

2018 年湖北省天门市土地储备专项债券（二期）

项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

大信鄂咨字[2018]第 0004 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

WUYIGECERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLP HUBEI BRANCH.



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower 1
ZhichunRoad,Haidian
DisBeijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

2018 年湖北省天门市土地储备专项债券（二期） 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大信鄂咨字[2018]第 0004 号

我们接受天门市财政局的委托，对 2018 年湖北省天门市土地储备专项债券（二期）（以下简称“本期债券”）相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湖北省天门市一个土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

湖北省天门市北湖二期综合改造项目本次计划发行专项债券 40,000.00 万元，期限 5 年，假设按照 2018 年 8 月 24 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作本次发行债券的测算利率，即 5 年期债券发行利率按 4.12% 测算，每年年末支付利息，第 5 年末偿还本金，预计债券存续期本息累计 48,240.00 万元，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower 1
ZhichunRoad,Haidian
DisBeijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2018 年		40,000.00		40,000.00	412.00	412.00
2019 年	40,000.00			40,000.00	1,648.00	1,648.00
2020 年	40,000.00			40,000.00	1,648.00	1,648.00
2021 年	40,000.00			40,000.00	1,648.00	1,648.00
2022 年	40,000.00			40,000.00	1,648.00	1,648.00
2023 年	40,000.00		40,000.00		1,236.00	41,236.00
合计		40,000.00	40,000.00		8,240.00	48,240.00

二、预计出让产生的净现金流入

(一) 基本假设条件及依据

本期债券发行涉及天门市一个土地储备项目，为天门市北湖二期综合改造项目，该项目位于天门市，经查询天门市土地交易公开信息，自 2017 年至今成交的地块中选取 19 宗临近地块，其中商服住宅用地选取 15 宗临近地块，科教用地选取 4 宗临近地块，并参考上述 19 宗地块出让价格进行测算。

天门市 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.90%、8.00%、8.00%，近三年平均增速为 8.30%，在天门市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.00%。此次预测天门市北湖二期综合改造项目按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 8.00%。然后分别以当地 GDP 增速（8.00%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

(二) 假设所有地块在 2018 年全部出让所取得的收入

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	收储面积 (平方米)	可出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整后单价 (元/平方米)	单价（万 元/平方 米）	总价(万元)
1	北湖二期综合改造 项目	90,000.00	商住用地	2,000,000.00	666,666.67	1,776.33	1,421.06	0.1421	94,733.33
			科教用地		333,333.33	277.61	222.09	0.0222	7,400.00
合计		90,000.00		2,000,000.00	1,000,000.00				102,133.33

(三) 预计出让产生的净现金流入及债券本息覆盖情况

根据天门市北湖二期综合改造项目商住用地和科教用地的土地出让计划，按照当地 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算预计出让产生的净现金流入及债券本息覆盖情况如下：

单位：人民币万元



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower 1
ZhichunRoad,Haidian
DisBeijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

项目	按 8.00%增速的 100% 计算	按 8.00%增速的 90% 计算	按 8.00%增速的 80% 计算
各年预计土地出让收入	123,226.17	120,913.30	118,647.79
扣除项一：国有土地收益金(3%)	3,696.78	3,627.40	3,559.44
扣除项二：四金合计扣除	9,856.97	9,683.51	9,513.59
可用于资金平衡的土地相关收益	109,672.42	107,602.39	105,574.76
应付本息合计	48,240.00	48,240.00	48,240.00
本息覆盖倍数（倍）	2.27	2.23	2.19

附件：项目收益及现金流入评价说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

二〇一八年八月二十八日



附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以天门市北湖二期综合改造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、近几年天门市地块成交的情况、GDP 的增速、政策性基金等扣除项，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年天门市北湖二期综合改造项目土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- （三）相关法律法规无重大变化；
- （四）政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；
- （五）土地出让价格在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）拟发行债券基本情况

天门市拟于 2018 年发行总额为 40,000.00 万元的土地储备专项债券，用于天门市北湖二期综合改造项目。

债券基本情况表

债券名称	2018 年湖北省天门市土地储备专项债券
债券发行规模	40,000.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

（二）土地储备机构基本情况

单位名称：天门市土地收购储备中心

单位住所：天门市竟陵陆羽大道 33 号

企业性质：事业单位

法定代表人：樊勇

注册资本：217.40 万元

经营期限：无固定期限

主营业务：收购国有闲置土地，促进地方经济发展。城镇存量土地收购/储备，储备土地综合开发、土地使用权及地面附着物交易，新增建设用地服务，土地登记代理、土地信息发布，土地政策法规咨询。

