

**2018 年湖北省（恩施土家族苗族自治州）土地储备专项债券（一期）
-2018 年湖北省政府专项债券（六期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

信会师报字[2018]第 ZE22760 号

我们接受委托，对 2018 年湖北省（恩施土家族苗族自治州）土地储备专项债券（一期）-2018 年湖北省政府专项债券（六期）以下简称（本期债券）相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其它鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本次总体评价仅供发行人本次发行 2018 年湖北省（恩施土家族苗族自治州）土地储备专项债券（一期）-2018 年湖北省政府专项债券（六期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的恩施土家族苗族自治州（以下简称“恩施州”）的 17 个土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、应付本息情况：

（1）恩施州共计 17 个土地储备项目计划融资金额 119,459.00 万元（其中三年期金额 104,359.00 万元，五年期金额 15,100.00 万元），假设融资利率三年期为 3.97%、五年期为 4.12%，每年年末支付利息，第三年年末偿还本金 104,359.00 万元和第五年年末偿还本金 15,100.00 万元，应还本付息情况如下：

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第 1 年	119,459.00		119,459.00	3.97%和 4.12%	4,765.17
第 2 年	119,459.00		119,459.00	3.97%和 4.12%	4,765.17
第 3 年	119,459.00	104,359.00	15,100.00	3.97%和 4.12%	4,765.17

第 4 年	15,100.00		15,100.00	4.12%	622.12
第 5 年	15,100.00	15,100.00	0.00	4.12%	622.12
合计		119,459.00			15,539.76

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

恩施州的 17 个土地储备项目具体信息详见附件《项目收益及现金流入预测说明》。参照拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在区域的基准地价水平预测拟出让土地价格。

恩施州 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.1%，7.9%和 6.2%，近三年平均增速 7.7%，恩施州 2018 年政府工作报告提出，2018 年恩施州经济增长预期目标确定为 7%。综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计目标增速孰低计算土地价格增长，即增速 7%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设恩施州的 17 个土地储备项目，按预计出让年度开始土地挂牌交易，而且全部于预计出让年度内出让完毕。通过对 2017 年以来项目周边地块成交情况等查询，分别以 2018 年恩施州 GDP 目标增速 7%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以按预计出让年度土地挂牌交易的现金流入，考虑四项政策提留成本情况，按照保守性原则，按附件《项目收益及现金流入预测说明》中土地出让收入预测表合计数计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 80%
恩施市 7 个土地收储项目	322,249.88	318,795.27	315,361.14
高新区 2 个土地收储项目	61,217.77	60,170.98	59,136.21
建始县 1 个土地收储项目	11,333.98	11,259.06	11,184.11
利川市 3 个土地收储项目	44,852.73	44,399.89	43,952.35
巴东县 4 个土地收储项目	26,266.75	25,415.78	24,586.95
合计	465,921.11	460,040.98	454,220.76

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对 2017 年以来项目周边地块成交情况等等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：

(1) 三年期和五年期总体本息覆盖倍数：按 2018 年恩施州 GDP 目标的增

速 7%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 3.45;按 2018 年恩施市 GDP 目标 7%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 3.41;按 2018 年恩施市 GDP 目标增速 7%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 3.36;

表 1-1: 按 2018 年恩施州 GDP 目标的增速 7%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		4,765.17	4,765.17	
第 2 年		4,765.17	4,765.17	
第 3 年	104,359.00	4,765.17	109,124.17	
第 4 年		622.12	622.12	
第 5 年	15,100.00	622.12	15,722.12	
合计	119,459.00	15,539.76	134,998.76	465,921.11
本息覆盖倍数				3.45

表 2-1: 按 2018 年恩施州 GDP 目标的增速 7%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		4,765.17	4,765.17	
第 2 年		4,765.17	4,765.17	
第 3 年	104,359.00	4,765.17	109,124.17	
第 4 年		622.12	622.12	
第 5 年	15,100.00	622.12	15,722.12	
合计	119,459.00	15,539.76	134,998.76	460,040.98
本息覆盖倍数				3.41

表 3-1: 按 2018 年恩施州 GDP 目标的增速 7%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		4,765.17	4,765.17	
第 2 年		4,765.17	4,765.17	
第 3 年	104,359.00	4,765.17	109,124.17	
第 4 年		622.12	622.12	

第 5 年	15,100.00	622.12	15,722.12	
合计	119,459.00	15,539.76	134,998.76	454,220.76
本息覆盖倍数	3.36			

(2) 三年期本息覆盖倍数：按 2018 年恩施州 GDP 目标的增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.76；按 2018 年恩施市 GDP 目标 7% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.72；按 2018 年恩施市 GDP 目标增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.68；

表 1-2：按 2018 年恩施州 GDP 目标的增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		4,143.05	4,143.05	
第 2 年		4,143.05	4,143.05	
第 3 年	104,359.00	4,143.05	108,502.05	
合计	104,359.00	12,429.16	116,788.16	439,654.36
本息覆盖倍数	3.76			

