

潜江市土地储备项目
项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信鄂专字【2018】第 0020 号

潜江市土地储备项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

勤信鄂专字【2018】第 0020 号

我们接受潜江市土地收购储备中心、潜江市财政局的委托，对潜江市相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其依据的各项假设前期下，本次评价的潜江市五个土地储备项目，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。

附件：项目收益及现金流入评价说明

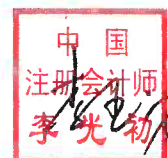
(本页无正文，为《潜江市土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇一八年八月三十日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



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

本次预测以潜江市五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、近几年潜江市土地成交的情况、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 年潜江市土地储备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）区域情况

潜江市隶属于湖北省，属于省直管市，位于湖北省中南部、江汉平原腹地，是连接湖北东西部的桥梁城市，是武汉城市圈、汉江生态经济带等湖北“两圈两带”战略的重要节点城市，素有“曹禺故里、江汉油城、水乡园林、龙虾之乡”的美誉。2015-2017 年，潜江市分别实现一般公共预算收入 615,754 万元、640,999 万元和 656,719 万元，政府性基金收入分别为 90,840 万元、58,922 万元和 57,218 万元。

潜江市土地总面积 2,894,263.50 亩，占全省土地总面积的 1.04%。2002 年底耕地面积 1,667,325.00 亩，占 57.6%；园地面积 25,978.90 亩，占 0.90%；林地面积

10,637,364.00 亩，占 3.68%；草地 182.50 亩，占 0.006%；水面 731,697.15 亩，占 25.28%；居民点及工矿用地 20,241.75 亩，占 7.0%；交通用地 77,449.50 亩，占 2.68%；未利用地 75,775.05 亩，占 2.62%。潜江无山，地势低平，由北向南，由东荆河向其东西两侧腹地略呈倾斜，其土地资源较为丰富。潜江市国土资源和规划部门制定了严格的征地、土地整理和土地储备收购制度，充分地发挥了土地资源的优势，极大地发挥了土地资源的作用。2018 年潜江市土地储备项目（以下简称“本项目”）收储地块主要分布在潜江市市区。项目区位较好。根据《潜江市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，未来五到十年内，潜江市的用地需求将保持在较高的水平，潜江市的土地开发及运营行业将保持高速增长的态势。

（二）拟使用债券基本情况

2018 年湖北省潜江市土地储备专项债券用于潜江市 5 个土地储备项目，债券基本情况如下：

债券名称：2018 年湖北省潜江市土地储备专项债券

债券规模：3.13 亿

债券期限：3 年期

债券利率：固定利率

付息方式：按年支付

（三）土地储备机构基本情况

单位名称：潜江市土地储备中心

单位住所：潜江市潜阳东路 62 号

单位性质：事业单位

法定代表人：余荣

经费来源：经费自理

开办资金：3606.90 万元

经营期限：无固定期限

宗旨和业务范围：负责全市土地收购储备工作

（四）项目概况

1. 潜江市五个土地储备项目位置及四至范围

（1）潜江市委党校

该项目位于潜江市园林章华南路、章华路西，东抵体育广场、南抵红梅路、西抵三中、北抵集贤一街。

（2）潜江市技校

该项目位于马家台村，东抵地税局、南抵红梅路、西抵三中、北抵市委党校。

（3）湖滨小区

该项目位于深河社区、辉煌社区，东抵湖滨路、南抵马昌垸路、西抵百里长渠、北抵殷台路。

（4）妙庭观

该项目位于深河社区居委会，东抵深河路、南抵腾飞化工厂、西抵海韵置业有限公司、北抵马昌垸路。

（5）中南雅苑

该项目位于园林办事处、光明村，东抵紫光路、南抵中南世纪雅苑、西抵百里长渠、北抵保驾路。

2. 项目内容与规模

（1）潜江市委党校

该项目待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 26,947.78 平方米（40.42 亩），可实现土地出让面积约 26,947.78 平方米（40.42 亩）。目前，该地块正在办理土地收储手续，市规划局已出具该收储地块规划条件，该宗地无抵押、无权属纠纷，已列入 2018 年潜江市土地储备及供应计划。

（2）潜江市技校

该项目待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 29,201.42 平方米（43.80 亩），可实现土地出让面积约 29,201.42 平方米（43.80 亩）。目前，该地块正在办理土地收储手续，市规划局已出具该收储地块规划条件，该宗地无抵押、无权属纠纷，已列入 2018 年潜江市土地储备及供应计划。

