045.49	19,041.60	20,092.70	21,201.82	22,372.16
花垣县2013年度第一批次建设项目	商住用地	18,223.08	19,228.99	20,290.43	21,410.46	22,592.32	23,839.42
合计		53,919.28	56,895.62	60,036.26	63,350.26	66,847.20	70,537.17

(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：

表 1：预计土地价格增速为 2018 年花垣县 GDP 增速 6.90%

花垣县四个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目	花垣县2013年第四批次建设项目	花垣县2013年第二批次建设项目	花垣县2013年度第一批次建设项目	合计
一	出让土地回款	14,833.37	11,125.02	23,873.84	25,439.59	75,271.82
二	扣除相关专项基金	2,998.68	2,249.00	4,834.76	5,142.36	15,224.80
	其中：农田水利建设资金	741.67	556.25	1,193.69	1,271.98	3,763.59
	教育资金	741.67	556.25	1,193.69	1,271.98	3,763.59
	土地收益基金	741.67	556.25	1,193.69	1,271.98	3,763.59
	其他政府住房基金收入	741.67	556.25	1,193.69	1,271.98	3,763.59
	农业土地开发资金	32.00	24.00	60.00	54.44	170.44
三	用于资金平衡的土地相关收益	11,834.69	8,876.02	19,039.08	20,297.23	60,047.02

表 2: 预计土地价格增速为 2018 年花垣县 GDP 增速 6.90% 的 90%，即 6.21%，

花垣县四个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目	花垣县2013年第四批次建设项目	花垣县2013年第二批次建设项目	花垣县2013年度第一批次建设项目	合计
一	出让土地回款	14,360.79	10,770.60	23,113.24	24,629.11	72,873.74
二	扣除相关专项基金	2,904.16	2,178.12	4,682.64	4,980.28	14,745.20
	其中：农田水利建设资金	718.04	538.53	1,155.66	1,231.46	3,643.69
	教育资金	718.04	538.53	1,155.66	1,231.46	3,643.69
	土地收益基金	718.04	538.53	1,155.66	1,231.46	3,643.69
	其他政府住房基金收入	718.04	538.53	1,155.66	1,231.46	3,643.69
	农业土地开发资金	32.00	24.00	60.00	54.44	170.44
三	用于资金平衡的土地相关收益	11,456.63	8,592.48	18,430.60	19,648.83	58,128.54

表 3: 预计土地价格增速为 2018 年花垣县 GDP 增速 6.90% 的 80%，即 5.52%，

花垣县四个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目	花垣县2013年第四批次建设项目	花垣县2013年第二批次建设项目	花垣县2013年度第一批次建设项目	合计
一	出让土地回款	13,900.34	10,425.25	22,372.16	23,839.42	70,537.17
二	扣除相关专项基金	2,812.08	2,109.04	4,534.44	4,822.32	14,277.88
	其中：农田水利建设资金	695.02	521.26	1,118.61	1,191.97	3,526.86
	教育资金	695.02	521.26	1,118.61	1,191.97	3,526.86
	土地收益基金	695.02	521.26	1,118.61	1,191.97	3,526.86
	其他政府住房基金收入	695.02	521.26	1,118.61	1,191.97	3,526.86
	农业土地开发资金	32.00	24.00	60.00	54.44	170.44
三	用于资金平衡的土地相关收益	11,088.26	8,316.21	17,837.72	19,017.10	56,259.29

根据上述测算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州增速

6.90%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 60,047.02 万元；

同理计算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州增速 6.90% 的 90%即 6.21%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 58,128.54 万元；

在按 2018 年湘西土家族苗族自治州增速 6.90%的 80%即 5.52%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 56,259.29 万元。

（三）项目收益及还本付息的结论

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，本次评价的湘西土家族苗族自治州花垣县三个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 6.90%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。

2018 年 9 月 10 日



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430100055816904G

名称 大华会计师事务所(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 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号
负责人 陈长春
成立日期 2012年10月22日
营业期限

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事: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;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

2018



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。

企业信用信息公示系统网址: <http://hn.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

此件仅用于业务备案
复印无效

证书序号: 5000972

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》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:



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:

大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人:

陈长春

经营场所:

长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号

分所执业证书编号:

110101484307

批准执业文号:

湘财会函[2012] 16号

批准执业日期:

2012年09月03日

此件仅用于业务报告专用，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.

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书编号: 440300410597
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: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 续发新证

注册会计师协会
2016 年 3 月 18 日
年度任职资格审查合格专用章



中国注册会计师协会

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.

2010 年 10 月 25 日

湖南省注册会计师协会
年度任职资格审查合格专用章

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.

2010 年 10 月 25 日



姓名: 郭清峰
Full name: 郭清峰
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1979-02-07
Date of birth: 1979-02-07
工作单位: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 430722197902070111
Identity card No.: 430722197902070111

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州保靖县
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
大华核字[2018]170045 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Hunan Branch

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州
保靖县项目收益与融资自求平衡
专项评价报告



大华核字[2018]170045 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，对后附的 2018 年湘西土家族苗族自治州保靖县项目收益与融资自求平衡报告进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提

下，本次评价的湘西土家族苗族自治州保靖县土地储备项目，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。

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。

本评价报告仅供湘西土家族苗族自治州本次申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湘西土家族苗族自治州申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年九月十日

2018 年湘西土家族苗族自治州保靖县 项目收益与融资自求平衡报告

一、项目融资本息及开发成本情况

（一）项目融资本息情况

湘西土家族苗族自治州 2018 年保靖县土地储备项目拟融资金额 4,200.00 万元，其中本次发行土地储备专项债券金额 4,200.00 万元。假设融资利率 4.50%，期限为五年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：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
2019	4,200.00		4,200.00	4.50%	189.00
2020	4,200.00		4,200.00	4.50%	189.00
2021	4,200.00		4,200.00	4.50%	189.00
2022	4,200.00		4,200.00	4.50%	189.00
2023	4,200.00	4,200.00		4.50%	189.00
合计		4,200.00			945.00

（二）项目开发成本情况

湘西土家族苗族自治州保靖县土地储备项目涉及 2 个项目，分别为保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目、保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目，保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目包含十三块地块，其中保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目包含七块地块，两个项目共包含二十块地块。

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目主要位于保靖

县迁陵镇四方城村、迁陵镇腊水村、迁陵镇竹子坪社区及迁陵镇土碧村；保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目主要位于保靖县迁陵镇花井村、县创新创业园内、迁陵镇魏竹南路、吕洞山镇夯沙村。

金额单位：人民币万元

项目	（一）征收、收购、优先购买或收回土地需支付的土地价款或征地费用和拆迁补偿费用	（二）征收、收购、优先收购或收回土地后进行必要的前期土地开发费用	（三）土地储备的其他支出	合计
保靖县2017年度第二批次建设用地项目	3,283.99	4,449.75	418.83	8,152.57
保靖县2017年度第三批次建设用地项目	2,417.94	2,056.05	209.42	4,683.41
合计	5,701.93	6,505.80	628.25	12,835.98

二、 出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

1. 通过查询湘西土家族苗族自治州保靖县土地交易中心土地出让信息，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通过修正后作为计算本次二十个地块基准地价。

2. 湘西土家族苗族自治州 2015-2017 年全州生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.20%、6.90%、7.60%，近三年平均增速为 7.90%，政府工作报告明确 2018 年GDP预测增长率为 8.00%，综合考虑上述信息后，依据谨慎性原则按 2015-2017 年GDP同比增速最低者 6.90%作为 2018 年GDP增速。

3. 假设保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目、保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目，自融资开始日起第五年开

始土地挂牌交易，且全部于年内出让完毕，分别以 2018 年 GDP 增速（6.90%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增值，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入。土地出让收入按湘西土家族苗族自治州相关政策扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州财政收入。各专项基金计提的比例及对应政策文件如下表：

序号	项目	计提比例	文件
1	农田水利建设资金	土地挂牌总价的 5.00%	湘财综〔2011〕36 号
2	教育资金	土地挂牌总价的 5.00%	财综〔2011〕62 号
3	国有土地收益基金	土地挂牌总价的 5.00%	湘财综〔2007〕65 号
4	其他政府住房基金收入	土地挂牌总价的 5.00%	财综〔2006〕68 号
5	农业土地开发资金	土地挂牌面积*35 元/平方米或 20 元/平方米（其中州、市为 35 元/平方米，县为 20 元/平方米）*15%	湘财建〔2004〕46 号

（二）出让产生的净现金流入

在上述基本假设条件的基础上计算的土地出让收入按湘西土家族苗族自治州保靖县相关政策扣除相关专项基金后剩余的净收入为湘西土家族苗族自治州保靖县财政收入，经测算可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

项目	金额单位：人民币万元		
	按 2018 年 GDP 增速 6.90% 的 100%（扣除相关专项基金）	按 2018 年 GDP 增速 6.90% 的 90%（扣除相关专项基金）	按 2018 年 GDP 增速 6.90% 的 80%（扣除相关专项基金）
保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目	9,072.38	8,781.45	8,498.03
保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目	4,950.39	4,792.19	4,638.13
合计	14,022.77	13,573.64	13,136.16

三、 预期土地出让收入对应的政府性基金收入的平衡分析情况

（一）融资平衡分析

1. 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，土地出让收入按湘西土家族苗族自治州保靖县相关政策扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州保靖县财政收入。通过对近几年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 2018 年GDP增速 6.90%的 100%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.73，按 2018 年GDP增速 6.90%的 90%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.64，按 2018 年GDP增速 6.90%的 80%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.55。本息覆盖倍数计算见下表：

表 1：按 2018 年湘西土家族苗族自治州保靖县GDP目标增速 6.90%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		189.00	189.00			
第三年		189.00	189.00			
第四年		189.00	189.00			
第五年		189.00	189.00			
第六年	4,200.00	189.00	4,389.00	14,022.77		14,022.77
合计	4,200.00	945.00	5,145.00	14,022.77		14,022.77
本息覆盖倍数						2.73

表 2：按 2018 年湘西土家族苗族自治州保靖县GDP目标
增速 6.90%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息
覆盖倍数

金额单位：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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		189.00	189.00			-
第三年		189.00	189.00			-
第四年		189.00	189.00			-
第五年		189.00	189.00			-
第六年	4,200.00	189.00	4,389.00	13,573.64		13,573.64
合计	4,200.00	945.00	5,145.00	13,573.64	-	13,573.64
本息覆盖倍数	2.64					

表 3：按 2018 年湘西土家族苗族自治州保靖县GDP目标
增速 6.90%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息
覆盖倍数

金额单位：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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		189.00	189.00			
第三年		189.00	189.00			
第四年		189.00	189.00			
第五年		189.00	189.00			
第六年	4,200.00	189.00	4,389.00	13,136.16		13,136.16
合计	4,200.00	945.00	5,145.00	13,136.16		13,136.16
本息覆盖倍数	2.55					

2. 各土地储备项目本息覆盖倍数

经测算：按 2018 年GDP增速 6.90%的 100%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目本息覆盖倍数为 1.88；保靖县