表 2-2：按 2018 年恩施州 GDP 目标的增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		4,143.05	4,143.05	
第 2 年		4,143.05	4,143.05	
第 3 年	104,359.00	4,143.05	108,502.05	
合计	104,359.00	12,429.16	116,788.16	434,625.20
本息覆盖倍数	3.72			

表 3-2：按 2018 年恩施州 GDP 目标的增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		4,143.05	4,143.05	

第 2 年		4,143.05	4,143.05	
第 3 年	104,359.00	4,143.05	108,502.05	
合计	104,359.00	12,429.16	116,788.16	429,633.81
本息覆盖倍数				3.68

(3) 五年期本息覆盖倍数：按 2018 年恩施州 GDP 目标的增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.44；按 2018 年恩施市 GDP 目标 7% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.40；按 2018 年恩施市 GDP 目标增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.35；

表 1-3：按 2018 年恩施州 GDP 目标的增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		622.12	622.12	
第 2 年		622.12	622.12	
第 3 年		622.12	622.12	
第 4 年		622.12	622.12	
第 5 年	15,100.00	622.12	15,722.12	
合计	15,100.00	3,110.60	18,210.60	26,266.75
本息覆盖倍数				1.44

表 2-3：按 2018 年恩施州 GDP 目标的增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		622.12	622.12	
第 2 年		622.12	622.12	
第 3 年		622.12	622.12	
第 4 年		622.12	622.12	
第 5 年	15,100.00	622.12	15,722.12	
合计	15,100.00	3,110.60	18,210.60	25,415.78
本息覆盖倍数				1.40

表 3-3：按 2018 年恩施州 GDP 目标的增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		622.12	622.12	
第 2 年		622.12	622.12	
第 3 年		622.12	622.12	
第 4 年		622.12	622.12	
第 5 年	15,100.00	622.12	15,722.12	
合计	15,100.00	3,110.60	18,210.60	24,586.95
本息覆盖倍数				1.35

附件：项目收益及现金流入预测说明

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



李顺利

中国注册会计师：



宇

二〇一八年八月三十一日

附件

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以恩施州的 17 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，综合项目的建设期、2017 年以来项目周边地块成交情况、2018 年恩施市 GDP 的目标增速、四项政策提留等，对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，编制 2018 年恩施州第一期土地储备项目土地出让收益预测表（分别以 2018 年恩施州 GDP 目标增速 7% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规，监管，财政，经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划，可返还政府收益等能够顺利执行；

（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造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

（1）恩施市 7 个项目实施单位情况；

单位名称：恩施市土地收购储备中心

单位住所：恩施市施州大道 222 号

单位性质：事业单位

单位法人：刘彬

开办资金：2000 万元

宗旨和业务范围：负责全市土地、矿产资源的收购、储备和土地统征包干、开发整理工作；土地、矿产资源的交易、招标、拍卖挂牌出让的实施工作；土地、矿产资源信息和资源利用情况动态数据收集、技术处理及预测分析工作。

（2）恩施高新区 2 个项目实施单位情况；

单位名称：恩施土家族苗族自治州土地收购储备中心

单位住所：恩施市施州大道 123 号

单位性质：事业单位

单位法人：刘进

开办资金：10 万元

宗旨和业务范围：编制年度土地收储计划及供应计划，负责对全州范围内符合土地使用权收储的土地进行收储。

(3) 建始县 1 个项目实施单位情况；

单位名称：建始县土地收购储备中心

单位住所：建始县业州镇烟墩大道 405 号

单位性质：事业单位

单位法人：曾广明

开办资金：1 万元

宗旨和业务范围：受委托实施具体建设项目用地的征地事务工作；代表政府实施批次用地的征地事务工作。编制年度土地收购储备计划；编制每一宗地的具体收购储备方案；推出储备土地上市交易；筹措、管理、运做土地收购储备资金。