（三）项目概况

1、土地收储范围、项目内容及规模

天门市北湖二期综合改造项目位于天门市竟陵街道办事处北湖片区，东至西湖路西、南至北湖大道北、西至汉北堤东、北至环北路南。

该项目收储面积约 3000 亩，涉及拆迁农户约 367 户。规划建设内容一是基础设施建设，二是布局科教用地，三是商住用地，四是湖区及绿化景观等建设。土地整治完成后，可出让土地约 1500 亩，其中规划商住用地约 1000 亩、科教用地约 500 亩，不可出让用地（道路配套设施建设用地、湖区、景观等用地）约 1500 亩。该项目已经天门市政府决议纳入 2018 年重点收储项目。

该项目储备期 5 年，其中科教用地计划于 2018 年出让，商住用地计划于 2018-2023 年间出让。

2、投资估算与资金筹措方式

天门市北湖二期综合改造项目总投资为 90,000.00 万元，其中征地拆迁补偿费 52,500.00 万元，土地开发建设费 33,000.00 万元，其他支出 4,500.00 万元。

项目资金筹措方式为土地储备专项债券融资 40,000.00 万元，其他资金安排 50,000.00 万元。

3、资金平衡

根据《关于印发〈湖北省国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（鄂财综发[2007]31 号）、《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发[2012]27 号）、《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综[2004]49 号）、《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》（鄂财综发[2008]35 号）等相关文

件的规定，以上地块出让收益剔除上述扣除项目后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

在测算过程中，首先对出让地块在现有市场条件下的出让价格进行预测，然后根据价格变动趋势预测债券到期日的出让收入，根据现行政策，扣除政策性提留后，即为预测的项目收益，详细过程如下：

1、土地出让价格预测

根据可比地块信息估算 2018 年预计出让单价，天门市北湖二期综合改造项目收储土地未来规划有商住用地和科教用地，因规划用途存在较大差异，我们区分商住用地和科教用地分别选取了可比地块，详细信息如下：

（1）商住用地可比地块信息

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平米)	出让日期	规划用途	位置
1	天土挂 P(2018)075 号	天门市	38,092.37	≤3.0	7,400.00	1,942.65	2018-7-3	商服	天门市竟陵办事处环北大道交学院路西南角
2	天土挂 P(2018)074 号	天门市	34,590.26	≤3.0	6,474.00	1,871.63	2018-7-3	商服、住宅	天门市竟陵办事处广沟路交华侨大道东北角
3	天土挂 P(2018)073 号	天门市	48,560.72	≤3.0	8,013.00	1,650.10	2018-7-3	住宅	天门市竟陵办事处广沟路交华侨大道东北角
4	天土挂 P(2018)051 号	天门市	51,497.72	≤1.2	9,640.00	1,871.93	2018-5-31	商服	天门市竟陵街道东环路交钟惺大道西南角
5	天土挂 P(2017)064 号	天门市	15,626.01	2.6	3,604.00	2,306.41	2017-7-20	商服、住宅	天门市竟陵钟惺大道与状元路交汇处
6	天土挂 P(2017)061 号	天门市	43,614.28	3.1	7,112.00	1,630.66	2017-8-7	商服、住宅	天门市竟陵办事处公园村
7	天土挂 P(2017)060 号	天门市	59,363.23	≤2.8	8,098.00	1,364.14	2017-8-16	商服、住宅	天门市竟陵办事处西龙社区
8	天土挂 P(2017)057 号	天门市	64,441.64	≤2.5	6,471.00	1,004.16	2017-7-27	商服、住宅	天门市竟陵办事处众善寺村
9	天土挂 P(2017)044 号	天门市	11,174.31	≤4.7	4,587.00	4,104.95	2017-6-16	商服、住宅	天门市竟陵办事处人民大道
10	天土挂 P(2017)042 号	天门市	8,950.01	≤2.4	1,895.00	2,117.32	2017-6-13	商服、住宅	天门市竟陵办事处江河村
11	天土挂 P(2017)038 号	天门市	33,347.06	≤1.2	3,324.00	996.79	2017-7-7	商服、住宅	天门市竟陵办事处华侨大道南侧

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平米)	出让日期	规划用途	位置
12	天土挂 P(2017)037 号	天门市	40,015.44	≤1.2	3,940.00	984.62	2017-7-7	住宅	天门市竟陵 办事处华侨 大道南侧
13	天土挂 P(2017)032 号	天门市	24,070.13	≤2.9	3,718.00	1,544.65	2017-5-23	商服、住宅	天门市竟陵 办事处人民 大道东
14	天土挂 P(2017)031 号	天门市	59,524.70	≤2.9	9,146.00	1,536.51	2017-5-23	商服、住宅	天门市竟陵 办事处人民 大道东
15	天土挂 P(2016)132 号	天门市	14,495.58	3.5	2,491.00	1,718.45	2017-4-13	商服、住宅	天门市竟陵 办事处西龙 村