(3) 湖滨小区

该项目待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 108,932.51 平方米（163.39 亩），可实现土地出让面积约 108,932.51 平方米（163.39 亩）。经湖北省人民政府批准办理了农用地转用及土地征收，批准文号：鄂土资函【2011】3642 号。目前，该地块正在办理土地收储手续，市规划局已出具该收储地块规划条件，该宗地无抵押、无权属纠纷，已列入 2018 年潜江市土地储备及供应计划。

(4) 妙庭观

该项目待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 22,978.01 平方米（34.47 亩），可实现土地出让面积约 22,978.01 平方米（34.47 亩）。经湖北省人民政府批准办理了农用地转用及土地征收，批准文号：鄂政土批【2015】1109 号。目前，该地块正在办理土地收储手续，市规划局已出具该收储地块规划条件（潜规条【2018】97 号），规划为二类居住用地和商业用地，该宗地无抵押、无权属纠纷，已列入 2018 年潜江市土地储备及供应计划。

(5) 中南雅苑

该项目待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 82,395.40 平方米（123.59 亩），实现土地出让面积约 82,395.40 平方米（123.59 亩）。经湖北省人民政府批准办理了农用地转用及土地征收，批准文号：鄂政土批【2013】3000 号。目前，市规划局已出具该收储地块规划条件，3 条高压线路迁改方案正在规划局审定。该地块正在办理土地收储手续，市规划局已出具该收储地块规划条件，该宗地无抵押、无权属纠纷，已列入 2018 年潜江市土地储备及供应计划。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本次专项债券涉及的潜江市五个土地储备项目，项目总投资为 31,300.00 万元，其中潜江市委党校项目总投资 5,100.00 万元，潜江市技校项目总投资 8,173.00 万元，湖滨小区项目总投资 6,133.00 万元，妙庭观项目总投资 982.00 万元，中南雅苑项目总投资 10,912.00 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为土地储备专项债券和建设单位自筹。

(五) 资金平衡

1. 债券应付本息情况

潜江市五个土地储备项目拟使用土储专项债券资金 31,300.00 万元。假设债券利率按照 2018 年 8 月 24 日中债网公布的三年期国债五日平均收益率上浮 20%，计算出票面利率为 3.97%，期限三年，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

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		31,300.00		31,300.00		
2019	31,300.00			31,300.00	1,242.61	1,242.61
2020	31,300.00			31,300.00	1,242.61	1,242.61
2021	31,300.00		31,300.00		1,242.61	32,542.61
合计			31,300.00		3,727.83	35,027.83

各项目债券自发行之日起存续期应还本付息情况如下：

(1) 潜江市委党校土地储备项目

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		5,100.00		5,100.00		
2019	5,100.00			5,100.00	202.47	202.47
2020	5,100.00			5,100.00	202.47	202.47

2021	5,100.00		5,100.00		202.47	5,302.47
合计		5,100.00	5,100.00		607.41	5,707.41

(2) 潜江市技校土地储备项目

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		8,173.00		8,173.00		
2019	8,173.00			8,173.00	324.47	324.47
2020	8,173.00			8,173.00	324.47	324.47
2021	8,173.00		8,173.00		324.47	8,497.47
合计		8,173.00	8,173.00		973.41	9,146.41

(3) 湖滨小区土地储备项目

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		6,133.00		6,133.00		
2019	6,133.00			6,133.00	243.48	243.48
2020	6,133.00			6,133.00	243.48	243.48
2021	6,133.00		6,133.00		243.48	6,376.48
合计		6,133.00	6,133.00		730.44	6,863.44

(4) 妙庭观土地储备项目

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		982.00		982.00		
2019	982.00			982.00	38.99	38.99
2020	982.00			982.00	38.99	38.99
2021	982.00		982.00		38.99	1020.99
合计		982.00	982.00		116.97	1098.97

(5) 中南雅苑土地储备项目

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		10,912.00		10,912.00		
2019	10,912.00			10,912.00	433.21	433.21
2020	10,912.00			10,912.00	433.21	433.21
2021	10,912.00		10,912.00		433.21	11,345.21
合计		10,912.00	10,912.00		1,299.63	12,211.63