(4) 利川市 3 个项目实施单位情况；

单位名称：利川市国土资源局土地储备分局

单位住所：利川市滨江大道国土资源局院内

单位性质：事业单位

单位法人：覃辉月

开办资金：30 万元

宗旨和业务范围：加强国有土地资产管理，实现政府高度垄断土地一级市场。负责市城区规划区范围内国有土地收购、储备、供应、交易以及置用地收回，建设用地前期开发整理。

(5) 巴东县 4 个项目实施单位情况；

单位名称：巴东县国有土地收购储备中心

单位住所：巴东县信陵镇北京大道 164 号

单位性质：事业单位

单位法人：吴登辉

开办资金：20 万元

宗旨和业务范围：从事全县土地收购、储备。

（二）项目概况

1、项目位置及四至范围

（一）恩施州的 17 个土地储备项目，分别位于恩施市、高新区、建始县、利川市、巴东县，其中：

（1）龙凤大道片区收储地土地储备项目

位于恩施州恩施市，东至政府收储地边，南至保护山体、西至带水河边，北至龙凤大道。

（2）七里坪片区收储地土地储备项目

位于恩施州恩施市，东至恩鹤公路，南至恩鹤公路、西至七里大道，北至高速公路连接线。

（3）旗峰片区收储地土地储备项目

位于恩施州恩施市，东至清江河边，南至金凤大道、西至旗峰大道，北至旗峰大道。

（4）方家坝片区收储地土地储备项目

位于恩施州恩施市，东至高旗大道，南至保护山体、西至 209 绕城线，北至旗望公路。

（5）施州富苑后收储地土地储备项目

位于恩施州恩施市，东至施州富苑边，南至规划 28 号路；西至清水走廊，北至规划 27 号路。

（6）银北高速连接线北侧收储地土地储备项目

位于恩施州高新区，东至 209 绕城线，南至银北高速连接线，西至保护山体，北至保护山体。

（7）高旗大道东侧收储地土地储备项目

位于恩施州高新区，东至高旗大道，南至规划 5 号路，西至规划 11 号路，北至规划 19 号路。

（8）九尊上苑南侧片区收储地土地储备项目

位于恩施州高新区，东至西湖路，南至规划 20 号路，西至规划 11 号路，北至九尊上苑。

（9）松树坪安置小区北侧片区收储地土地储备项目

位于恩施州高新区，东至第二实验小学，南至松树坪安置小区，西至保护山体，北至金山大道。

（10）建始县易地扶贫搬迁配套产业园土地储备项目

位于恩施州建始县，东至广龙村，南至 209 国道，西至水泥厂，北至北苑大

道。

(11) 榨木村土地储备项目

位于恩施州利川市，东至龙船大道西，南至南环大道北，西至组级公路，北至村民房屋集中区。

(12) 林家村土地储备项目

位于恩施州利川市，东至西城路附近，南至南环大道北，西至组级公路，北至村民房屋集中区。

(13) 教场村土地储备项目

位于恩施州利川市，东至六合南路西，南至滨江北路北，西至清源体育馆东，北至清源路南。

(14) 巴东神农小区收储地土地储备项目

位于恩施州巴东县，东至 209 国道，南至公路边，西至便民大厅，北至国道交叉口。

(15) 巴东野三关片区收储地土地储备项目

位于恩施州巴东县，东至观木岩，南至巴野公路边可视范围，西至椿木淌隧道，北至南至巴野公路边可视范围。

(16) 巴东清江水布垭收储地土地储备项目

位于恩施州巴东县，东至巴东沟，南至顾家坪村居民点，西至桥沟边，北至二号路。

(17) 溪丘湾生态经济园收储地土地储备项目

位于恩施州巴东县，东至学院路，南至老区路，西至春光水库，北至河堤。

2、项目内容与规模

(1) 龙凤大道片区土地储备项目

该项目土地储备面积为 40 公顷,可出让面积为 40 公顷，为住宅用地。

(2) 七里坪片区收储地土地储备项目

该项目土地储备面积为 50 公顷,可出让面积为 50 公顷，为住宅用地。

(3) 旗峰片区收储地土地储备项目

该项目土地储备面积为 40 公顷,可出让面积为 40 公顷，为住宅用地。

(4) 方家坝片区收储地土地储备项目

该项目土地储备面积为 23.33 公顷,可出让面积为 23.33 公顷，为商住用地。

(5) 施州富苑后收储地土地储备项目

该项目土地储备面积为 5.33 公顷,可出让面积为 5.33 公顷，为住宅用地。

(6) 银北高速连接线北侧收储地土地储备项目

该项目土地储备面积为 39.58 公顷,可出让面积为 39.58 公顷,其中:住宅用地面积 24.81 公顷,物流仓储用地面积 14.77 公顷。

(7) 高旗大道东侧收储地土地储备项目

该项目土地储备面积为 29.42 公顷,可出让面积为 29.42 公顷,为工业用地。

(8) 九尊上苑南侧片区收储地土地储备项目

该项目土地储备面积为 25.89 公顷,可出让面积为 25.89 公顷,其中:工业用地面积 9.54 公顷,商住用地面积为 2.47 公顷,住宅用地面积为 13.89 公顷。

(9) 松树坪安置小区北侧片区收储地土地储备项目

该项目土地储备面积为 27.73 公顷,可出让面积为 27.73 公顷,其中:工业用地面积 10.04 公顷,商业用地面积为 17.69 公顷。

(10) 建始县易地扶贫搬迁配套产业园土地储备项目

该项目土地储备面积为 50 公顷,可出让面积为 40 公顷,为工业用地。

(11) 榨木村土地储备项目

该项目土地储备面积为 10 公顷,可出让面积为 6.67 公顷,为商住用地。

(12) 林家村土地储备项目

该项目土地储备面积为 20 公顷,可出让面积为 20 公顷,为商住用地。

(13) 教场村土地储备项目

该项目土地储备面积为 20 公顷,可出让面积为 13.33 公顷,为商住用地。

(14) 巴东神农小区收储地土地储备项目

该项目土地储备面积为 6.38 公顷,可出让面积为 6.38 公顷,为商住用地。

(15) 巴东野三关片区收储地土地储备项目

该项目土地储备面积为 12.97 公顷,可出让面积为 12.97 公顷,为商住用地。

(16) 巴东清江水布垭收储地土地储备项目

该项目土地储备面积为 5.35 公顷,可出让面积为 5.35 公顷,为商住用地。

(17) 溪丘湾生态经济园收储地土地储备项目

该项目土地储备面积为 5.81 公顷,可出让面积为 5.81 公顷,为仓储用地。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

