

2019年湖南省（衡阳市）土地储备专项债券（一期）

—2019年湖南省政府专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

## 专项审核报告

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇一九年三月十三日

# 2019 年湖南省(衡阳市)土地储备专项债券(一期)

## —2019 年湖南省政府专项债券(一期)

### 项目收益与融资自求平衡

# 专项审核报告

利安达专字【2019】京 A2087 号

**衡阳市财政局：**

我们接受衡阳市财政局委托，对 2019 年衡阳市相关土地储备项目的目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项审核报告。

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所依据的各项假设前提下，本次评价的衡阳市 1 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：**

## 一、应付本息情况

衡阳市 2019 年土地储备项目拟融资金额 41,850 万元，其中：本次债券发行金额 32,000 万元，未来计划发行债券金额 9,850 万元。假设融资利率 4.0%，期限为 5 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、应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
2019 年		32,000.00		32,000.00	4.00%	-
第一年（2020 年）	32,000.00	9,850.00		41,850.00	4.00%	1,280.00
第二年（2021 年）	41,850.00			41,850.00	4.00%	1,674.00
第三年（2022 年）	41,850.00			41,850.00	4.00%	1,674.00
第四年（2023 年）	41,850.00		-	41,850.00	4.00%	1,674.00
第五年（2024 年）	41,850.00		32,000.00	9,850.00	4.00%	1,674.00
第六年（2025 年）	9,850.00		9,850.00	-	4.00%	394.00
合计		41,850.00	41,850.00			8,370.00

### 2、本次发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
2019 年		32,000.00		32,000.00		
第一年（2020 年）	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00
第二年（2021 年）	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00

第三年（2022年）	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00
第四年（2023年）	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00
第五年（2024年）	32,000.00		32,000.00	-	4.00%	1,280.00
合计		32,000.00	32,000.00			6,400.00

### 3、未来计划发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年（2020年）		9,850.00		9,850.00		
第二年（2021年）	9,850.00			9,850.00	4.00%	394.00
第三年（2022年）	9,850.00			9,850.00	4.00%	394.00
第四年（2023年）	9,850.00			9,850.00	4.00%	394.00
第五年（2024年）	9,850.00			9,850.00	4.00%	394.00
第六年（2025年）	9,850.00		9,850.00	-	4.00%	394.00
合计		9,850.00	9,850.00			1,970.00

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

衡阳市共 1 个土地储备项目，本次融资土地储备项目信息情况如下：

单位：个

地域名称	土地储备项目	项目名称
市（本级）	1	蒸湘区长湖乡松亭村土地收储
合计	1	

通过选取自 2016 年至今与本次评价涉及地块相近地块市场土地交易价格作为标的计算本次上报土地储备地块基准地价。

衡阳市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.9%、8.5%、8.6%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7.9%计算土地价格的的增长。

## 2、出让产生的现金净流入

假设衡阳市蒸湘区长湖乡松亭村土地收储项目，自融资开始日起第四年即 2023 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，分别以 GDP 增速（7.9%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以计算融资开始日起第四年末土地挂牌交易的现金流入。衡阳市 2019 年已暂缓从土地出让收入中计提政府性基金和专项资金。经测算可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

区块	按 GDP 增速 7.9% 的 100%	按 GDP 增速 7.9%的 90%	按 GDP 增速 7.9% 的 80%
蒸湘区长湖乡松亭村土地收 储项目	421,390.00	379,251.00	337,112.00
合计	421,390.00	379,251.00	337,112.00

## 三、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

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四年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 GDP 增速 7.9%的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 8.39；按 GDP 增速 7.9%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 7.55；按 GDP 增速 7.9%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 6.71。

1 按 GDP 增速 7.9%的 100%比例的本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益

2019年		-	-	
第一年		1,280.00	1,280.00	
第二年		1,674.00	1,674.00	
第三年		1,674.00	1,674.00	
第四年		1,674.00	1,674.00	
第五年	32,000.00	1,674.00	33,674.00	421,390.00
第六年	9,850.00	394.00	10,244.00	
合计	41,850.00	8,370.00	50,220.00	421,390.00
<b>本息覆盖倍数</b>				<b>8.39</b>

2 按 GDP 增速 7.9%的 90%比例的本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
2019年		-	-	
第一年		1,280.00	1,280.00	
第二年		1,674.00	1,674.00	
第三年		1,674.00	1,674.00	
第四年		1,674.00	1,674.00	
第五年	32,000.00	1,674.00	33,674.00	379,251.00
第六年	9,850.00	394.00	10,244.00	
合计	41,850.00	8,370.00	50,220.00	379,251.00
<b>本息覆盖倍数</b>				<b>7.55</b>

3 按 GDP 增速 7.9%的 80%比例的本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
2019年		-	-	
第一年		1,280.00	1,280.00	