2017 年度第三批次建设用地项目本息覆盖倍数为 3.61；

按 2018 年GDP增速 6.90%的 90%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目本息覆盖倍数为 1.82；保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目本息覆盖倍数为 3.50；

按 2018 年GDP增速 6.90%的 80%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目本息覆盖倍数为 1.76；保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目本息覆盖倍数为 3.38。具体情况见下表：

表 1：项目债券本息情况表

金额单位：人民币万元

项目	债券本息支付		
	本金	利息	本息合计
保靖县2017年度第二批次建设用地项目	2,150.00	483.75	2,633.75
保靖县2017年度第三批次建设用地项目	2,050.00	461.25	2,511.25
合计	4,200.00	945.00	5,145.00

表 2：项目收益情况表

金额单位：人民币万元

项目	按2018年GDP增速6.90%的100%（扣除相关专项基金）	按2018年GDP增速6.90%的90%（扣除相关专项基金）	按2018年GDP增速6.90%的80%（扣除相关专项基金）
保靖县2017年度第二批次建设用地项目	9,072.38	8,781.45	8,498.03
保靖县2017年度第三批次建设用地项目	4,950.39	4,792.19	4,638.13
合计	14,022.77	13,573.64	13,136.16

表 3：项目本息覆盖倍数情况表

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州保靖县
项目收益与融资自求平衡报告

项目	按2018年GDP增速6.90% 的100%（扣除相关专项基 金）本息覆盖倍数	按2018年GDP增速6.90%的 90%（扣除相关专项基金） 本息覆盖倍数	按2018年GDP增速6.90%的 80%（扣除相关专项基金） 本息覆盖倍数
保靖县2017年度第二批次 建设用地项目	1.88	1.82	1.76
保靖县2017年度第三批次 建设用地项目	3.61	3.50	3.38
合计	2.73	2.64	2.55

2018 年 9 月 10 日

项目收益及融资自求平衡报告说明

一、项目收益及融资自求平衡分析编制基础

本次预测以湘西土家族苗族自治州保靖县二个土地储备项目（包含二十块地块）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、2018 年 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 年湘西土家族苗族自治州保靖县土地储备项目土地出让收益预测表（2018 年 GDP 增速 6.90%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）

二、项目收益及融资自求平衡分析假设

（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、项目收益及融资自求平衡分析编制说明

（一）项目概况

1. 项目位置及范围

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及二个土地储备项目，共包含二十块土地储备地块，其中包括：

（1）保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目地块

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目共包含 13 块地块，具体情况如下：

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目地块一位于保靖县迁陵镇四方城村（县钟灵山工业集中区内），东邻张花高速边线，南邻酉水河，西邻园区公路，北至县垃圾填埋场；

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目地块二位于保靖县迁陵镇腊水村，东至水沟，南至自然坎，西至保靖路，北至酉水河；

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目地块三位于保靖县迁陵镇腊水村，东至保靖路，南至自然坎，西至自然坎，北至自然坎；

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目地块四位于保靖县迁陵镇竹子坪社区及迁陵镇土碧村，东至自然陡坎，南至原 209 国道，西至自然陡坎，北至自然陡坎；

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目地块五位于保靖县迁陵镇腊水村，冬至自然坎，南至自然沟，西邻麻阳水库自然坎，北至自然坎；

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目地块六位于保靖

县迁陵社锋资产管理委员会，东至自然坎，南至自然坎，西至自然坎，北至迁清公路；

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目地块七位于保靖县迁陵镇花井村，东至堡坎，南至梅花路，西至堡坎，北至牙吉路；

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目地块八位于保靖县迁陵镇花井村，东至自然坎，南至水沟，西至保靖路，北至自然坎；

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目地块九位于保靖县迁陵镇花井村，东至保靖路，南至迁默路，西至水沟，北至堡坎；

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目地块十位于保靖县迁陵镇花井村，东至堡坎，南至迁默路，西至保靖路，北至保靖路；

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目地块十一位于保靖县迁陵镇魏竹路社区，东至迁默公路，南至自然坎，西至水沟，北至自然坎；

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目地块十二位于保靖县迁陵镇陇洞村，东至自然坎，南至自然坎，西至自然坎，北至魏竹南路；

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目地块十三位于保靖县迁陵镇腊水村，东至自然路，南至村级道路，西至自然沟，北至村级道路；

(2) 保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目地块

保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目共包含 7 块地块，具体情况如下：

保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目地块一位于保靖县西溪大道旁，东至自然坎，南至自然坎，西至自然坎，北至西溪大道；

保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目地块二位于保靖县迁陵镇花井村廉租房建设项目附近，东至土坎，南至自然坎，西至廉住房小区水沟，北至自然坎；

保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目地块三位于保靖县创新创业园内，东临花井村山塘，南邻保靖路，西至自然坎，北至自然坎；

保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目地块四位于保靖县创新创业园内，东至自然坎，南至自然坎，西至自然坎，北至保靖路；

保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目地块五位于保靖县创新创业园内，东至村级公路，南至田坎，西至自然坎，北至保靖路；

保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目地块六位于保靖县迁陵镇魏竹南路（新城嘉苑商住楼背后），东至花垣诚信房地产公司地块，南至社区道路，西至围墙，北至自然坎；

保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目地块七位于保靖县吕洞山镇夯沙村，东至自然坎，南至村级公路水沟，西至

水沟，北至自然坎；

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 项目的投资估算

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及二个项 目 计 划 总
投资 12,835.98 万元。其中：保靖县 2017 年度第二批次建
设用地项目计划投资 8,152.57 万元；保靖县 2017 年度第三
批次建设用地项目计划投资 4,683.41 万元。

(2) 土地储备资金筹措方式

土地储备资金筹措方式为土地储备中心自筹和土地储备
专项债券。项目拟募集资金 4,200.00 万元。

(二) 项目收益及融资自求平衡分析项目说明

1. 项目建设背景

保靖县 2017 年度第二批次、第三批次建设用地项目的建
设实施是加快县城提质扩容步伐、完善城市综合功能、改善
人居环境是新时代新型城镇化建设的必然选择，有利于提高
城市承载力，为城市发展发展空间。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。

2. 项目收益预测及融资自求平衡分析

(1) 土地出让价格预测

① 湘西土家族苗族自治州保靖县土地市场情况

经查询湘西土家族苗族自治州保靖县土地交易中心土地

出让信息，选取保靖县相关地区土地出让情况，本次评价参考土地近期出让情况进行预测。

① 项目土地出让价格及出让金收入预测

湘西土家族苗族自治州保靖县本次融资涉及二十块土地储备地块，分别位于迁陵镇、吕洞山镇、保靖县县创新创业园内。根据二十个地块的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目

住宅兼商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价 (元 / 平方米)
1	保靖县迁陵镇 花井村、腊水 村	68.11	45,407.34	6,490.00	1,429.28	0.90	1,559.40
2	保靖县迁陵镇 梅花路	0.83	552.65	100.00	1,809.46	0.93	
3	保靖县迁陵镇 魏竹北路	21.39	14,258.02	2,616.00	1,834.76	0.93	

保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目

住宅兼商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价 (元 / 平方米)
1	保靖县迁陵镇 花井村、腊水 村	68.11	45,407.34	6,490.00	1,429.28	1.00	1308.70
2	县创新创业园 内	6.92	4,610.97	548.00	1,188.47	1.00	

保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目

住宅兼商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价 (元 / 平方米)
1	保靖县迁陵镇 花井村、腊水 村	50.33	33,551.43	2,105.00	627.40	0.87	708.30
2	保靖县迁陵镇 迁陵东路	2.7	1,800.42	160.00	888.68	0.98	

保靖县 2017 年度第二批次建设用地项目

工矿仓储用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价 (元 / 平方米)
1	保靖县迁陵镇 梅花路	0.83	2,763.25	100.00	361.89	0.97	358.01
2	保靖县迁陵镇 魏竹北路	5.14	18,167.71	684.00	376.49	0.97	

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目

住宅兼商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价 (元 / 平方米)
1	保靖县迁陵镇 花井村、腊水 村 (县创新创 业园内)	50.33	33,551.43	2,105.00	627.40	0.87	708.30
2	保靖县迁陵镇 迁陵东路 (达 美石材)	2.70	1,800.42	160.00	888.68	0.98	

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目

住宅兼容商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价 (元 / 平方米)
1	保靖县迁陵镇 花井村、腊水 村	68.11	45,407.34	6,490.00	1,429.28	0.94	1222.80
2	县创新创业园 内	6.92	4,610.97	548.00	1,188.47	0.93	

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目

住宅兼容商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价 (元 / 平方米)
1	保靖县迁陵镇 迁陵北路	68.11	45,407.34	6,490.00	1,429.28	0.85	1424.70
2	保靖县迁陵镇 西水大道	78.91	52,607.03	8,860.00	1,684.19	0.97	

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目

住宅兼容商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价 (元 / 平方米)
1	保靖县迁陵镇 花井村、腊水 村	50.33	33,551.43	2,105.00	627.40	1.00	758.00
2	保靖县迁陵镇 迁陵东路	2.7	1,800.42	160.00	888.68	1.00	

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目

商服用地预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价 (元 / 平方米)
1	保靖县迁陵镇 迁陵北路	68.11	45,407.34	6,490.00	1,429.28	0.99	1289.00
2	保靖县迁陵镇 迁陵东路	6.92	4,610.97	548.00	1,188.47	0.98	

保靖县 2017 年度第三批次建设用地项目

工矿仓储用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合楼 面地价 (元 / 平方米)
1	保靖县钟灵山 工业园内	28.22	18,814.07	491.50	261.24	1.01	254.00
2	保靖县钟灵山 工业集中区内	61.19	40,791.12	1,028.02	252.02	1.00	
3	保靖县复兴镇 普溪村、那甫 村交界处	11.64	7,761.10	192.00	247.39	1.00	

根据上述近期土地市场情况及项目出让周边土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP6.90%增速。现预测项目土地出让价格如下：

项目土地出让价格预测表

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
楼面地价保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块一（元 / 平方米）	工矿仓储用地	254.00	271.53	290.26	310.29	331.70	354.59
保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块二（元 / 平方米）	商住用地	708.30	757.17	809.42	865.27	924.97	988.79
保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块三（元 / 平方米）	商住用地	708.30	757.17	809.42	865.27	924.97	988.79