恩施州本次融资涉及 17 个土地储备项目,项目总投资为人民币 133,945.00 万元,各地块投资额详见下表:

区划	项目名称	项目总投资(万元)
恩施市	龙凤大道片区收储地	10,000.00
恩施市	七里坪片区收储地	12,000.00
恩施市	旗峰片区收储地	12,000.00

恩施市	方家坝片区收储地	7,000.00
恩施市	施州富苑后收储地	8,000.00
恩施市	银北高速连接线北侧收储地	17,340.00
恩施市	高旗大道东侧收储地	7,660.00
高新区	九尊上苑南侧片区收储地	7,845.00
高新区	松树坪安置小区北侧片区收储地	5,000.00
建始县	建始县易地扶贫搬迁配套产业园项目	9,000.00
利川市	榨木村土地储备	7,000.00
利川市	林家村土地储备	6,000.00
利川市	教场村土地储备	10,000.00
巴东县	巴东神农小区收储地	5,000.00
巴东县	巴东野三关片区收储地	7,600.00
巴东县	巴东清江水布垭收储地	1,500.00
巴东县	溪丘湾生态经济园收储地	1,000.00
合计		133,945.00

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和湖北省恩施州土地储备专项债券资金。

4、资金平衡

根据湖北省财政厅《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的通知》（鄂财综发[2012]27 号）和财政部《财政部、国土资源部关于印发〈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）等文件，土地出让收入有四项扣除项。土地储备项目出让收入扣除上述四项政策提留后，专项用于偿还本期债券本息。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取 2017 年以来恩施市、高新区、建始县、利川市、巴东县建设项目周边地块土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

a.恩施市及高新区周边土地出让情况表

项目	地块	区位	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格/土地 价格 (元/m²)	出让时间	用途
1	2016-11	恩施市	30,501.00	1.25	38,126.25	4,850.00	1,272.09	2016-12-23	住宅
2	2018-30	恩施市	59,737.25	1.80	107,527.05	10,753.00	1,000.03	2018-6-21	住宅
3	2017-7	恩施市	18,447.00	3.00	55,341.00	4,289.00	775.01	2017-5-25	住宅
4	2018-21	恩施市	34,374.84	2.00	68,749.68	7,220.00	1,050.19	2018-4-2	住宅
5	2018-22	恩施市	35,399.82	2.50	88,499.55	7,965.00	900.00	2018-4-2	住宅
6	2018-23	恩施市	30,345.77	2.50	75,864.42	6,830.00	900.29	2018-4-2	住宅
7	2017-3	恩施市	48,697.90	3.60	175,312.44	8,500.00	484.85	2017-4-26	住宅
8	2016-18	恩施市	40,578.00	3.50	142,023.00	9,131.00	642.92	2017-5-8	住宅
9	2017-4	恩施市	30,341.00	3.50	106,193.50	6,372.00	600.04	2017-5-8	住宅
10	2017-50	恩施市	27,360.30	3.00	82,080.90	6,157.00	750.11	2018-1-29	住宅
11	2017-44	恩施市	20,900.00	2.50	52,250.00	3,135.00	600.00	2018-1-18	住宅
12	2017-20	恩施市	19,092.00	2.10	40,093.20	4,468.00	1,114.40	2017-7-10	住宅
13	2017-5	高新区	29,129.00	2.50	72,822.50	3,933.00	540.08	2017-5-16	住宅
14	2016-28	高新区	38,567.00	2.50	96,417.50	5,685.00	589.62	2017-8-2	住宅
15	2016-27	高新区	44,281.00	2.50	110,702.50	6,960.00	628.71	2017-1-6	住宅
16	2018-6	高新区	139,159.00			5,050.00	362.89	2018-3-21	工业
17	2018-7	高新区	43,314.00			1,570.00	362.47	2018-3-21	工业
18	2018-20	高新区	40,262.55			2,218.00	550.88	2018-3-22	工业

b.建始县周边土地出让情况表

项目	地块	区位	占地面积 (m²)	中标总价 (万元)	土地价格 (元/m²)	出让时间	用途
1	P(2018)1号	建始县	2,635.39	80.00	303.56	2018-7-26	工业
2	P(2017)20号	建始县	38,088.03	1,153.00	302.72	2017-12-8	工业
3	P(2017)17号	建始县	15,319.00	394.00	257.20	2017-12-8	工业

