

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）  
关于湖南省衡阳市 2019 年第二批土地储备  
专项债券项目  
收益与融资自求平衡专项报告

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇一九年六月十二日

## 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

### 关于湖南省衡阳市 2019 年第二批土地储备专项债券项目

### 收益与融资自求平衡专项审核报告

利安达专字【2019】京 A2185 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项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，本次评价的衡阳市等 4 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 年第二批次土地储备项目拟融资金额 50,850.00 万元，其中：本次债券发行金额 15,500.00 万元，第一批次已发行债券金额 32,000.00 万元，未来计划发行债券金额 3,350.00 万元。假设第一批次融资利率 3.32%，第二批次融资利率 4.07%，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<br>金额 | 本期新增<br>金额 | 本期偿<br>还金额 | 期末本金<br>金额 | 融资<br>利率        | 应付利息     |
|-------------|------------|------------|------------|------------|-----------------|----------|
| 2019 年      |            | 47,500.00  |            | 47,500.00  | 4.07%/<br>3.32% | -        |
| 第一年（2020 年） | 47,500.00  | 3,350.00   |            | 50,850.00  | 4.07%/<br>3.32% | 1,693.25 |
| 第二年（2021 年） | 50,850.00  |            |            | 50,850.00  | 4.07%/<br>3.32% | 1,829.60 |
| 第三年（2022 年） | 50,850.00  |            |            | 50,850.00  | 4.07%/<br>3.32% | 1,829.60 |
| 第四年（2023 年） | 50,850.00  |            | -          | 50,850.00  | 4.07%/<br>3.32% | 1,829.60 |
| 第五年（2024 年） | 50,850.00  |            | 47,500.00  | 3,350.00   | 4.07%/<br>3.32% | 1,829.60 |
| 第六年（2025 年） | 3,350.00   |            | 3,350.00   | -          | 4.07%/<br>3.32% | 136.35   |
| 合计          |            | 50,850.00  | 50,850.00  |            |                 | 9,148.00 |

### 2. 本次发行债券应还本付息情况

单位：万元

| 年度          | 期初本金<br>金额 | 本期新<br>增金额 | 本期偿还<br>金额 | 期末本金<br>金额 | 融资<br>利率 | 应付利息   |
|-------------|------------|------------|------------|------------|----------|--------|
| 2019 年      |            | 15,500.00  |            | 15,500.00  | 4.07%    |        |
| 第一年（2020 年） | 15,500.00  |            |            | 15,500.00  | 4.07%    | 630.85 |
| 第二年（2021 年） | 15,500.00  |            |            | 15,500.00  | 4.07%    | 630.85 |



|             |           |           |           |           |       |          |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|----------|
| 第三年（2022 年） | 15,500.00 |           |           | 15,500.00 | 4.07% | 630.85   |
| 第四年（2023 年） | 15,500.00 |           |           | 15,500.00 | 4.07% | 630.85   |
| 第五年（2024 年） | 15,500.00 |           | 15,500.00 | -         | 4.07% | 630.85   |
| 合计          |           | 15,500.00 | 15,500.00 |           |       | 3,154.25 |

### 3. 第一批已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     |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|----------|
| 2019 年      |           | 32,000.00 |           | 32,000.00 | 3.32% |          |
| 第一年（2020 年） | 32,000.00 |           |           | 32,000.00 | 3.32% | 1,062.40 |
| 第二年（2021 年） | 32,000.00 |           |           | 32,000.00 | 3.32% | 1,062.40 |
| 第三年（2022 年） | 32,000.00 |           |           | 32,000.00 | 3.32% | 1,062.40 |
| 第四年（2023 年） | 32,000.00 |           |           | 32,000.00 | 3.32% | 1,062.40 |
| 第五年（2024 年） | 32,000.00 |           | 32,000.00 |           | 3.32% | 1,062.40 |
| 合计          |           | 32,000.00 | 32,000.00 |           |       | 5,312.00 |

### 4. 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） |          | 3,350.00 |        | 3,350.00 | 4.07% |        |
| 第二年（2021 年） | 3,350.00 |          |        | 9,850.00 | 4.07% | 136.35 |
| 第三年（2022 年） | 3,350.00 |          |        | 9,850.00 | 4.07% | 136.35 |
| 第四年（2023 年） | 3,350.00 |          |        | 9,850.00 | 4.07% | 136.35 |

|             |          |          |          |          |       |        |
|-------------|----------|----------|----------|----------|-------|--------|
| 第五年（2024 年） | 3,350.00 |          |          | 9,850.00 | 4.07% | 136.35 |
| 第六年（2025 年） | 3,350.00 |          | 3,350.00 | -        | 4.07% | 136.35 |
| 合计          |          | 3,350.00 | 3,350.00 |          |       | 681.75 |