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州保靖县
项目收益及融资自求平衡报告说明

保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块四（元 / 平方米）	公共管理与公共服务用地						
保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块五（元 / 平方米）	交通运输用地						
保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块六（元 / 平方米）	商服用地	1,289.00	1,377.94	1,473.02	1,574.66	1,683.31	1,799.46
保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块七（元 / 平方米）	交通运输用地						
保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块八（元 / 平方米）	商住用地	1,222.80	1,307.17	1,397.37	1,493.79	1,596.86	1,707.04
保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块九（元 / 平方米）	交通运输用地						
保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块十（元 / 平方米）	交通运输用地						
保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块十一（元 / 平方米）	商住用地	1,424.70	1,523.00	1,628.09	1,740.43	1,860.52	1,988.90
保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块十二（元 / 平方米）	商住用地	758.00	810.30	866.21	925.98	989.87	1,058.18
保靖县2017年度第三批次建设用地项目地块十三（元 / 平方米）	交通运输用地						
保靖县2017年度第二批次建设用地项目地块一（元 / 平方米）	商住用地	1,559.40	1,667.00	1,782.02	1,904.98	2,036.42	2,176.94
保靖县2017年度第二批次建设用地项目地块二（元 / 平方米）	公共管理与公共服务用地						
保靖县2017年度第二批次建设用地项目地块三（元 / 平方米）	工矿仓储用地	358.01	382.71	409.12	437.35	467.53	499.79
保靖县2017年度第二批次建设用地项目地块四（元 / 平方米）	工矿仓储用地	358.01	382.71	409.12	437.35	467.53	499.79
保靖县2017年度第二批次建设用地项目地块五（元 / 平方米）	工矿仓储用地	358.01	382.71	409.12	437.35	467.53	499.79
保靖县2017年度第二批次建设用地项目地块六（元 / 平方米）	商住用地	1,308.70	1,399.00	1,495.53	1,598.72	1,709.03	1,826.96
保靖县2017年度第二批次建设用地项目地块七（元 / 平方米）	商住用地	708.30	757.17	809.42	865.27	924.97	988.79

(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周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2018 年湘西土家族苗族自治州保靖县 GDP 增速 6.90% 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：

预测表一：预计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增速 6.90%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
保靖县2017年度第三批次建设用地项目	4,445.38	4,752.11	5,080.01	5,430.53	5,805.24	6,205.81
保靖县2017年度第二批次建设用地项目	8,175.55	8,739.65	9,342.70	9,987.34	10,676.47	11,413.15
合计	12,620.93	13,491.76	14,422.71	15,417.87	16,481.71	17,618.96

预测表二：预计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增速 6.90% 的 90%，即 6.21%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
保靖县2017年度第三批次建设用地项目	4,445.38	4,721.44	5,014.64	5,326.05	5,656.80	6,008.09
保靖县2017年度第二批次建设用地项目	8,175.55	8,683.26	9,222.49	9,795.21	10,403.49	11,049.54
合计	12,620.93	13,404.70	14,237.13	15,121.26	16,060.29	17,057.63

预测表三：预计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增速 6.90% 的 80%，即 5.52%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
保靖县2017年度第三批次建设用地项目	4,445.38	4,690.78	4,949.71	5,222.94	5,511.24	5,815.47
保靖县2017年度第二批次建设用地项目	8,175.55	8,626.85	9,103.04	9,605.52	10,135.74	10,695.24
合计	12,620.93	13,317.63	14,052.75	14,828.46	15,646.98	16,510.71

(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：

表 1：预计土地价格增速为 2018 年保靖县 GDP 增速 6.90%

保靖县二个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	保靖县2017年度第三批次建设用地项目	保靖县2017年度第二批次建设用地项目	合计
一	出让土地回款	6,205.81	11,413.15	17,618.96
二	扣除相关专项基金	1,255.42	2,340.77	3,596.19
	其中：农田水利建设资金	310.29	570.65	880.94
	教育资金	310.29	570.65	880.94
	土地收益基金	310.29	570.65	880.94
	其他政府住房基金收入	310.29	570.65	880.94
	农业土地开发资金	14.26	58.17	72.43
三	用于资金平衡的土地相关收益	4,950.39	9,072.38	14,022.77

表 2：预计土地价格增速为 2018 年保靖县 GDP 增速 6.90%

的 90%，即 6.21%，

保靖县二个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	保靖县2017年度第三批次建设用地项目	保靖县2017年度第二批次建设用地项目	合计
一	出让土地回款	6,008.09	11,049.54	17,057.63
二	扣除相关专项基金	1,215.90	2,268.09	3,483.99
	其中：农田水利建设资金	300.41	552.48	852.89
	教育资金	300.41	552.48	852.89

	土地收益基金	300.41	552.48	852.89
	其他政府住房基金收入	300.41	552.48	852.89
	农业土地开发资金	14.26	58.17	72.43
三	用于资金平衡的土地相关收益	4,792.19	8,781.45	13,573.64

表 3: 预计土地价格增速为 2018 年保靖县 GDP 增速 6.90% 的 80%，即 5.52%，

保靖县二个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	保靖县2017年度第三批 次建设用地项目	保靖县2017年度第二批 次建设用地项目	合计
一	出让土地回款	5,815.47	10,695.24	16,510.71
二	扣除相关专项基金	1,177.34	2,197.21	3,374.55
	其中：农田水利建设资金	290.77	534.76	825.53
	教育资金	290.77	534.76	825.53
	土地收益基金	290.77	534.76	825.53
	其他政府住房基金收入	290.77	534.76	825.53
	农业土地开发资金	14.26	58.17	72.43
三	用于资金平衡的土地相关收益	4,638.13	8,498.03	13,136.16

根据上述测算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州保靖县 GDP 增速 6.90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 14,022.77 万元；

同理计算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州保靖县 GDP 增速 6.90% 的 90% 即 6.21% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 13,573.64 万元；

在按 2018 年湘西土家族苗族自治州保靖县 GDP 增速 6.90% 的 80% 即 5.52% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 13,136.16 万元。

（三）项目收益及还本付息的结论

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，本次评价的湘西土家族苗族自治州保靖县二个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 6.90% 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。

2018 年 9 月 10 日



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430100055816904G

名称 大华会计师事务所(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 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号
负责人 陈长春
成立日期 2012年10月22日
营业期限

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事: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;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

2018



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。

企业信用信息公示系统网址: <http://hn.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

此件仅用于业务备案
复印无效

证书序号: 5000972

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》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:



分所执业证书编号: 110101484307

批准执业文号: 湘财会函[2012] 16号

批准执业日期: 2012年09月03日

会计师事务所分所 执业证书

名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
负责人: 陈长春
经营场所: 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际) 3栋1532-1536号



此件仅用于业务报告专用，复印无效。

中华人民共和国财政部制

430100040025

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发 证 日 期:
Date of issuance

2001 年 12 月

11月5日

23

2015.3.16 庚辰年正月

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.

2018年度在职专业技术人员
合格专用章

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

年

Annual Renewal Registration
合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after

This certificate is valid for another year after this renewal.

153.18

注册会计

四三

中国

姓 名

Fall name

性別

Sex

出生日期

Date of birth

工作單位

Working unit

身份证号

Identity card No.

此件仅用于业务报
告专用，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.

2015.3.16 换发新证
此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书编号: 440300410597
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: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

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.

2015 年 3 月 16 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.

2015 年 3 月 16 日



姓名: 郭清峰
Full name: 郭清峰
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1979-02-07
Date of birth: 1979-02-07
工作单位: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 430722197902070111
Identity card No.: 430722197902070111



大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州
古丈县项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字[2018]170046 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Hunan Branch

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州
古丈县项目收益与融资自求平衡专项评价报告



大华核字[2018]170046 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，对后附的 2018 年湘西土家族苗族自治州古丈县项目收益与融资自求平衡报告进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州古丈县土地储备项

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。

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。

本评价报告仅供湘西土家族苗族自治州本次申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湘西土家族苗族自治州申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年九月十日

2018 年湘西土家族苗族自治州古丈县 项目收益与融资自求平衡报告

一、项目融资本息及开发成本情况

（一）项目融资本息情况

湘西土家族苗族自治州 2018 年古丈县土地储备项目拟融资金额 5,500.00 万元，其中本次发行土地储备专项债券金额 5,500.00 万元。假设融资利率 4.50%，期限为五年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：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
2019	5,500.00		5,500.00	4.50%	247.50
2020	5,500.00		5,500.00	4.50%	247.50
2021	5,500.00		5,500.00	4.50%	247.50
2022	5,500.00		5,500.00	4.50%	247.50
2023	5,500.00	5,500.00		4.50%	247.50
合计		5,500.00			1,237.50

（二）项目开发成本情况

湘西土家族苗族自治州古丈县土地储备项目涉及 2 个项目，分别为古丈县年产 20 万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目和古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设用地项目，该项目包含 2 块储备地块，位于古丈县红石林茄通村、古阳镇茶叶村。

金额单位：人民币万元

项目	(一) 征收、收购、优先购买或收回土地需支付的土地价款或征地费用和拆迁补偿费用	(二) 征收、收购、优先收购或收回土地后进行必要的前期土地开发费用	(三) 土地储备的其他支出	合计
古丈县年产20万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目	3,003.00	1,097.00		4,100.00
古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设用地项目	1,279.20	720.80		2,000.00
合计	4,282.20	1,817.80		6,100.00

二、 出让产生的净现金流入

(一) 基本假设条件及依据

1. 通过查询湘西土家族苗族自治州古丈县土地交易中心土地出让信息，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通过修正后作为标的计算本次 2 个地块基准地价。

2. 湘西土家族苗族自治州 2015-2017 年全州生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.20%、6.90%、7.60%，近三年平均增速为 7.90%，政府工作报告明确 2018 年GDP预测增长率为 8.00%，综合考虑上述信息后，此次预测依据谨慎性原则按 2015-2017 年GDP同比增速最低者 6.90% 作为 2018 年GDP增速。

3. 假设古丈县年产 20 万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于年内出让完毕，分别以 2018 年GDP增速（6.90%）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。土地出让收入按湘西土家族苗族自治州相关政策扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西

土家族苗族自治州财政收入。各专项基金计提的比例及对应政策文件如下表：

序号	项目	计提比例	文件
1	农田水利建设资金	土地挂牌总价的5.00%	湘财综（2011）36号
2	教育资金	土地挂牌总价的5.00%	财综[2011]62号
3	国有土地收益基金	土地挂牌总价的5.00%	湘财综[2007]65号
4	其他政府住房基金收入	土地挂牌总价的5.00%	财综（2006）68号
5	农业土地开发资金	土地挂牌面积*35元/平方米或20元/平方米（其中州、市为35元/平方米，县为20元/平方米）*15%	湘财建（2004）46号

（二）出让产生的净现金流入

在上述基本假设条件的基础上计算的土地出让收入按湘西土家族苗族自治州古丈县相关政策扣除相关专项基金后剩余的净收入为湘西土家族苗族自治州古丈县财政收入，经测算可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元			
项目	按2018年GDP 增速6.90%的100%（扣除 相关专项基金）	按2018年GDP 增速6.9%的90%（扣除相 关专项基金）	按2018年GDP 增速6.9%的80%（扣除相 关专项基金）
古丈县年产20万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目	6,035.73	5,841.72	5,652.65
古丈县栖凤湖风景名胜區旅游入口基础设施建设用地项目	3,281.73	3,176.69	3,074.34
合计	9,317.48	9,018.41	8,726.97