c.利川市周边土地出让情况表

项目	地块	区位	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	出让时间	用途
1	G(2017)22	利川市林家村	54,019.00	3.50	189,066.50	5,753.00	304.28	2018-3-15	商住
2	G(2017)23	利川市林家村	37,772.00	3.50	132,202.00	4,022.00	304.23	2018-3-15	商住
3	G(2017)24	利川市林家村	67,103.00	3.50	234,860.50	7,145.00	304.22	2018-3-15	商住
4	G(2017)07	利川市教场村	9,537.40	6.00	57,224.40	1,181.00	206.38	2017-3-1	商住
5	G(2017)19	利川市教场村	7,350.00	8.00	58,800.00	1,322.00	224.83	2017-8-2	商住
6	G(2017)35	利川市教场村	9,257.20	3.50	32,400.20	1,080.00	333.33	2017-10-30	商住
7	G(2017)4	利川市教场村	1,160.00	1.70	1,972.00	183.00	927.99	2017-12-4	商住
8	G(2017)40	利川市榨木村	13,826.00	3.00	41,478.00	1,830.00	441.20	2017-12-19	商住
9	G(2017)29	利川市榨木村	40,013.40	3.00	120,040.20	5,230.00	435.69	2017-10-11	商住
10	G(2018)03	利川市榨木村	46,467.10	3.00	139,401.30	3,510.00	251.79	2018-3-13	商住

d.巴东县周边土地出让情况表

项目	地块	区位	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	出让时间	用途
1	BG2017003	巴东县野三关镇	12,139.00	5.80	70,406.20	1,314.00	186.63	2018-2-5	商住
2	BG2017002	巴东县野三关镇	412.00	5.80	2,389.60	39.00	163.21	2017-8-19	商住
3	BG2017001	巴东县野三关镇	159.00	5.30	842.70	13.00	154.27	2017-8-18	商住

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

恩施州的 17 个土地储备项目住宅、商业及工业用地参考上述出让情况进行预测，具体计算如下表：

a-1. 恩施市土地储备项目区域土地价格预测表（龙凤大道片区）

项目	地块	占地面积（m²）	建筑面积（m²）	中标总价（万元）	楼面价格（元/m²）	权重	计算权重（元/m²）
1	2016-11	30,501.00	38,126.25	4,850.00	1,272.09	30%	381.63
2	2018-30	59,737.25	107,527.05	10,753.00	1,000.03	40%	400.01
3	2017-7	18,447.00	55,341.00	4,289.00	775.01	30%	232.50
综合楼面地价							1,014.14

a-2. 恩施市土地储备项目区域土地价格预测表（七里坪片区）

项目	地块	占地面积（m²）	建筑面积（m²）	中标总价（万元）	楼面价格（元/m²）	权重	计算权重（元/m²）
1	2018-21	34,374.84	68,749.68	7,220.00	1,050.19	30%	315.06
2	2018-22	35,399.82	88,499.55	7,965.00	900.00	30%	270.00
3	2018-23	30,345.77	75,864.42	6,830.00	900.29	40%	360.12
综合楼面地价							945.17

a-3. 恩施市土地储备项目区域土地价格预测表（旗峰片区、方家坝片区）

项目	地块	占地面积（m²）	建筑面积（m²）	中标总价（万元）	楼面价格（元/m²）	权重	计算权重（元/m²）
1	2017-3	48,697.90	175,312.44	8,500.00	484.85	20%	96.97
2	2016-18	40,578.00	142,023.00	9,131.00	642.92	20%	128.58
3	2017-4	30,341.00	106,193.50	6,372.00	600.04	20%	120.01

4	2017-50	27,360.30	82,080.90	6,157.00	750.11	20%	150.02
5	2017-44	20,900.00	52,250.00	3,135.00	600.00	20%	120.00
综合楼面地价							615.58

a-4. 恩施市土地储备项目区域土地价格预测表（施州富苑后收储地）

项目	地块	占地面积（m²）	建筑面积（m²）	中标总价（万元）	楼面价格（元/m²）	权重	计算权重（元/m²）
1	2017-20	19,092.00	40,093.20	4,468.00	1,114.40	100%	1,114.40
综合楼面地价							1,114.40

a-5. 恩施市土地储备项目区域土地价格预测表（高新区-住宅）

项目	地块	占地面积（m²）	建筑面积（m²）	中标总价（万元）	楼面价格（元/m²）	权重	计算权重（元/m²）
1	2017-5	29,129.00	72,822.50	3,933.00	540.08	30%	162.02
2	2016-28	38,567.00	96,417.50	5,685.00	589.62	40%	235.85
3	2016-27	44,281.00	110,702.50	6,960.00	628.71	30%	188.61
综合楼面地价							586.49

a-6. 恩施市土地储备项目区域土地价格预测表(高新区-工业)

项目	地块	占地面积（m²）	中标总价（万元）	土地单价（元/m²）	权重	计算权重（元/m²）
1	2018-6	139,159.00	5,050.00	362.89	40%	145.16
2	2018-7	43,314.00	1,570.00	362.47	30%	108.74
3	2018-20	40,262.55	2,218.00	550.88	30%	165.27