## 二、出让产生的现金流入

### 1. 基本假设条件及依据

衡阳市 4 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 |
|-------|--------|
| 市（本级） | 1      |
| 南岳区   | 2      |
| 常宁市   | 1      |
| 合计    | 4      |

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 7.90%、8.50%、8.60%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7.90%计算土地价格的增长。

### 2. 出让产生的现金流入

假设衡阳市蒸湘区长湖乡松亭村土地收储项目、南岳区旅游产品创意园二期项目，自融资开始日起第四年即 2023 年开始土地挂牌交易；南岳区南城区（天子山安置区）项目、常宁市南外环西段储备用地新二中片储备用地项目，自融资开始日起第三年即 2022 年开始土地挂牌交易。上述项目均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增长，以计算融资开始日起第三年末、第四年末土地挂牌交易的现金流入。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% |
|---------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| 市本级 1 个土地储备项目 | 421,390.00           | 379,251.00          | 337,112.00          |
| 南岳区 2 个土地储备项目 | 18,730.00            | 16,857.00           | 14,984.00           |
| 常宁市 1 个土地储备项目 | 10,441.00            | 9,397.00            | 8,353.00            |
| 合计            | 450,561.00           | 405,505.00          | 360,449.00          |

### 三、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

#### 1. 衡阳市 4 个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。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：衡阳市蒸湘区长湖乡松亭村土地收储项目、南岳区旅游产品创意园二期项目，自融资开始日起第四年即 2023 年开始土地挂牌交易；南岳区南城区（天子山安置区）项目，常宁市南外环西段储备用地新二中片储备用地项目，自融资开始日起第三年即 2022 年开始土地挂牌交易。上述项目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增速的情况下，本息覆盖倍数为 7.51；按 GDP 增速 7.9% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 6.76；按 GDP 增速 7.9% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 6.01。

（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    |           | 1,693.25 | 1,693.25  |            |
| 第二年    |           | 1,829.60 | 1,829.60  |            |
| 第三年    |           | 1,829.60 | 1,829.60  | 20,962.00  |
| 第四年    |           | 1,829.60 | 1,829.60  | 429,599.00 |
| 第五年    | 47,500.00 | 1,829.60 | 49,329.60 |            |
| 第六年    | 3,350.00  | 136.35   | 3,486.35  |            |

|        |           |          |           |            |
|--------|-----------|----------|-----------|------------|
| 合计     | 50,850.00 | 9,148.00 | 59,998.00 | 450,561.00 |
| 本息覆盖倍数 |           |          |           | 7.51       |

(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    |           | 1,693.25 | 1,693.25  |            |
| 第二年    |           | 1,829.60 | 1,829.60  |            |
| 第三年    |           | 1,829.60 | 1,829.60  | 18,866.00  |
| 第四年    |           | 1,829.60 | 1,829.60  | 386,639.00 |
| 第五年    | 47,500.00 | 1,829.60 | 49,329.60 |            |
| 第六年    | 3,350.00  | 136.35   | 3,486.35  |            |
| 合计     | 50,850.00 | 9,148.00 | 59,998.00 | 405,505.00 |
| 本息覆盖倍数 |           |          |           | 6.76       |

(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    |           | 1,693.25 | 1,693.25  |            |
| 第二年    |           | 1,829.60 | 1,829.60  |            |
| 第三年    |           | 1,829.60 | 1,829.60  | 16,770.00  |
| 第四年    |           | 1,829.60 | 1,829.60  | 343,679.00 |
| 第五年    | 47,500.00 | 1,829.60 | 49,329.60 |            |
| 第六年    | 3,350.00  | 136.35   | 3,486.35  |            |
| 合计     | 50,850.00 | 9,148.00 | 59,998.00 | 360,449.00 |
| 本息覆盖倍数 |           |          |           | 6.01       |