三、 预期土地出让收入对应的政府性基金收入的平衡分析情况

（一）融资平衡分析

1. 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，土地出让收入按湘西土家族苗族自治州古丈县相关政策扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州古丈

县财政收入。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 2018 年GDP增速 6.90%的 100%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.38，按 2018 年GDP增速 6.90%的 90%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.34，按 2018 年GDP增速 6.90%的 80%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.30。本息覆盖倍数计算见下表：

表 1：按 2018 年湘西土家族苗族自治州GDP目标增速 6.90%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		247.50	247.50			
第三年		247.50	247.50			
第四年		247.50	247.50			
第五年		247.50	247.50			
第六年	5,500.00	247.50	5,747.50	9,317.48		9,317.48
合计	5,500.00	1,237.50	6,737.50	9,317.48		9,317.48
本息覆盖倍数						1.38

表 2：按 2018 年湘西土家族苗族自治州GDP目标增速 6.90%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		247.50	247.50			
第三年		247.50	247.50			
第四年		247.50	247.50			
第五年		247.50	247.50			
第六年	5,500.00	247.50	5,747.50	9,018.41		9,018.41
合计	5,500.00	1,237.50	6,737.50	9,018.41		9,018.41
本息覆盖倍数						1.34

表 3：按 2018 年湘西土家族苗族自治州GDP目标增速 6.90%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		247.50	247.50			
第三年		247.50	247.50			
第四年		247.50	247.50			
第五年		247.50	247.50			
第六年	5,500.00	247.50	5,747.50	8,726.97		8,726.97
合计	5,500.00	1,237.50	6,737.50	8,726.97		8,726.97
本息覆盖倍数						1.30

2. 各土地储备项目本息覆盖倍数

经测算：按 2018 年GDP增速 6.90%的 100%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，古丈县年产 20 万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目本息覆盖倍数为 1.41，古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设用地项目本息覆盖倍数为 1.34；

按 2018 年GDP增速 6.90%的 90%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，古丈县年产 20 万吨食

品级重质碳酸钙精深加工建设项目本息覆盖倍数为 1.36，古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设用地项目本息覆盖倍数为 1.30；

按 2018 年 GDP 增速 6.90% 的 80% 比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，古丈县年产 20 万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目本息覆盖倍数为 1.32，古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设用地项目本息覆盖倍数为 1.25。具体情况见下表：

表 1：项目债券本息情况表

金额单位：人民币万元

项目	债券本息支付		
	本金	利息	本息合计
古丈县年产 20 万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目	3,500.00	787.50	4,287.50
古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设用地项目	2,000.00	450.00	2,450.00
合计	5,500.00	1,237.50	6,737.50

表 2：项目收益情况表

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 增速 6.9% 的 100%（扣除相关专项基金）	按 2018 年 GDP 增速 6.9% 的 90%（扣除相关专项基金）	按 2018 年 GDP 增速 6.9% 的 80%（扣除相关专项基金）
古丈县年产 20 万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目	6,035.73	5,841.72	5,652.63
古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设用地项目	3,281.73	3,176.69	3,074.34
合计	9,317.48	9,018.41	8,726.97

表 3：地块本息覆盖倍数情况表

项目	按 2018 年 GDP 增速 6.9% 的 100%（扣除相关专项基金）本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 增速 6.9% 的 90%（扣除相关专项基金）本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 增速 6.9% 的 80%（扣除相关专项基金）本息覆盖倍数
古丈县年产 20 万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目	1.41	1.36	1.32

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州古丈县
项目收益与融资自求平衡报告

古丈县栖凤湖风景名胜 区旅游入口基础设施建 设用地项目	1.34	1.30	1.25
合计	1.38	1.34	1.3

2018 年 9 月 10 日

项目收益及融资自求平衡报告说明

一、项目收益及融资自求平衡分析编制基础

本次预测以湘西土家族苗族自治州古丈县二个土地储备项目（包含二块地块）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、2018 年 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 年湘西土家族苗族自治州古丈县土地储备项目土地出让收益预测表（2018 年 GDP 增速 6.90%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）

二、项目收益及融资自求平衡分析假设

（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、项目收益及融资自求平衡分析编制说明

（一）项目概况

1. 项目位置及范围

湘西土家族苗族自治州古丈县本次融资涉及二个项目（包含二块地块）：

（1）古丈县年产 20 万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目地块

古丈县年产 20 万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目地块位于古丈县红石林茄通村，东至广潭河，南至混凝土公司，西至广潭河、茄通村，北至河迁公路。

（2）古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设用地项目地块

古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设用地项目地块位于古丈县古阳镇茶叶村，东至栖凤湖，南至栖凤湖，西至茶叶村飞地，北至栖凤湖。

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）项目的投资估算

湘西土家族苗族自治州本次融资涉及二个土地储备地块项目总投资 6,100.00 万元。其中：古丈县年产 20 万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目计划投资 4,100.00 万元，古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设用地项目

计划投资 2,000.00 万元。

(2) 土地储备资金筹措方式

项目资金筹措方式为土地储备中心自筹和土地储备专项债券。其中，本次发行土地储备专项债券金额 5,500.00 万元。

(二) 项目收益及融资自求平衡分析项目说明

1. 项目建设背景

古丈县现辖 7 个乡、5 个镇，全县总面积 1286 平方公里，为了推动古丈县经济发展，同时为加强土地管理，提高建设用地保障能力，实施了古丈县年产 20 万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目。

该项目实施是有助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。二是符合经济发展和城市整体规划的要求，项目建成后具有较强的辐射能力并带动区域文化发展，将成为湘西土家族苗族自治州古丈县经济发展新的增长点。三是有利于增加就业，优化建设结构，实现经济效益、社会效益的可持续发展。

2. 项目收益预测及融资自求平衡分析

(1) 土地出让价格预测

① 湘西土家族苗族自治州古丈县土地市场情况

经查询湘西土家族苗族自治州古丈县土地交易中心土地出让信息，选取古丈县相关地区土地出让情况，本次评价参考土地近期出让情况进行预测。

② 项目地区土地出让价格及出让金收入预测

湘西土家族苗族自治州古丈县本次融资涉及一个土地储备地块，位于古丈县红石林茄通村。根据土地的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

古丈县年产 20 万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目

工业用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积(m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合 楼面地价(元/平方 米)
1	古丈县红石林 镇花兰村老司 岩	6.68	4,451.00	109.20	245.34	1.07	299.17
2	古丈县断龙山 镇米多村	6.32	4,214.85	129.41	307.03	1.13	
3	古丈县古阳镇 城北竹溪湾	7.00	4,667.00	121.71	260.79	1.10	

古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设

用地项目

公共管理与公共服务用地用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合 楼面地价(元/平方米)
1	古丈县古阳镇 罗依溪喇叭冲	1.01	2,012.49	129.68	644.38	0.89	554.00
2	古丈县古阳镇 新建区	2.80	11,211.72	649.95	579.71	0.94	
3	古丈县古阳镇 新建区	2.71	10,825.80	650.00	600.42	0.91	

根据上述近期土地市场情况及项目出让周边土地价格结

合土地价格增长率为 2018 年 GDP6.90%增速。现预测项目土地
地出让价格如下：

项目土地出让价格预测表

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
古丈县年产20万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目（元/平方米）	工业用地	299.17	319.81	341.88	365.47	390.69	417.64
古丈县栖凤湖风景名胜旅游区旅游入口基础设施建设用地项目（元/平方米）	公共管理与公共服务用地	554.00	592.23	633.09	676.77	723.47	773.39

(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周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2018 年湘西土家族苗族自治州古丈县 GDP 增速 6.90%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：

预测表一：预计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族自治州古丈县 GDP 增速 6.90%

项目土地出让收入预测表

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
古丈县年产20万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目	工业用地	5,453.42	5,829.71	6,231.96	6,661.97	7,121.65	7,613.04
古丈县栖凤湖风景名胜旅游区旅游入口基础设施建设用地项目	公共管理与公共服务用地	2,952.82	3,156.56	3,374.36	3,607.19	3,856.09	4,122.16
合计		8,406.24	8,986.27	9,606.32	10,269.16	10,977.74	11,735.20

金额单位：人民币万元

预测表二：预计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族

自治州古丈县 GDP 增速 6.90% 的 90%，即 6.21%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
古丈县年产20万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目	工业用地	5,453.42	5,792.08	6,151.77	6,533.79	6,939.54	7,370.49
古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设用地项目	公共管理与公共服务用地	2,952.82	3,136.19	3,330.95	3,537.80	3,757.50	3,990.84
合计		8,406.24	8,928.27	9,482.72	10,071.59	10,697.04	11,361.33

预测表三：预计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族自治州古丈县 GDP 增速 6.90% 的 80%，即 5.52%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
古丈县年产20万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目	工业用地	5,453.42	5,754.45	6,072.10	6,407.28	6,760.96	7,134.16
古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设用地项目	公共管理与公共服务用地	2,952.82	3,115.82	3,287.81	3,469.30	3,660.81	3,862.89
合计		8,406.24	8,870.27	9,359.91	9,876.58	10,421.77	10,997.05

(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：

表 1：预计土地价格增速为 2018 年古丈县 GDP 增速 6.90%

古丈县二个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	古丈县年产20万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目	古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设用地项目	合计
一	出让土地回款	7,613.04	4,122.16	11,735.20
二	扣除相关专项基金	1,577.29	840.43	2,417.72

	其中：农田水利建设资金	380.65	206.11	586.76
	教育资金	380.65	206.11	586.76
	土地收益基金	380.65	206.11	586.76
	其他政府住房基金收入	380.65	206.11	586.76
	农业土地开发资金	54.69	15.99	70.68
三	用于资金平衡的土地相关收益	6,035.75	3,281.73	9,317.48

表 2：预计土地价格增速为 2018 年古丈县 GDP 增速 6.90% 的 90%，即 6.21%

古丈县二个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	古丈县年产20万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目	古丈县栖凤湖风景名胜旅游区旅游入口基础设施建设用地项目	合计
一	出让土地回款	7,370.49	3,990.84	11,361.33
二	扣除相关专项基金	1,528.77	814.15	2,342.92
	其中：农田水利建设资金	368.52	199.54	568.06
	教育资金	368.52	199.54	568.06
	土地收益基金	368.52	199.54	568.06
	其他政府住房基金收入	368.52	199.54	568.06
	农业土地开发资金	54.69	15.99	70.68
三	用于资金平衡的土地相关收益	5,841.72	3,176.69	9,018.41

表 3：预计土地价格增速为 2018 年古丈县 GDP 增速 6.90% 的 80%，即 5.52%，

古丈县二个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	古丈县年产20万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目	古丈县栖凤湖风景名胜旅游区旅游入口基础设施建设用地项目	合计
一	出让土地回款	7,134.16	3,862.89	10,997.05
二	扣除相关专项基金	1,481.53	788.55	2,270.08
	其中：农田水利建设资金	356.71	193.14	549.85
	教育资金	356.71	193.14	549.85
	土地收益基金	356.71	193.14	549.85
	其他政府住房基金收入	356.71	193.14	549.85
	农业土地开发资金	54.69	15.99	70.68