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本次专项债券涉及的潜江市五个土地储备项目，分别是潜江市委党校、潜江市技校、湖滨小区、妙庭观、中南雅苑。综合考虑潜江市近两年与储备用地同在城区的商住用地出让价，并选取了 8 个成交地块样本，以此为参考，预计本次专项债券涉及的潜江市五个土地储备项目的土地出让收入。

(2) 可比地块信息

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	出让 方式	中标总地 价(万 元)	单价(元/ 平米)	出让日期	规划 用途
1	2009 年 49 批次一号地 块	城南	49,998.05		网挂	8,250.00	1,650.06	2017/1/6	商、 住
2	2006 年 6 批 次 2013 年 63 批次	城北	4,692.96		网挂	1,550.00	3,302.82	2017/1/6	商、 住
3	2015 年 55 批次	泰丰	91,720.53		挂牌	16,750.00	1,826.20	2017/4/28	商、 住
4	2015 年 56 批次	泰丰	3,778.50		挂牌	680.00	1,799.66	2017/4/28	商、 住
5	2010 年 71 批次、2012 年 95 批次	泰丰	31,829.90		网挂	5,290.00	1,661.96	2017/7/14	商、 住
6	2010 年 71 批次、2012 年 95 批次	泰丰	31,922.97		网挂	5,300.00	1,660.25	2017/7/14	商、 住
7	2015 年 92 批次	城南	85,596.36	1.8- 2.5	拍卖	33,200.00	3,878.67	2018/2/6	商、 住
8	2015 年 93 批次	城南	57,754.40	2.0- 2.5	拍卖	26,200.00	4,536.45	2018/2/6	商、 住

(3) 假设所有项目在 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)	出让面积 (平方米)	单价 (元 /平方米)	单价 (万 元/平 米)	总价(万元)
1	潜江市委 党校	5,100.00	住宅用 地	26,947.78	26,947.78	2,250.00	0.225	6,063.25
2	潜江市技 校	8,173.00	住宅用 地	29,201.42	29,201.42	3,300.00	0.330	9,636.47
3	湖滨小区	6,133.00	住宅用 地	108,932.51	108,932.51	2,250.00	0.225	24,509.81
4	妙庭观	982.00	住宅用 地	22,978.01	22,978.01	2,250.00	0.225	5,170.05
5	中南雅苑	10,912.00	住宅用 地	82,395.40	82,395.40	2,250.00	0.225	18,538.97
合计		31,300.00		270,455.12	270,455.12			63,918.55

(4) 出让产生的净现金流入及债券本息覆盖情况 (汇总)

假设潜江市所包含的土地储备项目，在资金使用开始之日起第 1 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金等情况后，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

潜江市土储项目收益测算表 (汇总)

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	63,918.55
1	可出让的土地面积	平方米	270,455.12
2	土地均价	万元/平方米	0.2363
二	土地扣减项目	万元	2,869.10
1	四项基本政策成本	万元	2,869.10
2	其他政策性成本	万元	
三	用于资金平衡相关收益	万元	61,049.45
四	本息覆盖倍数	倍	1.74

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，潜江市土地储备项目对应的土地出让收入为 63,918.55 万元，扣除土地扣减项目 2,869.10 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 61,049.45 万元，该项目的本息覆盖倍数为 1.74 倍。

(5) 五个土地储备项目分别可用于资金平衡相关收益情况

潜江市委党校土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	6,063.25
1	可出让的土地面积	平方米	26,947.78
2	土地均价	万元/平方米	0.225
二	土地扣减项目	万元	278.24
1	四项基本政策成本	万元	278.24
2	其他政策性成本	万元	
三	用于资金平衡相关收益	万元	5,785.01
四	本息覆盖倍数	倍	1.01

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，潜江市委党校土地储备项目对应的土地出让收入为 6,063.25 万元，扣除土地扣减项目 278.24 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 5,785.01 万元，该项目的本息覆盖倍数为 1.01 倍。

潜江市技校土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	9,636.47
1	可出让的土地面积	平方米	29,201.42
2	土地均价	万元/平方米	0.3300
二	土地扣减项目	万元	378.16
1	四项基本政策成本	万元	378.16
2	其他政策性成本	万元	
三	用于资金平衡相关收益	万元	9,258.31
四	本息覆盖倍数	倍	1.01

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，潜江市技校土地储备项目对应的土地出让收入为 9,636.47 万元，扣除土地扣减项目 378.16 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 9,258.31 万元，该项目的本息覆盖倍数为 1.01 倍。