2. 衡阳市 4 个土地储备项目按 GDP 增速 7.9% 的 100% 比例分别计算各地块本息覆盖倍数，具体情况如下：

(1) 市（本级）1 个土地储备项目

经测算：蒸湘区长湖乡松亭村土地收储项目本息覆盖倍数为 8.57，具体情况如下：

单位：万元

| 项目名称          | 年度     | 债权本息      |          |           | 项目收益表      |       |            |
|---------------|--------|-----------|----------|-----------|------------|-------|------------|
|               |        | 本金        | 利息       | 本息合计      | 土地收益       | 项目建设金 | 合计         |
| 蒸湘区长湖乡松亭村土地收储 | 2019   |           |          |           |            |       |            |
|               | 2020   |           | 1,326.95 | 1,326.95  |            |       |            |
|               | 2021   |           | 1,463.30 | 1,463.30  |            |       |            |
|               | 2022   |           | 1,463.30 | 1,463.30  |            |       |            |
|               | 2023   |           | 1,463.30 | 1,463.30  | 421,390.00 |       | 421,390.00 |
|               | 2024   | 38,500.00 | 1,463.30 | 39,963.30 |            |       |            |
|               | 2025   | 3,350.00  | 136.35   | 3,486.35  |            |       |            |
|               | 合计     | 41,850.00 | 7,316.50 | 49,166.50 | 421,390.00 |       | 421,390.00 |
|               | 本息覆盖倍数 |           |          |           |            |       | 8.57       |

(2) 南岳区 2 个土地储备项目

经测算：旅游产品创意园二期项目本息覆盖倍数为 1.71；南城区（天子山安置区）项目本息覆盖倍数为 4.37，具体情况如下：

单位：万元

| 项目名称        | 年度     | 债权本息     |        |          | 项目收益表     |       |           |
|-------------|--------|----------|--------|----------|-----------|-------|-----------|
|             |        | 本金       | 利息     | 本息合计     | 土地收益      | 项目建设金 | 合计        |
| 旅游产品创意园二期   | 2019   |          |        |          |           |       |           |
|             | 2020   |          | 162.80 | 162.80   |           |       |           |
|             | 2021   |          | 162.80 | 162.80   |           |       |           |
|             | 2022   |          | 162.80 | 162.80   |           |       |           |
|             | 2023   |          | 162.80 | 162.80   | 8,209.00  |       | 8,209.00  |
|             | 2024   | 4,000.00 | 162.80 | 162.80   |           |       |           |
|             | 合计     | 4,000.00 | 814.00 | 4,814.00 | 8,209.00  |       | 8,209.00  |
|             | 本息覆盖倍数 |          |        |          |           |       | 1.71      |
| 南城区（天子山安置区） | 2019   |          |        |          |           |       |           |
|             | 2020   |          | 81.40  | 81.40    |           |       |           |
|             | 2021   |          | 81.40  | 81.40    |           |       |           |
|             | 2022   |          | 81.40  | 81.40    | 10,521.00 |       | 10,521.00 |



|        |          |        |        |           |  |           |
|--------|----------|--------|--------|-----------|--|-----------|
| 2023   |          | 81.40  | 81.40  |           |  |           |
| 2024   | 2,000.00 | 81.40  | 81.40  |           |  |           |
| 合计     | 2,000.00 | 407.00 | 407.00 | 10,521.00 |  | 10,521.00 |
| 本息覆盖倍数 |          |        |        |           |  | 4.37      |

(3) 常宁市 1 个土地储备项目

经测算：南外环西段储备用地新二中片储备用地项目本息覆盖倍数为 2.89，具体情况如下：

单位：万元

| 项目名称                 | 年度     | 债权本息     |        |          | 项目收益表     |       |           |
|----------------------|--------|----------|--------|----------|-----------|-------|-----------|
|                      |        | 本金       | 利息     | 本息合计     | 土地收益      | 项目建设金 | 合计        |
| 常宁市南外环西段储备用地新二中片储备用地 | 2019   |          |        |          |           |       |           |
|                      | 2020   |          | 122.10 | 122.10   |           |       |           |
|                      | 2021   |          | 122.10 | 122.10   |           |       |           |
|                      | 2022   |          | 122.10 | 122.10   | 10,441.00 |       | 10,441.00 |
|                      | 2023   |          | 122.10 | 122.10   |           |       |           |
|                      | 2024   | 3,000.00 | 122.10 | 3,122.10 |           |       |           |
|                      | 合计     | 3,000.00 | 610.50 | 3,610.50 | 10,441.00 |       | 10,441.00 |
|                      | 本息覆盖倍数 |          |        |          |           |       | 2.89      |