三	用于资金平衡的土地相关收益	5,652.63	3,074.34	8,726.97
---	---------------	----------	----------	----------

根据上述测算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州古丈县 GDP 增速 6.90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 9,317.48 万元；

同理计算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州古丈县 GDP 增速 6.90% 的 90% 即 6.21% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 9,018.41 万元；

在按 2018 年湘西土家族苗族自治州古丈县 GDP 增速 6.90% 的 80% 即 5.52% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 8,726.97 万元。

（三）项目收益及还本付息的结论

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，本次评价的湘西土家族苗族自治州古丈县土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 6.90% 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。

2018 年 9 月 10 日



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430100055816904G

名称 大华会计师事务所(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 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号

负责人 陈长春

成立日期 2012年10月22日

营业期限

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事: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;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

2018



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。

企业信用信息公示系统网址: <http://hn.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

此件仅用于业务备案
复印无效

证书序号: 5000972

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》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:



分所执业证书编号: 110101484307

批准执业文号: 湘财会函[2012] 16号

批准执业日期: 2012年09月03日

会计师事务所分所 执业证书

名称:

大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
(御溪国际) 3栋1532-1536号

负责人:

陈长春

经营场所:

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书编号: 4301000400025
 批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2001 年 11 月 23 日
 Date of Issuance: 2015.3.16 颁发新办

年度检验合格
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2015.3.18 合格专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会

年度检验合格
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2015.3.18 合格专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名: 陈长霞
 Full name: 陈长霞
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1978-03-12
 Date of birth: 1978-03-12
 工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 Working unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 身份证号码: 430001197803120497
 Identity card No.: 430001197803120497

年度检验合格
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2015.3.18 合格专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验合格
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2015.3.18 合格专用章

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
2011年12月

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书编号: 440300410597
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: 2010年10月25日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

注册会计师协会
2016年3月18日
年度任职资格审查合格专用章



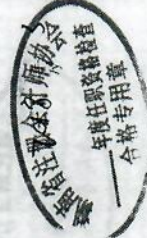
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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.

2015年3月22日



姓名: 郭清峰
Full name: 郭清峰
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1979-02-07
Date of birth: 1979-02-07
工作单位: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 430722197902070111
Identity card No.: 430722197902070111

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州
龙山县项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字[2018]170047 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Hunan Branch

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州
龙山县项目收益与融资自求平衡专项评价报告



大华核字[2018]170047 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，对后附的 2018 年湘西土家族苗族自治州龙山县项目收益与融资自求平衡报告进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州龙山县土地储备项

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。

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。

本评价报告仅供湘西土家族苗族自治州本次申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湘西土家族苗族自治州申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年九月十日

2018 年湘西土家族苗族自治州龙山县 项目收益与融资自求平衡报告

一、项目融资本息及开发成本情况

（一）项目融资本息情况

湘西土家族苗族自治州 2018 年龙山县土地储备项目次拟融资金额 7,900.00 万元，其中本次发行土地储备专项债券金额 7,900.00 万元。假设融资利率 4.50%，期限为五年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：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
2019	7,900.00		7,900.00	4.50%	355.50
2020	7,900.00		7,900.00	4.50%	355.50
2021	7,900.00		7,900.00	4.50%	355.50
2022	7,900.00		7,900.00	4.50%	355.50
2023	7,900.00	7,900.00		4.50%	355.50
合计	-	7,900.00			1,777.50

（二）项目开发成本情况

湘西土家族苗族自治州龙山县土地储备项目涉及 1 个项目，为龙山县第一批次用地项目，共八块土地。龙山县第一批次用地项目位于龙山县华塘街道华新社区、螺蛳滩社区、华塘社区；兴隆街道狮子社区；民安街道城郊社区，其中地块一位于华塘街道华新社区、螺蛳滩社区；地块二位于华塘街道华新社区、华塘社区；地块三位于华塘街道华塘社区；地块四位于兴隆街道狮子社区；地块五位于兴隆街道狮子社

区；地块六位于民安街道城郊社区；地块七位于民安街道城郊社区；地块八位于民安街道城郊社区。

金额单位：人民币万元

项目	(一) 征收、收购、优先购买或收回土地需支付的土地价款或征地费用和拆迁补偿费用	(二) 征收、收购、优先收购或收回土地后进行必要的前期土地开发费用	(三) 土地储备的其他支出	合计
龙山县第一批次用地项目	5,400.00	1,730.16	900.00	8,030.16
合计	5,400.00	1,730.16	900.00	8,030.16

二、 出让产生的净现金流入

(一) 基本假设条件及依据

1. 通过查询湘西土家族苗族自治州龙山县土地交易中心土地出让信息，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通过修正后作为标的计算本次八块地块基准地价。

2. 湘西土家族苗族自治州 2015-2017 年全州生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.20%、6.90%、7.60%，近三年平均增速为 7.90%，政府工作报告明确 2018 年GDP预测增长率为 8.00%，综合考虑上述信息后，此次预测依据谨慎性原则按 2015-2017 年GDP同比增速最低者 6.90%作为 2018 年GDP增速。

3. 假设龙山县 2018 年度第一批次用地项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于年内出让完毕，分别以 2018 年GDP增速（6.90%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入。土地出让收入按湘西土家族苗族自治州相关政策

扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州
财政收入。各专项基金计提的比例及对应政策文件如下表：

序号	项目	计提比例	文件
1	农田水利建设资金	土地挂牌总价的5.00%	湘财综（2011）36号
2	教育资金	土地挂牌总价的5.00%	财综[2011]62号
3	国有土地收益基金	土地挂牌总价的5.00%	湘财综[2007]65号
4	其他政府住房基金收入	土地挂牌总价的5.00%	财综（2006）68号
5	农业土地开发资金	土地挂牌面积*35元/平方米或20元/平方米（其中州、市为35元/平方米，县为20元/平方米）*15%	湘财建（2004）46号

（二）出让产生的净现金流入

在上述基本假设条件的基础上土地出让收入按湘西土家族苗族自治州龙山县相关政策扣除相关专项基金后剩余的净收入为湘西土家族苗族自治州龙山县财政收入，经测算可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元			
项目	按2018年GDP 增速6.90%的100%（扣除 相关专项基金）	按2018年GDP 增速6.90%的90%（扣除相 关专项基金）	按2018年GDP 增速6.90%的80%（扣除相 关专项基金）
龙山县第一批次用地项目	19,137.03	18,524.59	17,927.78
合计	19,137.03	18,524.59	17,927.78

三、 预期土地出让收入对应的政府性基金收入的平衡分析情况

（一）融资平衡分析

1. 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，土地出让收入按湘西土家族苗族自治州龙山县相关政策扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州龙山县财政收入。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 2018 年GDP增速 6.90%的 100%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.98，按 2018 年GDP增速 6.90%的 90%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.91，按 2018 年GDP增速 6.90%的 80%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.85。本息覆盖倍数计算见下表：

表 1：按 2018 年湘西土家族苗族自治州龙山县GDP目标增速 6.90%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		355.50	355.50			
第三年		355.50	355.50			
第四年		355.50	355.50			
第五年		355.50	355.50			
第六年	7,900.00	355.50	8,255.50	19,137.03		19,137.03
合计	7,900.00	1,777.50	9,677.50	19,137.03		19,137.03
本息覆盖倍数						1.98

表 2：按 2018 年湘西土家族苗族自治州龙山县GDP目标增速 6.90%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						

第二年		355.50	355.50			
第三年		355.50	355.50			
第四年		355.50	355.50			
第五年		355.50	355.50			
第六年	7,900.00	355.50	8,255.50	18,524.59		18,524.59
合计	7,900.00	1,777.50	9,677.50	18,524.59		18,524.59
本息覆盖倍数	1.91					

表 3：按 2018 年湘西土家族苗族自治州龙山县 GDP 目标增速 6.90% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		355.50	355.50			
第三年		355.50	355.50			
第四年		355.50	355.50			
第五年		355.50	355.50			
第六年	7,900.00	355.50	8,255.50	17,927.78		17,927.78
合计	7,900.00	1,777.50	9,677.50	17,927.78		17,927.78
本息覆盖倍数	1.85					

2. 各土地储备项目本息覆盖倍数：

经测算：按 2018 年 GDP 增速 6.90% 的 100% 比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，龙山县第一批次用地项目本息覆盖倍数为 1.98；

按 2018 年 GDP 增速 6.90% 的 90% 比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，龙山县第一批次用地项目本息覆盖倍数为 1.91；

按 2018 年 GDP 增速 6.90% 的 80% 比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，龙山县第一批次用地项

目本息覆盖倍数为 1.85。具体情况见下表：

表 1：项目债券本息情况表

金额单位：人民币万元

项目	债券本息支付		
	本金	利息	本息合计
龙山县第一批次用地项目一	7,900.00	1,777.50	9,677.50
合计	7,900.00	1,777.50	9,677.50

表 2：项目收益情况表

金额单位：人民币万元

项目	按2018年GDP增速6.90%的 100%（扣除相关专项基金）	按2018年GDP增速6.90%的 90%（扣除相关专项基金）	按2018年GDP增速6.90%的 80%（扣除相关专项基金）
龙山县第一批次用地项目	19,137.03	18,524.59	17,927.78
合计	19,137.03	18,524.59	17,927.78

表 3：项目本息覆盖倍数情况表

项目	按2018年GDP增速6.90%的 100%（扣除相关专项基金）本息覆盖倍数	按2018年GDP增速6.90%的 90%（扣除相关专项基金）本息覆盖倍数	按2018年GDP增速6.90%的 80%（扣除相关专项基金）本息覆盖倍数
龙山县第一批次用地项目	1.98	1.91	1.85
合计	1.98	1.91	1.85

2018 年 9 月 10 日

项目收益及融资自求平衡报告说明

一、项目收益及融资自求平衡分析编制基础

本次预测以湘西土家族苗族自治州龙山县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、2018 年 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 年湘西土家族苗族自治州龙山县土地储备项目土地出让收益预测表（2018 年 GDP 增速 6.90% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）

二、项目收益及融资自求平衡分析假设

（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、项目收益及融资自求平衡分析编制说明

（一）项目概况

1. 项目位置及范围

湘西土家族苗族自治州龙山县本次融资涉及一个项目，该项目中包括八个土地储备地块，其中：

（1）龙山县第一批次用地项目地块一

龙山县第一批次用地项目地块一位于龙山县华塘街道华新社区、螺蛳滩社区，东至龙山县螺师滩居委会村道、南至山角边、西至加油站、北至岳麓大道；

（2）龙山县第一批次用地项目地块二

龙山县第一批次用地项目地块一位于龙山县华塘街道华新社区华塘社区，东至岳麓大道、南至自然山边、西至自然山边、北至岳麓大道；

（3）龙山县第一批次用地项目地块三

龙山县第一批次用地项目地块一位于龙山县华塘街道华塘社区，东至行政大道、南至第三安置小区、西至岳麓大道、北至行政大道；

（4）龙山县第一批次用地项目地块四

龙山县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地项目位于龙山县兴隆街道狮子社区，东至自然山边、南至自然山边、西至新城大道、北至新城大道；