根据上述 15 块土地出让信息，可以得出该项目商住用地在 2018 年预计出让单价为 1,776.33 元/平方米。

(2) 科教用地可比地块信息

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平米)	出让日期	规划用途	位置
1	天土挂 P(2018)101 号 029	天门市	86,355.87	≤1.0	2,408.00	278.85	2018-8-21	科教用地	天门市竟陵 办事处西龙 社区
2	天土挂 P(2018)100 号 028	天门市	247,886.27	≤1.0	6,818.00	275.05	2018-8-21	科教用地	天门市竟陵 办事处西龙 社区
3	天土挂 P(2018)083 号 027	天门市	48,840.56	≥1.0	1,354.00	277.23	2018-8-21	科教用地	天门经济开 发区东环路 西侧
4	天土挂 P(2018)082 号 026	天门市	32,973.74	≥1.0	921.00	279.31	2018-8-21	科教用地	天门经济开 发区东环路 西侧

根据上述 4 块土地出让信息，可以得出该项目科教用地在 2018 年预计出让单价为 277.61 元/平方米。

2、假设所有地块在 2018 年全部出让所取得的收入

天门市北湖二期综合改造项目位于天门市竟陵街道办事处北湖片区，东至西湖路西、南至北湖大道北、西至汉北堤东、北至环北路南。经查询天门市土地交易成交公示信息，2017 年-2018 年 8 月天门市竟陵街道办事处附近具有可比性的商住性质地块交易样本共 15 例，科教用地交易样本共 4 例，取其平均值，因地块差异，出于谨慎性考虑，在平均值的基础上乘以 0.8，然后以此为参考，预计该土地储备项目的土地出让收入。

假设该项目所有地块在 2018 年全部出让所取得的收入：

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	收储面积 (平方米)	可出让面积 (平方米)	单价 (元/平方 米)	调整后单 价(元/平方 米)	单价(万 元/平方 米)	总价(万元)
1	北湖二期综合改造项目	90,000.00	商住用地	2,000,000.00	666,666.67	1,776.33	1,421.06	0.1421	94,733.33
			科教用地		333,333.33	277.61	222.09	0.0222	7,400.00
合计		90,000.00		2,000,000.00	1,000,000.00				102,133.33

3、需扣除的提留项目

根据相关政策,土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益,可用于偿还债务本息,实现资金平衡,需扣除的提留项目如下:

(1) 农业土地开发资金: 依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》(财综[2004]49号)、《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》(鄂财综发[2008]35号),按照土地出让平均纯收益的15%计算。根据《土地出让平均纯收益标准》,天门市的征收等别均为十等,对应的土地出让平均纯收益为41元/平米,按照15%计算,天门市的农业开发资金计提标准为6.15元/平米。

(2) 国有土地收益金: 依据《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》(鄂财综发[2007]31号),从出让国有土地使用权所取得的总成交价款中划出一定比例的资金,建立国有土地收益资金。天门市按照土地出让收入的3%计提国有土地收益金。

(3) 农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金: 依据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》(鄂财综发[2012]27号),三项资金分别按照土地出让总收入的2.5%计提。

4、项目土地出让收益预测

天门市2015-2017年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为8.90%、8.00%、8.00%,近三年平均增速为8.30%,在天门市政府工作报告中预计2018年GDP增速为8.00%,此次预测按照近三年平均增速与2018年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长,即增速为8.00%。然后分别以当地GDP增速(8.00%)的100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该项目按照土地出让计划自2018年开始陆续挂牌交易,至2023年全部出让完毕。

预测表一: 按8.00%增速的100%计算土地出让收益

单位: 人民币万元

项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
收入	基准数据	102,133.33						
	按8.00%增速		110,304.00	119,128.32	128,658.59	138,951.28	150,067.38	
	各年计划出让面积(m ²)	444,444.44	111,111.11	111,111.11	111,111.11	111,111.11	111,111.12	1,000,000.00
	各年预计土地出让收入	23,188.89	17,052.00	18,416.16	19,889.45	21,480.61	23,199.06	123,226.17
扣除项	国有土地收益金(3%)	695.67	511.56	552.48	596.68	644.42	695.97	3,696.78
	四金合计扣除	2,012.50	1,347.23	1,449.54	1,560.04	1,679.38	1,808.28	9,856.97
可用于资金平衡的土地相关收益		20,480.72	15,193.21	16,414.14	17,732.73	19,156.81	20,694.81	109,672.42