项目	地块	占地面积 (m²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m²)	权重	计算权重 (元/m²)
土地单价					100%	419.16

b. 建始县土地储备项目区域土地价格预测表

项目	地块	占地面积 (m²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m²)	权重	计算权重 (元/m²)
1	P (2018) 1 号	2,635.39	80.00	303.56	30%	91.07
2	P (2017) 20 号	38,088.03	1,153.00	302.72	40%	121.09
3	P (2017) 17 号	15,319.00	394.00	257.20	30%	77.16
土地单价						289.32

c-1. 利川市土地储备项目区域土地价格预测表(榨木村)

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	权重	计算权重 (元/m²)
1	G(2017)40	13,826.00	41,478.00	1,830.00	441.20	30%	132.36
2	G(2017)29	40,013.40	120,040.20	5,230.00	435.69	40%	174.27
3	G(2018)03	46,467.10	139,401.30	3,510.00	251.79	30%	75.54
综合楼面地价							382.17

c-2. 利川市土地储备项目区域土地价格预测表(林家村)

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	权重	计算权重 (元/m²)
1	G(2017)22	54,019.00	189,066.50	5,753.00	304.28	30%	91.29
2	G(2017)23	37,772.00	132,202.00	4,022.00	304.23	40%	121.69

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	权重	计算权重 (元/m²)
3	G(2017)24	67,103.00	234,860.50	7,145.00	304.22	30%	91.27
综合楼面地价							304.24

c-3. 利川市土地储备项目区域土地价格预测表(教场村)

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	权重	计算权重 (元/m²)
1	G(2017)07	9,537.40	57,224.40	1,181.00	206.38	25%	51.60
2	G(2017)19	7,350.00	58,800.00	1,322.00	224.83	25%	56.21
3	G(2017)35	9,257.20	32,400.20	1,080.00	333.33	25%	83.33
4	G(2017)4	1,160.00	1,972.00	183.00	927.99	25%	232.00
综合楼面地价							423.13

d. 巴东县土地储备项目区域土地价格预测表(野三关镇)

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m²)	权重	计算权重 (元/m²)
1	BG2017003	12,139.00	70,406.20	1,314.00	186.63	30%	55.99
2	BG2017002	412.00	2,389.60	39.00	163.21	40%	65.28
3	BG2017001	159.00	842.70	13.00	154.27	30%	46.28
综合楼面地价							167.55

巴东县官渡口镇、水布垭镇和溪丘湾乡因历史成交数据极少，此次预测取恩施州巴东县基准地价（已考虑容积率），分别为 986 元/m²、327 元/m²和 243 元/m²。

根据近期项目周边出让土地容积率情况和谨慎性原则，恩施市和高新区取容积率 2.0 作为商业、住宅项目地块预期容积率；利川市取容积率 3.0 作为商业、住宅项目地块预期容积率；巴东县取容积率 5.0 作为商业、住宅项目地块预期容积率。根据上述近期土地市场情况及项目出让区域周边土地价格、预期容积率以及结合土地价格增长率为 2018 年恩施州 GDP 目标增速（7%），现预测项目出让区域土地价格（考虑容积率）如下：

项目出让区域土地价格预测表（考虑容积率）

项目	性质	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
龙凤大道片区收储地	住宅		2,028.28	2,170.26	2,322.18	2,484.73	2,658.67	2,844.77
七里坪片区收储地	住宅		1,890.35	2,022.67	2,164.26	2,315.76	2,477.86	2,651.31
旗峰片区收储地	住宅		1,231.17	1,317.35	1,409.57	1,508.24	1,613.81	1,726.78
方家坝片区收储地	商住		1,231.17	1,317.35	1,409.57	1,508.24	1,613.81	1,726.78
施州富苑后收储地	住宅	2,228.81	2,384.82	2,551.76	2,730.38	2,921.51	3,126.02	3,344.84
银北高速连接线北侧收储地	住宅	1,172.97	1,255.08	1,342.94	1,436.94	1,537.53	1,645.16	1,760.32
银北高速连接线北侧收储地	仓储		419.16	448.51	479.90	513.49	549.44	587.90
高旗大道东侧收储地	工业		419.16	448.51	479.90	513.49	549.44	587.90
九尊上苑南侧片区收储地	工业		419.16	448.51	479.90	513.49	549.44	587.90
九尊上苑南侧片区收储地	商住	1,172.97	1,255.08	1,342.94	1,436.94	1,537.53	1,645.16	1,760.32
九尊上苑南侧片区收储地	住宅	1,172.97	1,255.08	1,342.94	1,436.94	1,537.53	1,645.16	1,760.32
松树坪安置小区北侧片区收储地	居住	1,172.97	1,255.08	1,342.94	1,436.94	1,537.53	1,645.16	1,760.32
松树坪安置小区北侧片区收储地	商贸	1,172.97	1,255.08	1,342.94	1,436.94	1,537.53	1,645.16	1,760.32