（5）龙山县第一批次用地项目地块五

龙山县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地项目位于龙山县兴隆街道狮子社区，东至安置小区、南至自然山边、西至自然山边、北至新城大道；

（6）龙山县第一批次用地项目地块六

龙山县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地项目位于龙山县民安街道城郊社区，东至居民区道路、南至天王庙山边、西至安置小区道路、北至果利河边；

（7）龙山县第一批次用地项目地块七

龙山县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地项目位于龙山县民安街道城郊社区，东至居民区、南至自然山边、西至河边、北至公墓山边；

（8）龙山县第一批次用地项目地块八

龙山县 2015 年低丘缓坡第一批次建设用地项目位于龙山县民安街道城郊社区，东至果利河、南至居民区道路、西至红星村、北至红星村。

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）项目的投资估算

湘西土家族苗族自治州龙山县本次融资涉及一个项目，投资金额 8,030.16 万元。

（2）土地储备资金筹措方式

土地储备资金筹措方式为土地储备中心自筹和土地储备专项债券。其中，项目拟募集资金 7,900.00 万元。

（二）项目收益及融资自求平衡分析项目说明

1. 项目建设背景

龙山县第一批次用地项目的实施是城市提质扩容的需要，为承接城市功能疏散和产业转移提供发展空间。二是改善人居环境的需要，是加快县城提质扩容步伐、完善城市综合功能、改善人居环境是新时代新型城镇化建设的必然选择，三是规范土地管理的需要，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。

2. 项目收益预测及融资自求平衡分析

（1）土地出让价格预测

① 湘西土家族苗族自治州土地市场情况

经查询湘西土家族苗族自治州龙山县土地交易中心土地出让信息，选取龙山县相关地区土地出让情况，本次评价参考土地近期出让情况进行预测。

② 项目土地出让价格及出让金收入预测

湘西土家族苗族自治州龙山县本次融资涉及八块土地储备地块，分别位于龙山县华塘街道华新社区、螺蛳滩社区，

兴隆街道狮子社区及民安街道城郊社区。根据八个地块的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

龙山县第一批次建设用地项目
住宅兼容商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合 楼面地价(元/平方 米)
1	兴隆街道办事处新城社区居委会新城大道南侧	27.13	104,884.53	8,000.00	762.74	0.95	737.18
2	龙山县里耶镇猫儿溪社区	142.59	95,061.80	7,000.00	736.36	0.98	
3	龙山县华塘街道办事处华塘社区	11.44	38,147.00	3,020.00	791.67	0.96	

龙山县第一批次建设用地项目
住宅兼容商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合 楼面地价(元/平方 米)
1	龙山县兴隆街道办事处新城社区居委会新城大道旁	75.11	65,096.04	3,800.00	583.75	0.94	578.34
2	民安街道办事处城郊社区	15.95	21,265.00	1,200.00	564.31	0.96	
3	里耶镇岩冲村	2.69	1,613.07	100.00	619.94	1.03	

龙山县第一批次建设用地项目
住宅用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积(m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合 楼面地价(元/平方 米)
1	湘鄂路	13.33	36,160.32	1,918.00	530.42	1.02	525.16
2	龙山县兴隆街道办事处新城大道旁	66.60	79,918.02	3,530.00	441.70	1.08	

3	民安街道办事处城郊社区	15.95	21,265.00	1,200.00	564.31	0.99	
---	-------------	-------	-----------	----------	--------	------	--

龙山县第一批次建设用地项目

住宅用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合 楼面地价(元/平方 米)
1	湘鄂路	13.33	36,160.32	1,918.00	530.42	0.98	519.54
2	龙山县兴隆街道办事处新城大道旁	66.6	79,918.02	3,530.00	441.70	1.04	
3	民安街道办事处城郊社区	15.95	21,265.00	1,200.00	564.31	1.03	

龙山县第一批次建设用地项目

住宅兼容商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积(m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合 楼面地价(元/平方 米)
1	龙山县兴隆街道办事处新城社区居委会新城大道旁	75.11	65,096.04	3,800.00	583.75	1.04	589.63
2	民安街道办事处城郊社区	15.95	21,265.00	1,200.00	564.31	1.04	
3	湘鄂路	13.33	36,160.32	1,918.00	530.42	1.08	

龙山县第一批次建设用地项目

住宅兼容商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合 楼面地价(元/平方 米)
1	龙山县兴隆街道办事处新城社区居委会新城大道旁	75.11	65,096.04	3,800.00	583.75	0.99	560.91
2	民安街道办事处城郊社区	15.95	21,265.00	1,200.00	564.31	1.00	
3	湘鄂路	13.33	36,160.32	1,918.00	530.42	1.01	

根据上述近期土地市场情况及项目出让周边土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP6.90%增速。现预测项目土

地出让价格如下：

项目土地出让价格预测表

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
龙山县第一批次用地项目地块一（元 / 平方米）	商住用地	737.18	788.05	842.42	900.55	962.69	1,029.11
龙山县第一批次用地项目地块二（元 / 平方米）	住宅用地	525.16	561.40	600.13	641.54	685.81	733.13
龙山县第一批次用地项目地块三（元 / 平方米）	商住用地	589.63	630.31	673.81	720.30	770.00	823.13
龙山县第一批次用地项目地块四（元 / 平方米）	商住用地	578.34	618.25	660.90	706.51	755.26	807.37
龙山县第一批次用地项目地块五（元 / 平方米）	商住用地	578.34	618.25	660.90	706.51	755.26	807.37
龙山县第一批次用地项目地块六（元 / 平方米）	商住用地	560.91	599.61	640.99	685.21	732.49	783.04
龙山县第一批次用地项目地块七（元 / 平方米）	住宅用地	519.54	555.39	593.71	634.68	678.47	725.28
龙山县第一批次用地项目地块八（元 / 平方米）	公共管理与公共设施						

(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周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2018 年湘西土家族苗族自治州龙山县 GDP 增速 6.90% 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：

预测表一：预计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族自治州 GDP 增速 6.90%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
龙山县第一批次用地项目	17,213.02	18,400.72	19,670.38	21,027.64	22,478.55	24,029.57
合计	17,213.02	18,400.72	19,670.38	21,027.64	22,478.55	24,029.57

预测表二：预计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族
自治州 GDP 增速 6.90%的 90%，即 6.21%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
龙山县第一批次用地项目	17,213.02	18,281.94	19,417.25	20,623.05	21,903.75	23,263.97
合计	17,213.02	18,281.94	19,417.25	20,623.05	21,903.75	23,263.97

预测表三：预计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族
自治州 GDP 增速 6.90%的 80%，即 5.52%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
龙山县第一批次用地项目	17,213.02	18,163.16	19,165.77	20,223.72	21,340.08	22,518.04
合计	17,213.02	18,163.16	19,165.77	20,223.72	21,340.08	22,518.04

(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：

表 1：预计土地价格增速为 2018 年龙山县 GDP 增速 6.90%

龙山县八块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	龙山县第一批次用地项目	合计
一	出让土地回款	24,029.57	24,029.57
二	扣除相关专项基金	4,892.54	4,892.54
	其中：农田水利建设资金	1,201.48	1,201.48
	教育资金	1,201.48	1,201.48
	土地收益基金	1,201.48	1,201.48
	其他政府住房基金收入	1,201.48	1,201.48

	农业土地开发资金	86.62	86.62
三	用于资金平衡的土地相关收益	19,137.03	19,137.03

表 2: 预计土地价格增速为 2018 年龙山县 GDP 增速 6.90% 的 90%，即 6.21%，

龙山县八块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	龙山县第一批次用地项目	合计
一	出让土地回款	23,263.97	23,263.97
二	扣除相关专项基金	4,739.38	4,739.38
	其中：农田水利建设资金	1,163.19	1,163.19
	教育资金	1,163.19	1,163.19
	土地收益基金	1,163.19	1,163.19
	其他政府住房基金收入	1,163.19	1,163.19
	农业土地开发资金	86.62	86.62
三	用于资金平衡的土地相关收益	18,524.59	18,524.59

表 3: 预计土地价格增速为 2018 年龙山县 GDP 增速 6.90% 的 90%，即 5.52%，

龙山县八块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	龙山县第一批次用地项目	合计
一	出让土地回款	22,518.04	22,518.04
二	扣除相关专项基金	4,590.26	4,590.26
	其中：农田水利建设资金	1,125.91	1,125.91
	教育资金	1,125.91	1,125.91
	土地收益基金	1,125.91	1,125.91
	其他政府住房基金收入	1,125.91	1,125.91
	农业土地开发资金	86.62	86.62
三	用于资金平衡的土地相关收益	17,927.78	17,927.78

根据上述测算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州增速 6.90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 19,137.03 万元；

同理计算,在按 2018 年湘西土家族苗族自治州增速 6.90% 的 90%即 6.21%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 18,524.59 万元;

在按 2018 年湘西土家族苗族自治州增速 6.90%的 80%即 5.52%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 17,927.78 万元。

（三）项目收益及还本付息的结论

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,本次评价的湘西土家族苗族自治州龙山县一个土地储备项目,在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 6.90%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。

2018 年 9 月 10 日



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430100055816904G

名称 大华会计师事务所(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 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号
负责人 陈长春
成立日期 2012年10月22日
营业期限

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事: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;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

2018



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。

企业信用信息公示系统网址: <http://hn.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

此件仅用于业务备案
复印无效

证书序号: 5000972

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》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:



分所执业证书编号: 110101484307

批准执业文号: 湘财会函[2012] 16号

批准执业日期: 2012年09月03日

会计师事务所分所 执业证书



名称:

大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

负责人:

陈长春

经营场所:

长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

中华人民共和国财政部制

年度检验合格
Annual Renewal Registration
合格专用章

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: 4301000400025
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2001 年 11 月 23 日
Date of Issuance

2015.3.16 颁发新办

2015年3月18日 合格专用章

湖南省注册会计师协会 合格专用章

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.

2015年3月18日 合格专用章

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

年度检验合格
Annual Renewal Registration
合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名: 陈长霞
Full name: 陈长霞
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1978-03-12
Date of birth: 1978-03-12
工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 430001197803120497
Identity card No.: 430001197803120497

4301030145185

湖南省注册会计师协会 合格专用章

此件仅用于业务报
生专用，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.

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书编号: 440300410597
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: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 续发新证

注册会计师协会
2016 年 3 月 18 日
年度任职资格审查合格专用章



中国注册会计师协会

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.

2010 年 10 月 25 日

湖南省注册会计师协会
年度任职资格审查合格专用章

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.