湖滨小区土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	24,509.81
1	可出让的土地面积	平方米	108,932.51
2	土地均价	万元/平方米	0.225
二	土地扣减项目	万元	1,124.72
1	四项基本政策成本	万元	1,124.72
2	其他政策性成本	万元	
三	用于资金平衡相关收益	万元	23,385.09
四	本息覆盖倍数	倍	3.41

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，湖滨小区土地储备项目对应的土地出让收入为 24,509.81 万元，扣除土地扣减项目 1,124.72 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 23,385.09 万元，该项目的本息覆盖倍数为 3.41 倍。

妙庭观土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	5,170.05
1	可出让的土地面积	平方米	22,978.01
2	土地均价	万元/平方米	0.225
二	土地扣减项目	万元	237.25
1	四项基本政策成本	万元	237.25
2	其他政策性成本	万元	
三	用于资金平衡相关收益	万元	4,932.80
四	本息覆盖倍数	倍	4.49

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，妙庭观土地储备项目对应的土地出让收入为 5,170.05 万元，扣除土地扣减项目 237.25 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 4,932.80 万元，该项目的本息覆盖倍数为 4.49 倍。

中南雅苑土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	18,538.97
1	可出让的土地面积	平方米	82,395.40
2	土地均价	万元/平方米	0.225
二	土地扣减项目	万元	850.74
1	四项基本政策成本	万元	850.74
2	其他政策性成本	万元	
三	用于资金平衡相关收益	万元	17,688.23
四	本息覆盖倍数	倍	1.45

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，中南雅苑土地储备项目对应的土地出让收入为 18,538.97 万元，扣除土地扣减项目 850.74 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 17,688.23 万元，该项目的本息覆盖倍数为 1.45 倍。

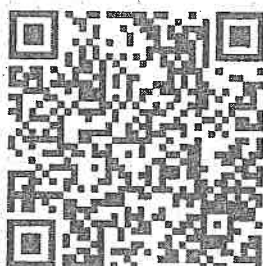
根据我们对潜江市土地出让情况的测算，认为潜江市土地储备项目所涉及的五个土地储备项目土地出让收益可以覆盖本期债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副) 统一社会信用代码 91420106093157348H

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所
 类型 合伙企业分支机构
 营业场所 武昌区东湖路7号(老1号)1-2层1号
 负责人 王永新
 成立日期 2014年03月06日
 营业期限 长期
 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。
 (许可项目、经营范围与许可证核定的经营项目、范围一致)



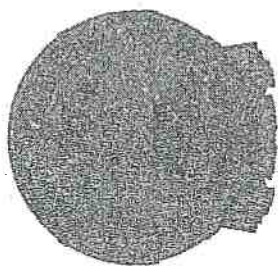
登记机关



重要提示: 企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告, 公示途径: 国家企业信用信息公示系统(湖北) <http://xyjg.egs.gov.cn/>.

2017年 04 月 24 日

证书序号: NO.504504



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中勤万信会计师事务所(特殊普通
合伙)湖北分所

负责人: 王永新

办公场所: 武汉市武昌区东湖路7-8号

分所编号: 110001624201

批准设立文号: 鄂财注发[2001]732号

批准设立日期: 2001年7月19日

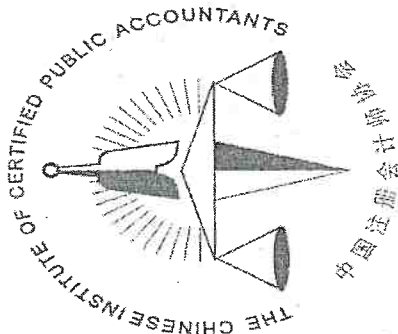
无效
复印件

说明

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



中华人民共和国财政部制



李光初

姓 名 Full name 男
性 别 Sex 1972-09-27
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所有限公司湖北分公司
Working unit 610103197209272032
身份证号码 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

李光初 (420000034213)
本证书经
李光初420
2017年已
湖北注册



验证证书真实有效

证书编号:
No. of Certificate

420000034213

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1999 年 9 月 1 日



姓名	杨婷
Sex	女
出生日期	1990-05-05
工作单位	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所
Working unit	421083199005051263
身份证号码	421083199005051263
Identity card No.	



杨婷(110001820228)

2018年已通过



验证证书真实有效

证书编号:
No. of Certificate

110001820228

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2015 年 11 月 08 日