建始县易地扶贫搬迁配套产业园项目	工业		289.32	309.57	331.24	354.42	379.23	405.78
榨木村土地储备	商住		1,146.51	1,226.77	1,312.64	1,404.53	1,502.85	1,608.05
林家村土地储备	商住		912.73	976.63	1,044.99	1,118.14	1,196.41	1,280.16
教场村土地储备	商住	1,269.40	1,358.26	1,453.34	1,555.07	1,663.92	1,780.40	1,905.03
巴东神农小区收储地	商住		986.00	1,055.02	1,128.87	1,207.89	1,292.44	1,382.92
巴东野三关片区收储地	商住		837.76	896.40	959.15	1,026.29	1,098.13	1,175.00
巴东清江水布垭收储地	商住		327.00	349.89	374.38	400.59	428.63	458.63
溪丘湾生态经济园收储地	仓储		243.00	260.01	278.21	297.69	318.52	340.82

（2）土地出让收入预测

现预测项目土地出让收入情况如下：

测试表一：预计土地价格增速为 2018 年恩施州 GDP 目标增速 7%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
龙凤大道片区收储地	住宅	-	-	39,064.74	51,088.00	-	-	-	90,152.74
七里坪片区收储地	住宅	-	-	56,634.80	47,613.68	-	-	-	104,248.48
旗峰片区收储地	住宅	-	-	28,981.72	25,372.18	-	-	-	54,353.90
方家坝片区收储地	商住	-	-	17,560.29	14,095.66	-	-	-	31,655.95
施州富苑后收储地	住宅	-	-	13,600.89	-	-	-	-	13,600.89
银北高速连接线北侧收储地	住宅	-	-	-	35,654.60	-	-	-	35,654.60

银北高速连接线北侧收储地	仓储	-	-	-	6,622.31	-	-	-	6,622.31
高旗大道东侧收储地	工业	-	-	-	13,196.95	-	-	-	13,196.95
九尊上苑南侧片区收储地	工业	-	-	-	4,276.50	-	-	-	4,276.50
九尊上苑南侧片区收储地	商住	-	-	-	3,312.49	-	-	-	3,312.49
九尊上苑南侧片区收储地	住宅	-	-	-	-	19,957.57	-	-	19,957.57
松树坪安置小区北侧片区收储地	居住	-	-	-	13,480.41	-	-	-	13,480.41
松树坪安置小区北侧片区收储地	商服	-	-	-	-	25,415.22	-	-	25,415.22
建始县易地扶贫搬迁配套产业园项目	工业	-	-	-	12,382.69	-	-	-	12,382.69
榨木村土地储备	商住	-	-	-	8,178.51	-	-	-	8,178.51
林家村土地储备	商住	-	-	-	-	-	22,362.89	-	22,362.89
教场村土地储备	商住	-	18,110.20	-	-	-	-	-	18,110.20
巴东神农小区收储地	商住	-	-	-	-	-	-	8,821.44	8,821.44
巴东野三关片区收储地	商住	-	-	-	-	-	-	15,241.54	15,241.54
巴东清江水布垭收储地	商住	-	-	-	-	-	-	2,453.69	2,453.69
溪丘湾生态经济园收储地	仓储	-	-	-	-	-	-	1,978.77	1,978.77
土地出让收入合计		-	18,110.20	217,292.30	219,196.90	22,362.89	-	28,495.45	505,457.74

测试表二：预计土地价格增速为2018年恩施州GDP目标增速7%的90%，即增幅6.3%
项目土地出让收入预测表

项目	性质	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
龙凤大道片区收储地	住宅	-	-	38,809.18	50,421.74	-	-	-	89,230.92
七里坪片区收储地	住宅	-	-	56,264.29	46,992.74	-	-	-	103,257.03
旗峰片区收储地	住宅	-	-	28,792.12	25,041.29	-	-	-	53,833.42
方家坝片区收储地	商住	-	-	17,445.41	13,911.83	-	-	-	31,357.24
施州富苑后收储地	住宅	-	-	13,423.51	-	-	-	-	13,423.51
银北高速连接线北侧收储地	住宅	-	-	-	34,959.40	-	-	-	34,959.40
银北高速连接线北侧收储地	仓储	-	-	6,578.99	-	-	-	-	6,578.99
高旗大道东侧收储地	工业	-	-	13,110.62	-	-	-	-	13,110.62
九尊上苑南侧片区收储地	工业	-	-	4,248.52	-	-	-	-	4,248.52
九尊上苑南侧片区收储地	商住	-	-	3,269.29	-	-	-	-	3,269.29
九尊上苑南侧片区收储地	住宅	-	-	-	19,568.43	-	-	-	19,568.43
松树坪安置小区北侧片区收储地	居住	-	-	13,304.61	-	-	-	-	13,304.61
松树坪安置小区北侧片区收储地	商贸	-	-	-	24,919.68	-	-	-	24,919.68
建始县易地扶贫搬迁配套产业园项目	工业	-	-	12,301.68	-	-	-	-	12,301.68
榨木村土地储备	商住	-	-	8,125.01	-	-	-	-	8,125.01
林家村土地储备	商住	-	-	-	-	21,926.86	-	-	21,926.86
教场村土地储备	商住	-	18,110.20	-	-	-	-	-	18,110.20
巴东神农小区收储地	商住	-	-	-	-	-	-	8,536.64	8,536.64
巴东野三关片区收储地	商住	-	-	-	-	-	-	14,749.47	14,749.47
巴东清江水布垭收储地	商住	-	-	-	-	-	-	2,374.48	2,374.48