2010 年 10 月 25 日



姓名: 郭清峰
Full name: 郭清峰
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1979-02-07
Date of birth: 1979-02-07
工作单位: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 430722197902070111
Identity card No.: 430722197902070111

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州
永顺县项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字[2018]170048 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Hunan Branch

大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州永顺县
项目收益与融资自求平衡专项评价报告



大华核字[2018]170048 号

湘西土家族苗族自治州财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，对后附的 2018 年湘西土家族苗族自治州永顺县项目收益与融资自求平衡报告进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州永顺县土地储备项目，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。

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。

本评价报告仅供湘西土家族苗族自治州本次申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湘西土家族苗族自治州申报发行 2018 年湖南省湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年九月十日

2018 年湘西土家族苗族自治州永顺县 项目收益与融资自求平衡报告

一、项目融资本息及开发成本情况

（一）项目融资本息情况

湘西土家族苗族自治州 2018 年永顺县土地储备项目次拟融资金额 5,875.47 万元，其中本次发行土地储备专项债券金额 2,800.00 万元，未来计划发行债券金额 3,075.47 万元。假设融资利率 4.50%，期限为五年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

1. 湘西土家族苗族自治州 2018 年本级土地储备项目本次计划融资金额 2,800.00 万元，假设融资利率 4.50%，期限为五年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：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
2019	2,800.00		2,800.00	4.50%	126.00
2020	2,800.00		2,800.00	4.50%	126.00
2021	2,800.00		2,800.00	4.50%	126.00
2022	2,800.00		2,800.00	4.50%	126.00
2023	2,800.00	2,800.00		4.50%	126.00
合计		2,800.00			630.00

2. 期后期间拟融资 3,075.47 万元，假设融资利率 4.50%，期限为五年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	3,075.47		3,075.47	4.50%	138.40
第二年	3,075.47		3,075.47	4.50%	138.40
第三年	3,075.47		3,075.47	4.50%	138.40
第四年	3,075.47		3,075.47	4.50%	138.40
第五年	3,075.47	3,075.47		4.50%	138.40
合计		3,075.47			692.00

（二）项目开发成本情况

湘西土家族苗族自治州永顺县土地储备项目涉及 2 个项目，为永顺县 2017 年度第一批次建设项目及永顺县第二批次用地项目，共六块土地。永顺县 2017 年度第一批次建设项目位于永顺县灵溪镇富坪社区，其中地块一位于永顺县灵溪镇富坪社区；地块二位于永顺县灵溪镇富坪社区；地块三位于永顺县灵溪镇富坪社区；永顺县 2017 年度第二批次建设项目位于永顺县灵溪镇新城社区，其中地块一位于永顺县灵溪镇新城社区；地块二位于永顺县灵溪镇新城社区；地块三位于永顺县灵溪镇新城社区。

金额单位：人民币万元				
项目	（一）征收、收购、优先购买或收回土地需支付的土地价款或征地费用和拆迁补偿费用	（二）征收、收购、优先收购或收回土地后进行必要的前期土地开发费用	（三）土地储备的其他支出	合计
永顺县第一批次用地项目	4,937.54		536.94	5,474.48
永顺县第二批次用地项目	3,809.71		414.27	4,223.98
合计	8,747.25		951.21	9,698.46

二、 出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

1. 通过查询湘西土家族苗族自治州永顺县土地交易中心

土地出让信息，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通过修正后作为标的计算本次六块地块基准地价。

2. 湘西土家族苗族自治州 2015-2017 年全州生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.20%、6.90%、7.60%，近三年平均增速为 7.90%，政府工作报告明确 2018 年GDP预测增长率为 8.00%，综合考虑上述信息后，此次预测依据谨慎性原则按 2015-2017 年GDP同比增速最低者 6.90%作为 2018 年GDP增速。

3. 假设永顺县 2018 年度第一批次用地项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于年内出让完毕，分别以 2018 年GDP增速（6.90%）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。土地出让收入按湘西土家族苗族自治州相关政策扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州财政收入。各专项基金计提的比例及对应政策文件如下表：

序号	项目	计提比例	文件
1	农田水利建设资金	土地挂牌总价的5.00%	湘财综（2011）36号
2	教育资金	土地挂牌总价的5.00%	财综[2011]62号
3	国有土地收益基金	土地挂牌总价的5.00%	湘财综[2007]65号
4	其他政府住房基金收入	土地挂牌总价的5.00%	财综（2006）68号
5	农业土地开发资金	土地挂牌面积*35元/平方米或20元/平方米（其中州、市为35元/平方米，县为20元/平方米）*15%	湘财建（2004）46号

（二）出让产生的净现金流入

在上述基本假设条件的基础上土地出让收入按湘西土

家族苗族自治州永顺县相关政策扣除相关专项基金后剩余的净收入为湘西土家族苗族自治州永顺县财政收入，经测算可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

项目	金额单位：人民币万元		
	按2018年GDP 增速6.90%的100%（扣除 相关专项基金）	按2018年GDP 增速6.90%的90%（扣除相 关专项基金）	按2018年GDP 增速6.90%的80%（扣除相 关专项基金）
永顺县 2017 年度第一批 次建设项目	8,371.64	8,103.40	7,842.03
永顺县 2017 年度第二批 次建设项目	8,691.27	8,412.74	8,141.42
合计	17,062.91	16,516.14	15,983.45

三、 预期土地出让收入对应的政府性基金收入的平衡分析情况

（一）融资平衡分析

1. 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，土地出让收入按湘西土家族苗族自治州永顺县相关政策扣除相关专项基金后剩余的收入为湘西土家族苗族自治州永顺县财政收入。通过对近几年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 2018 年GDP增速 6.90%的 100%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.37，按 2018 年GDP增速 6.90%的 90%比例（扣除相关专项基金）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GDP增速 6.90%的 80%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，本息

覆盖倍数为 2.22。本息覆盖倍数计算见下表：

表 1：按 2018 年湘西土家族苗族自治州永顺县 GDP 目标
增速 6.90% 的 100% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息
覆盖倍数

金额单位：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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		264.40	264.40			
第三年		264.40	264.40			
第四年		264.40	264.40			
第五年		264.40	264.40			
第六年	5,875.47	264.40	6,139.87	17,062.91		17,062.91
合计	5,875.47	1,322.00	7,197.47	17,062.91		17,062.91
本息覆盖倍数						2.37

表 2：按 2018 年湘西土家族苗族自治州永顺县 GDP 目标
增速 6.90% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息
覆盖倍数

金额单位：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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		264.40	264.40			
第三年		264.40	264.40			
第四年		264.40	264.40			
第五年		264.40	264.40			
第六年	5,875.47	264.40	6,139.87	16,516.14		16,516.14
合计	5,875.47	1,322.00	7,197.47	16,516.14		16,516.14
本息覆盖倍数						2.29

表 3：按 2018 年湘西土家族苗族自治州永顺县 GDP 目标
增速 6.90% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息
覆盖倍数

金额单位：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	土地收益	项目建设金	合计
第一年						
第二年		264.40	264.40			
第三年		264.40	264.40			
第四年		264.40	264.40			
第五年		264.40	264.40			
第六年	5,875.47	264.40	6,139.87	15,983.45		15,983.45
合计	5,875.47	1,322.00	7,197.47	15,983.45		15,983.45
本息覆盖倍数						2.22

2. 各土地储备项目本息覆盖倍数：

经测算：按 2018 年GDP增速 6.90%的 100%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，永顺县 2017 年度第一批次建设项目本息覆盖倍数为 2.10，永顺县 2017 年度第二批次建设项目本息覆盖倍数为 2.71；

按 2018 年GDP增速 6.90%的 90%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，永顺县 2017 年度第一批次建设项目本息覆盖倍数为 2.03，永顺县 2017 年度第二批次建设项目本息覆盖倍数为 2.62；

按 2018 年GDP增速 6.90%的 80%比例（扣除相关专项基金）计算土地价格的增速的情况下，永顺县 2017 年度第一批次建设项目本息覆盖倍数为 1.97，永顺县 2017 年度第二批次建设项目本息覆盖倍数为 2.54：

表 1：项目债券本息情况表

金额单位：人民币万元

项目	债券本息支付		
	本金	利息	本息合计
永顺县2017年度第一批次建	3,255.68	732.53	3,988.21

设项目			
永顺县2017年度第二批次建设项目	2,619.79	589.45	3,209.24
合计	5,875.47	1,321.98	7,197.45

表 2：项目收益情况表

金额单位：人民币万元

项目	按2018年GDP增速6.90%的 100%（扣除相关专项基金）	按2018年GDP增速6.90%的 90%（扣除相关专项基金）	按2018年GDP增速6.90%的 80%（扣除相关专项基金）
永顺县2017年度第一批 次建设项目	8,371.64	8,103.40	7,842.03
永顺县2017年度第二批 次建设项目	8,691.27	8,412.74	8,141.42
合计	17,062.91	16,516.14	15,983.45

表 3：项目本息覆盖倍数情况表

项目	按2018年GDP增速6.90%的 100%（扣除相关专项基金）本息覆盖倍数	按2018年GDP增速6.90%的 90%（扣除相关专项基金）本息覆盖倍数	按2018年GDP增速6.90%的 80%（扣除相关专项基金）本息覆盖倍数
永顺县2017年度第一批 次建设项目	2.10	2.03	1.97
永顺县2017年度第二批 次建设项目	2.71	2.62	2.54
合计	2.37	2.29	2.22

2018 年 9 月 10 日

项目收益及融资自求平衡报告说明

一、项目收益及融资自求平衡分析编制基础

本次预测以湘西土家族苗族自治州永顺县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、2018 年 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 年湘西土家族苗族自治州永顺县土地储备项目土地出让收益预测表（2018 年 GDP 增速 6.90% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）

二、项目收益及融资自求平衡分析假设

（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、项目收益及融资自求平衡分析编制说明

（一）项目概况

1. 项目位置及范围

湘西土家族苗族自治州永顺县本次融资涉及二个项目，该项目中包括六个土地储备地块，其中：

（1）永顺县 2017 年度第一批次建设项目地块

永顺县 2017 年度第一批次建设项目地块一位于永顺县灵溪镇富坪社区，东至富坪社区河道，南至富坪社区河道，西至富坪社区河道，北至龙永高速连接线；

永顺县 2017 年度第一批次建设项目地块二位于永顺县灵溪镇富坪社区，东至富坪社区，南至富坪社区，西至富坪社区，北至富坪社区；

永顺县 2017 年度第一批次建设项目地块三位于永顺县灵溪镇富坪社区，东至新城社区道路，南至新城社区林地，西至岔那安置区，北至省道；

（2）永顺县 2017 年度第二批次建设项目地块

永顺县 2017 年度第二批次建设项目地块一位于永顺县灵溪镇新城社区，东至新城社区道路，南至新城社区林地，西至新城社区，北至新城社区；

永顺县 2017 年度第二批次建设项目地块二位于永顺县灵溪镇新城社区，东至新城社区道路，南至新城社区林地，西

至新城社区，北至新城社区；

永顺县 2017 年度第二批次建设项目地块三位于永顺县灵溪镇新城社区，东至新城社区道路，南至新城社区林地，西至新城社区，北至新城社区；

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 项目的投资估算

湘西土家族苗族自治州永顺县本次融资涉及二个项目，投资金额 9,698.46 万元，其中永顺县 2017 年度第一批次建设项目项目投资金额 5,474.48 万元，永顺县 2017 年度第二批次建设项目投资金额 4,223.98 万元。