预测表二：按 8.00%增速的 90%计算土地出让收益

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	102,133.33						
	按 7.20%增速		109,486.93	117,369.99	125,820.63	134,879.72	144,591.06	
	各年计划出让面积 (m ²)	444,444.44	111,111.11	111,111.11	111,111.11	111,111.11	111,111.12	1,000,000.00
	各年预计土地出让收入	23,188.89	16,925.69	18,144.34	19,450.73	20,851.18	22,352.47	120,913.30
扣除项	国有土地收益金(3%)	695.67	507.77	544.33	583.52	625.54	670.57	3,627.40
	四金合计扣除	2,012.50	1,337.76	1,429.16	1,527.13	1,632.17	1,744.79	9,683.51
可用于资金平衡的土地相关收益		20,480.72	15,080.16	16,170.85	17,340.08	18,593.47	19,937.11	107,602.39

预测表三：按 8.00%增速的 80%计算土地出让收益

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	102,133.33						
	按 6.40%增速		108,669.86	115,624.73	123,024.71	130,898.29	139,275.78	
	各年计划出让面积 (m ²)	444,444.44	111,111.11	111,111.11	111,111.11	111,111.11	111,111.12	1,000,000.00
	各年预计土地出让收入	23,188.89	16,799.38	17,874.54	19,018.51	20,235.69	21,530.78	118,647.79
扣除项	国有土地收益金(3%)	695.67	503.98	536.24	570.56	607.07	645.92	3,559.44
	四金合计扣除	2,012.50	1,328.28	1,408.92	1,494.72	1,586.01	1,683.16	9,513.59
可用于资金平衡的土地相关收益		20,480.72	14,967.12	15,929.38	16,953.23	18,042.61	19,201.70	105,574.76

预测表四：三种增速下本息覆盖倍数如下

三种增速		按 8.00%增速的 100%计算	按 8.00%增速的 90%计算	按 8.00%增速的 80%计算
可用于资金平衡的土地相关收益 (万元)		109,672.42	107,602.39	105,574.76
债券还本付息情况	各年应付利息合计 (万元)	8,240.00	8,240.00	8,240.00
	各年应付本金 (万元)	40,000.00	40,000.00	40,000.00
	应付利息及本金合计 (万元)	48,240.00	48,240.00	48,240.00
本息覆盖倍数 (倍)		2.27	2.23	2.19

经上述测算，在相关土地储备项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天门市北湖二期综合改造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及利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9142010605915379XE

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 武昌区中北路31号办公大楼（2009-093）16层

负责人 索保国

成立日期 2012年11月28日

营业期限 2012年11月28日至****

经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（经营期限与有效许可证核定的期限一致）****

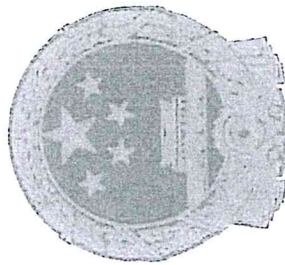


登记机关



2015年12月14日

证书序号: 5003408



说明

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

会计师事务所分所

执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

湖北分所

负责人: 索保国

经营场所: 武汉市武昌区中北路31号办公

大楼(2009-093)16层

分所执业证书编号: 110101414201

批准执业文号: 鄂财会发(2009)31号

批准执业日期: 2009年11月9日



发证机关:

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

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

转出
from the holder to be transferred from

大信
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2009 年 11 月 15 日
y m d

转入
to the holder to be transferred to

大信
北京
注册会计师协会
事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2009 年 11 月 20 日
y m d

徐敏
女
1973-02-23
大信会计师事务所有限公司
420102730223312
姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

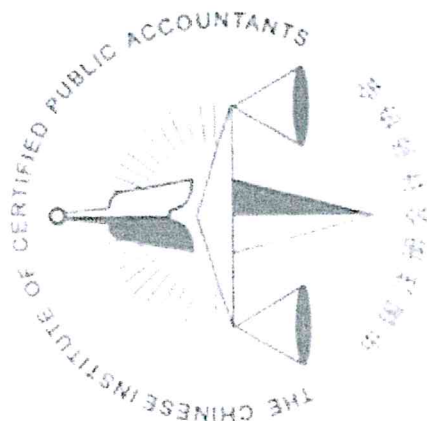
徐敏(420003204773)

2013年已通过



证书编号: 420003204773
No. of Certificate
批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2009 年 9 月 10 日
Date of Issuance





姓 名 石丽莎

Full name

性 别 女

Sex

出生日期 1984-10-30

Date of birth

工作单位 大信会计师事务所·湖北分所

Working unit

身份证号码 130163198410300869

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

石丽莎(110101410336)

2018年已通过



110101410336

湖北省注册会计师协会

中国注册会计师协会
AICPA

中国注册会计师协会
AICPA

中国注册会计师协会
AICPA