第二年		1,674.00	1,674.00	
第三年		1,674.00	1,674.00	
第四年		1,674.00	1,674.00	
第五年	32,000.00	1,674.00	33,674.00	337,112.00
第六年	9,850.00	394.00	10,244.00	
合计	41,850.00	8,370.00	50,220.00	337,112.00
<b>本息覆盖倍数</b>				<b>6.71</b>

附件：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)



利安达会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师  姚永涛  
110002960034

中国注册会计师  王珺  
210100560010

中国北京

二〇一九年三月十三日

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

本次预测以衡阳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为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、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 2019 年衡阳市土地储备项目土地出让收益预测表（GDP7.9%增速的 100%、90%、80%比例分别预测）。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、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；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、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）项目概况

#### 1、项目位置及四至范围

衡阳市共 1 个土地收储项目的具体情况见下表：

序号	区块	项目名称	四至范围	项目概况
1	市(本级)	蒸湘区长湖乡松亭村土地收	东：华新北路 南：立新路 西：西城污水处理厂	项目位于蒸湘区长湖乡松亭村，土地面积为 315,101.58 平方米，规划

序号	区块	项目名称	四至范围	项目概况
		储	北：蒸水南路	为商住用地，已报省厅待批，计划进行房地产开发

## 2、投资估算与资金筹措方式

### （1）投资估算

衡阳市本次融资涉及衡阳市1个土地储备项目总投资50,220.00万元，详见下表：

区块	项目名称	项目总投资（万元）
市（本级）	蒸湘区长湖乡松亭村土地收储	50,220.00
合计		50,220.00

### （2）资金筹措方式

项目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41,850万元，其中：本次债券发行金额32,000万元，未来计划发行债券金额9,850万元。

## （二）项目收益及现金流入预测项目说明

### 1、项目建设背景

按照财预〔2017〕62号等文件要求，根据经济社会发展计划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划等，充分考虑本地区债务风险情况、土地和房地产存量及市场供需情况，大力推进衡阳市经济发展，加快城市建设步伐，实施了衡阳市地区土地收储项目。

以上项目实施一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。二是符合经济发展和城市总体规划的要求，项目建成后具有较强的辐射能力并带动区域文化发展，将成为衡阳市经济发展新的增长点。三是有利于提升城市形象，完善城市功能，提高居民的生活质量和生活品味。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、项目收益及现金流入预测

### (1) 土地出让价格预测

#### ① 衡阳市土地市场情况

经查询衡阳市土地交易中心土地出让信息，自 2016 年至今，土地成交价格波动较大，本次评价参考土地近期出让情况的平均价格进行预测。

#### ② 项目区土地出让价格及出让金收入预测

衡阳市本次融资涉及衡阳市共 1 个土地储备项目，位于衡阳市蒸湘区长湖乡松亭村，选取市场成交案例预测该地块交易价格，具体计算如下表：

市(本级)片区地块-商住价格预测表

序号	拟收储地块项目名称	位置	土地规划用途	占地面积(亩)	占地面积(平方米)	中标总价(万元)	简单平均计算综合楼面价(元/平米)
1	蒸湘区长湖乡松亭村土地收储	蒸湘区长湖乡松亭村、高新开发区金星管理处金星村，西至华新北路	商住	67.78	45,184.52	50,018.48	9,866.16
		长丰大道与永和路交汇东北角	商住	28.57	19,046.67	16,499.18	

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，依据谨慎性原则，确定土地价格增长率为 GDP 增速 7.9%。现预测项目出让区土地价格，项目土地价格预测表，见后附表一。

### (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区周边土地价格结合土地价格增长率分别以 GDP 增速 7.9%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：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，项目土地收入预测表（一），见后附表二；

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，项目土地收入的 90%预测表(二)，见后附表三；

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，项目土地收入的 80%预测表(三)，见后附表四。

### **(3) 土地出让收益预测**

因衡阳市 2019 年已暂缓从土地出让收入中计提政府性基金和专项资金，故收储土地在出让时取得的收入全部为市财政收入。按自融资开始日起第四年全部完成土地挂牌交易：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，土地储备项目第四年土地出让收益测算表（一）、见后附表五；

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，土地储备项目第四年土地出让收益的 90%部分测算表(二)、见后附表六；

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，土地储备项目第四年土地出让收益的 80%部分测算表（三）、见后附表七；

根据上述测算在按 GDP 增速 7.9%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 421,390 万元；

同理计算，在按 GDP 增速 7.9%的 90%部分，用于资金平衡土地相关收益为 379,251 万元；

在按 GDP 增速 7.9%的 80%部分，用于资金平衡土地相关收益为 337,112 万元。

### **(三) 还本付息的测算**

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，本次评价的衡阳市共 1 个土地储备项目，以 GDP 增速 7.9%预期土地出让收入的 100%、90%、80%部分对应的政府收入能够合理保障偿还融资本金和利息，均能实现项目收益和融资自求平衡。