(2) 土地储备资金筹措方式

土地储备资金筹措方式为土地储备中心自筹和土地储备专项债券。其中，项目拟募集资金 5,875.47 万元。

(二) 项目收益及融资自求平衡分析项目说明

1. 项目建设背景

永顺县老城区面积仅 3.7 平方公里，人口超过 10 万人，建筑密度大，交通拥堵。目前永顺县在功能建设，空间承载力、基础设施条件等方面十分薄弱，为了推动区域加快发展，加强城镇路网、停车场、公共交通、防洪防涝等公共服务设施建设，加快实施县城地下官网改造。以新城建设为重心，促进城乡品质提升，实施了永顺县 2017 年度第一批次建设

项目及永顺县 2017 年度第二批次建设项目。

2. 项目收益预测及融资自求平衡分析

(1) 土地出让价格预测

① 湘西土家族苗族自治州土地市场情况

经查询湘西土家族苗族自治州永顺县土地交易中心土地出让信息，选取永顺县相关地区土地出让情况，本次评价参考土地近期出让情况进行预测。

② 项目土地出让价格及出让金收入预测

湘西土家族苗族自治州永顺县本次融资涉及六块土地储备地块，均位于永顺县灵溪镇富坪社区。根据六个地块的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

永顺县 2017 年度第一批次建设项目

商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合 楼面地价(元/平方 米)
1	永顺县灵溪镇城南社区	108.69	133,329.34	7,029.00	527.19	0.88	486.80
2	永顺县灵溪镇棚场街	2.27	14,528.64	773.00	532.05	0.97	
3	永顺县塔卧居委会	2.36	788.00	38.60	489.85	0.98	

永顺县 2017 年度第一批次建设项目

公共管理与公共服务用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合 楼面地价(元/平方 米)
1	永顺县灵溪镇	108.69	133,329.34	3,800.00	583.75	0.94	578.34

	城南社区					
2	永顺县灵溪镇城南社区	0.84	2,813.50	1,200.00	564.31	0.96
3	永顺县灵溪镇棚场街	2.27	14,528.64	100.00	619.94	1.03

永顺县 2017 年度第一批次建设项目

住宅兼公共管理与公共服务用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积(m²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合 楼面地价 (元 / 平方 米)
1	永顺县灵溪镇城南社区	108.69	133,329.34	7,029.00	527.19	0.89	457.13
2	永顺县灵溪镇城南社区	0.84	2,813.50	116.90	415.50	0.99	
3	永顺县灵溪镇棚场街	2.27	14,528.64	773.00	532.05	0.92	

永顺县 2017 年度第二批次建设项目

住宅用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积(m²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合 楼面地价 (元 / 平方 米)
1	永顺县灵溪镇城南社区	108.69	133,329.34	7,029.00	527.19	0.89	457.13
2	永顺县灵溪镇城南社区	0.84	2,813.50	116.90	415.50	0.99	
3	永顺县灵溪镇棚场街	2.27	14,528.64	773.00	532.05	0.92	

永顺县 2017 年度第二批次建设项目

住宅用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积(m²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元 / 平方米)	总修正系数	简单平均计算综合 楼面地价 (元 / 平方 米)
1	永顺县灵溪镇城南社区	108.69	133,329.34	7,029.00	527.19	0.89	457.13
2	永顺县灵溪镇城南社区	0.84	2,813.50	116.90	415.50	0.99	
3	永顺县灵溪镇棚场街	2.27	14,528.64	773.00	532.05	0.92	

永顺县第一批次建设用地项目

住宅兼容商服用地价格预测表

序号	位置	占地面积 (亩)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	总修正系数	简单平均计算综合 楼面地价(元/平方 米)
1	永顺县灵溪镇城南社区	108.69	133,329.34	7,029.00	527.19	0.87	476.89
2	永顺县灵溪镇棚场街	2.27	14,528.64	773.00	532.05	0.93	
3	永顺县塔卧居委会	2.36	788.00	38.60	489.85	0.98	

根据上述近期土地市场情况及项目出让周边土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP6.90%增速。现预测项目土地出让价格如下：

项目土地出让价格预测表

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
永顺县第一批次用地项目地块一(元/平方米)	商服用地	486.80	520.39	556.30	594.68	635.71	679.58
永顺县第一批次用地项目地块二(元/平方米)	公共管理与公共服务用地	449.00	479.98	513.10	548.50	586.35	626.81
永顺县第一批次用地项目地块三(元/平方米)	住宅兼公共管理与公共服务用地	457.13	488.67	522.39	558.44	596.97	638.16
永顺县第一批次用地项目地块四(元/平方米)	住宅用地	457.13	488.67	522.39	558.44	596.97	638.16
永顺县第一批次用地项目地块五(元/平方米)	住宅用地	457.13	488.67	522.39	558.44	596.97	638.16
永顺县第一批次用地项目地块六(元/平方米)	住宅兼容商服用地	476.89	509.80	544.97	582.57	622.77	665.74

(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周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2018 年湘西土家族苗族自治州永顺县 GDP 增速 6.90%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：

预测表一：预计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族

自治州 GDP 增速 6.90%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
永顺县2017年度第一批 次建设项目	7,539.77	8,060.01	8,616.15	9,210.66	9,846.19	10,525.57
永顺县2017年度第二批 次建设项目	7,826.40	8,366.42	8,943.71	9,560.83	10,220.53	10,925.75
合计	15,366.17	16,426.43	17,559.86	18,771.49	20,066.72	21,451.32

预测表二：预计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族
自治州 GDP 增速 6.90%的 90%，即 6.21%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
永顺县2017年度第一批 次建设项目	7,539.77	8,007.99	8,505.28	9,033.46	9,594.44	10,190.25
永顺县2017年度第二批 次建设项目	7,826.40	8,312.42	8,828.62	9,376.88	9,959.19	10,577.66
合计	15,366.17	16,320.41	17,333.90	18,410.34	19,553.63	20,767.91

预测表三：预计土地价格增速为 2018 年湘西土家族苗族
自治州 GDP 增速 6.90%的 80%，即 5.52%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
永顺县2017年度第一批 次建设项目	7,539.77	7,955.96	8,395.12	8,858.54	9,347.53	9,863.52
永顺县2017年度第二批 次建设项目	7,826.40	8,258.42	8,714.28	9,195.32	9,702.90	10,238.50
合计	15,366.17	16,214.38	17,109.40	18,053.86	19,050.43	20,102.02

(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：

表 1：预计土地价格增速为 2018 年永顺县 GDP 增速 6.90%

永顺县六块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	永顺县2017年度第一批次建设项目	永顺县2017年度第二批次建设项目	合计
一	出让土地回款	10,525.57	10,925.75	21,451.32
二	扣除相关专项基金	2,153.93	2,234.48	4,388.41
	其中：农田水利建设资金	526.28	546.28	1,072.56
	教育资金	526.28	546.28	1,072.56
	土地收益基金	526.28	546.28	1,072.56
	其他政府住房基金收入	526.28	546.28	1,072.56
	农业土地开发资金	48.81	49.36	98.17
三	用于资金平衡的土地相关收益	8,371.64	8,691.27	17,062.91

表 2：预计土地价格增速为 2018 年永顺县 GDP 增速 6.90% 的 90%，即 6.21%，

永顺县六块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	永顺县2017年度第一批次建设项目	永顺县2017年度第二批次建设项目	合计
一	出让土地回款	10,190.25	10,577.66	20,767.91
二	扣除相关专项基金	2,086.85	2,164.92	4,251.77
	其中：农田水利建设资金	509.51	528.89	1,038.40
	教育资金	509.51	528.89	1,038.40
	土地收益基金	509.51	528.89	1,038.40
	其他政府住房基金收入	509.51	528.89	1,038.40
	农业土地开发资金	48.81	49.36	98.17
三	用于资金平衡的土地相关收益	8,103.40	8,412.74	16,516.14

表 3：预计土地价格增速为 2018 年永顺县 GDP 增速 6.90% 的 90%，即 5.52%，

永顺县六块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	永顺县2017年度第一批次建设项目	永顺县2017年度第二批次建设项目	合计
一	出让土地回款	9,863.52	10,238.50	20,102.02
二	扣除相关专项基金	2,021.49	2,097.08	4,118.57

	其中：农田水利建设资金	493.17	511.93	1,005.10
	教育资金	493.17	511.93	1,005.10
	土地收益基金	493.17	511.93	1,005.10
	其他政府住房基金收入	493.17	511.93	1,005.10
	农业土地开发资金	48.81	49.36	98.17
三	用于资金平衡的土地相关收益	7,842.03	8,141.42	15,983.45

根据上述测算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州增速 6.90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 17,062.91 万元；

同理计算，在按 2018 年湘西土家族苗族自治州增速 6.90% 的 90% 即 6.21% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 16,516.14 万元；

在按 2018 年湘西土家族苗族自治州增速 6.90% 的 80% 即 5.52% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 15,983.45 万元。

（三）项目收益及还本付息的结论

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，本次评价的湘西土家族苗族自治州永顺县一个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 6.90% 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。

2018 年 9 月 10 日



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430100055816904G

名称 大华会计师事务所(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 长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心(御溪国际)3栋1532-1536号
负责人 陈长春
成立日期 2012年10月22日
营业期限

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事: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;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

2018



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。

企业信用信息公示系统网址: <http://hn.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

此件仅用于业务备案
复印无效

证书序号: 5000972

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》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》。

会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所
负责人：陈长春
经营场所：长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
(御溪国际) 3栋1532-1536号

分所执业证书编号：110101484307

批准执业文号：湘财会函[2012] 16号

批准执业日期：2012年09月03日

发证机关：



二〇一二年五月二十四日

中华人民共和国财政部制

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

年度检验合格
Annual Renewal Registration
合格专用章

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: 4301000400025
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2001 年 11 月 23 日
Date of Issuance

2015.3.16 颁发新办

2015年3月18日 合格专用章

湖南省注册会计师协会 合格专用章

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.

2015年3月18日 合格专用章

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

年度检验合格
Annual Renewal Registration
合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名: 陈长霞
Full name: 陈长霞
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1978-03-12
Date of birth: 1978-03-12
工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 430001197803120497
Identity card No.: 430001197803120497

4301030145185

湖南省注册会计师协会 合格专用章

此件仅用于业务报
生专用，复印无效。

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2011年12月

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书编号: 440300410597
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: 2010年10月25日
Date of Issuance

2015.3.16 续发新证



中国注册会计师协会



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.

姓名: 郭清峰
Full name: 郭清峰
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1979-02-07
Date of birth: 1979-02-07
工作单位: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
Working unit: 斯大华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号: 430722197902070111
Identity card No.: 430722197902070111