樟木村土地储备	商住	-	-	8,071.50	-	-	-	-	8,071.50
林家村土地储备	商住	-	-	-	-	21,496.53	-	-	21,496.53
教场村土地储备	商住	-	18,110.20	-	-	-	-	-	18,110.20
巴东神农小区收储地	商住	-	-	-	-	-	-	8,259.24	8,259.24
巴东野三关片区收储地	商住	-	-	-	-	-	-	14,270.19	14,270.19
巴东清江水布垭收储地	商住	-	-	-	-	-	-	2,297.32	2,297.32
溪丘湾生态经济园收储地	仓储	-	-	-	-	-	-	1,852.66	1,852.66
土地出让收入合计		-	18,110.20	214,056.75	212,465.82	21,496.53	-	26,679.41	492,808.70

(3) 土地出让收益预测

按预计出让年度开始土地挂牌交易，且全部于预计出让年度内出让完毕：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年恩施州 GDP 目标增速 7%

序号	项目	单位	合计
1	土地出让收入	万元	505,457.74
2	四项政策提留	万元	39,536.63
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	465,921.11

四项政策提留

序号	项目	合计
1	用于农业开发的土地出让金	1,627.28
2	农田水利建设基金	12,636.45
3	廉租住房保障资金	12,636.45
4	教育资金	12,636.45
合计		39,536.63

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年恩施州 GDP 目标增速 7% 的 90%，即增幅 6.3%

序号	项目	单位	合计
1	土地出让收入	万元	499,100.88
2	四项政策提留	万元	39,059.90
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	460,040.98

四项政策提留

序号	项目	合计
1	用于农业开发的土地出让金	1,627.28
2	农田水利建设基金	12,477.54
3	廉租住房保障资金	12,477.54
4	教育资金	12,477.54
合计		39,059.90

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年恩施州 GDP 目标增速 7% 的 90%，即增幅 5.6%

序号	项目	单位	合计
1	土地出让收入	万元	492,808.70

2	四项政策提留	万元	38,587.94
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	454,220.76

四项政策提留

序号	项目	合计
1	用于农业开发的土地出让金	1,627.28
2	农田水利建设基金	12,320.22
3	廉租住房保障资金	12,320.22
4	教育资金	12,320.22
合计		38,587.94

根据上述测算，在按 2018 年恩施市 GDP 目标增速 7% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 465,921.11 万元；

同理计算，在在按 2018 年恩施市 GDP 目标增速 7% 的 90% 即 6.3% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 460,040.98 万元；

同理计算，在在按 2018 年恩施市 GDP 目标增速 7% 的 80% 即 5.6% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 454,220.76 万元；

（四）还本付息的测算

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的恩施州的 17 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年恩施州 GDP 目标增速 7% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）相关风险提示

因土地储备项目的投资量大，土地出让价格受到宏观经济，市场情况，相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以规划用地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201708310087

名称 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

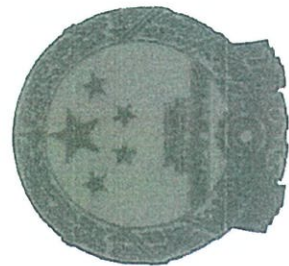
【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关

2017年08月31日





证书序号: 0001247

说明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书

本证书复印件，仅作为报告使用，不能作为其他用途。

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

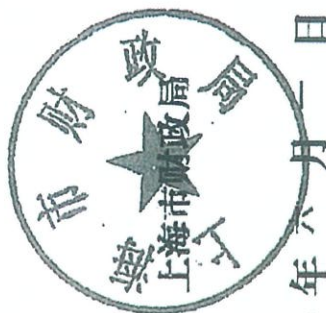
经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000096

批准执业文号: 沪财会[2000]26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000194

会计师事务所

证券、期货相关业务许可证

此证复印件仅作为报告使用
附件使用不能作为报告使用



经财政部、中国证监会、中国证券监督管理委员会审查批准
立信会计师事务所(特殊普通合伙)执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 朱建弟



证书号: 34

发证时间: 二〇〇九年七月十七日

证书有效期至: 二〇〇九年七月十七日



中国注册会计师协会

此证复印件仅作为报告附件使用，不能作为其他用途

姓 Full name

李顺利 男

出生 Date of birth

1981-01-13

工作单位 Working unit

立信会计师事务所(普通合伙)湖北分所

身份证号码 Identity card No.

422422810113081



年度检验登记

Annual Registration



立信

会计师事务所

(特殊普通合伙)



证书编号:
No. of Certificate

420001384112

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

发证日期:
Date of Issuance

2004 年 09 月 10 日

0 日



此证复印件仅作为报告附件使用，不能作为他用

姓名 Full Name 熊亨
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1982-03-07
工作单位 Working unit 立信会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所
身份证号码 Identity card No. 413025198203074572



年度检验登记
Annual Renewal Registration



一年，
ar after

证书编号: 420003204588
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: 2007 年 11 月 23 日
Date of Issuance