- 附：1、项目土地价格预测表附表一
- 2、项目土地收入预测表（一）附表二；
- 3、项目土地收入预测表（二）附表三；
- 4、项目土地收入预测表（三）附表四
- 5、土地储备项目第五年土地出让收益测算表（一）附表五
- 6、土地储备项目第五年土地出让收益测算表（二）附表六
- 7、土地储备项目第五年土地出让收益测算表（三）附表七

# 土地价格预测表（一）

# 附表一

序号	项目		2019年价格 预测（元/平 方）	2020年价格 预测（元/平 方）	2021年价格 预测（元/平 方）	2022年价格 预测（元/平 方）	2023年价格 预测（元/平 方）	地区
1	蒸湘区长湖乡松亭村土地收储	商住	9,866.16	10,645.59	11,486.59	12,394.03	13,373.16	市（本级）
		合计	9,866.16	10,645.59	11,486.59	12,394.03	13,373.16	

# 土地收入预测表（一）

## 附表二

序号	地域名称	项目	2019年收入预测	2020年收入预测	2021年收入预测	2022年收入预测	2023年收入预测	
1	市（本级）	蒸湘区长湖乡松亭村土地收储	商住	310,884.00	335,444.00	361,944.00	390,538.00	421,390.00
			合计	310,884.00	335,444.00	361,944.00	390,538.00	421,390.00
总计			310,884.00	335,444.00	361,944.00	390,538.00	421,390.00	

## 土地收入预测表（二）

## 附表三

序号	地域名称	项目	2019年收入预测	2020年收入预测	2021年收入预测	2022年收入预测	2023年收入预测
1	市（本级）	蒸湘区长湖乡松亭村土地收储					
		商住	279,795.60	301,899.60	325,749.60	351,484.20	379,251.00
		合计	279,795.60	301,899.60	325,749.60	351,484.20	379,251.00
		总计	279,795.60	301,899.60	325,749.60	351,484.20	379,251.00

## 土地收入预测表（三）

## 附表四

序号	地域名称	项目	2019年收入预测	2020年收入预测	2021年收入预测	2022年收入预测	2023年收入预测
1	市（本级）	蒸湘区长湖乡松亭村土地收	248,707.20	268,355.20	289,555.20	312,430.40	337,112.00
		储	248,707.20	268,355.20	289,555.20	312,430.40	337,112.00
		商住					
		合计	248,707.20	268,355.20	289,555.20	312,430.40	337,112.00
总计			248,707.20	268,355.20	289,555.20	312,430.40	337,112.00

# 土地储备项目第四年出让收益测算表（一）

# 附表五

序号	地域名称	项目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地方市政府收益	
1	市（本级）	蒸湘区长湖乡松亭村土地收储	商住	421,390.00	421,390.00	421,390.00
			合计	421,390.00	421,390.00	421,390.00
总计			421,390.00	421,390.00	421,390.00	

# 土地储备项目第四年出让收益测算表（二）

# 附表六

序号	地域名称	项目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地方市政府收益	
1	市（本级）	蒸湘区长湖乡松亭村土地收储	商住	379,251.00	379,251.00	379,251.00
			合计	379,251.00	379,251.00	379,251.00
总计			379,251.00	379,251.00	379,251.00	

# 土地储备项目第四年出让收益测算表（三）

# 附表七

序号	地域名称	项目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地方市政府收益	
1	市（本级）	蒸湘区长湖乡松亭村土地收储	商住	337,112.00	337,112.00	337,112.00
			合计	337,112.00	337,112.00	337,112.00
总计			337,112.00	337,112.00	337,112.00	



# 营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 911101050805090096

名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

执行事务合伙人 黄锦辉

成立日期 2013年10月22日

合伙期限 2013年10月22日至 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。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年 12月 19日

提示: 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上一年度年度报告并公示。

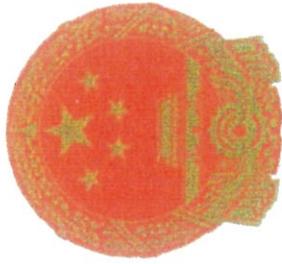
证书序号: 0000109

# 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。
- 4、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》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所

# 执业证书



名称: 利安达会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 黄锦辉

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000154

批准执业文号: 京财会许可[2013]0061号

批准执业日期: 2013年10月11日



中国注册会计师协会

姓名 姚永涛  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1972-10-29  
 Date of birth  
 工作单位 利安达会计师事务所有限责任公司  
 Working unit  
 身份证号码 32124721029193  
 Identity card No.



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：姚永涛  
证书编号：110002960034

年 /y 月 /m 日 /d

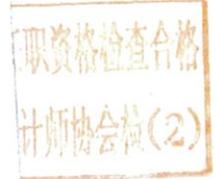
年 /y 月 /m 日 /d



姓名	王玥
性别	女
出生日期	1982年08月29日
工作单位	辽宁正佳会计师事务所有限责任公司
身份证号码	210105198208294929



This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 210100560010  
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2012年05月03日  
Date of Issuance

批准文件: 辽注师协[2012]4号

姓名: 王玥  
证书编号: 210100560010

2013年4月25日