附件：项目收益及现金流入评价说明

(以下无正文)



中国注册会计师

*姚永强*  
中国注册会计师  
姚永强  
110002960034

中国注册会计师

*王玥*  
中国注册会计师  
王玥  
210100560010

中国北京

二零一九年六月十二日

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 4 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、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

衡阳市本次融资涉及 4 个土地储备项目，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储 | 东：华新北路<br>南：立新路<br>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， |



| 序号 | 区块  | 项目名称                                | 四至范围  | 项目概况  |
|----|-----|-------------------------------------|---|---|
|    |     |                                     | 北：蒸水南路  | 规划为商住用地。  |
| 2  | 南岳区 | 旅游产品创意园二期                           | 东：烧田村白衣组<br>南：烧田村上粮组<br>西：107 国道<br>北：烧田村上阳组  | 项目总面 66,700.00 平方米规划运用生态、环保、科技和“两型”理念发展旅游产品加工业，规划用途为仓储物流。 |
| 3  |     | 南城区（天子山安置区）                         | 东：万福村五组<br>南：万福村五组<br>西：双田村上台<br>北：107 国道     | 项目总面 39,320.46 平方米，为征地拆迁安置区，规划为用途为住宅。                     |
| 4  | 常宁市 | 常宁市南外环西段储备用地新二中片储备用地（常储（2015）075 号） | 东：印山大道以西 200 米<br>南：南外环<br>西：常宁市人民医院<br>北：祝山路 | 项目位于常宁市泉峰办事曲市村，总面积为 35,868 平方米，规划用途为商住。                   |

## 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 4 个土地储备项目总投资 61,196.03 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 |
| 南岳区   | 旅游产品创意园二期                           | 4,902.24  |
|       | 南城区（天子山安置区）                         | 2,962.39  |
| 常宁市   | 常宁市南外环西段储备用地新二中片储备用地（常储（2015）075 号） | 3,111.40  |

|    |  |           |
|----|--|-----------|
| 合计 |  | 61,196.03 |
|----|--|-----------|

## （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 50,850.00 万元，其中：其中：本次债券发行金额 15,500.00 万元，第一批次已发行债券金额 32,000.00 万元，未来计划发行债券金额 3,350.00 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，项目建成后将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 2015 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等 4 个土地储备项目，分别位于衡阳市（本级）、南岳区、常宁市。根据 4 个土地储备项目的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

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) | 中标总地价(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 |                   |

南岳区地块-住宅价格预测表

| 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) | 中标总地价(万元) | 简单平均计算综合楼面地价(元/平米) |
|----|-------------|--------------------------|--------|---------|-----------|-----------|--------------------|
| 1  | 南城区(天子山安置区) | 南岳区方广路延长线以南、文体路以北、集贤路以西。 | 住宅     | 60.03   | 40,017.02 | 8,523.63  | 2,130.00           |

注：旅游产品创意园二期项目是根据衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司出具的评估报告（衡阳市）地源（2018）（估）字第 0809 号评估单价 908.00 元/平方米确认收入价格预测。

常宁市片区地块-住宅价格预测表

| 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) | 中标总地价(万元) | 简单平均计算综合楼面价(元/平米) |
|----|--------------------|----------|--------|---------|-----------|-----------|-------------------|
| 1  | 常宁市南外环西段储备用地新二中片储备 | 泉峰办事处南一环 | 住宅     | 7.52    | 5,013.50  | 1,392.56  | 2,317.19          |



| 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) | 中标总地<br>价(万元) | 简单平均<br>计算综合<br>楼面价(元<br>/平米) |
|----|----------------------|----------|--------|---------|-----------|---------------|-------------------------------|
|    | 用地(常储<br>(2015)075号) | 泉峰办事处南一环 | 住宅     | 10.45   | 6,965.00  | 1,457.44      |                               |
|    |                      | 南一环      | 住宅     | 8.13    | 5,417.70  | 1,191.50      |                               |
|    |                      | 南一环      | 住宅     | 4.49    | 2,994.10  | 658.50        |                               |

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

衡阳市蒸湘区长湖乡松亭村土地收储项目、南岳区旅游产品创意园二期项目，自融资开始日起第四年全部完成土地挂牌交易；南岳区南城区（天子山安置区）项目，常宁市南外环西段储备用地新二中片储备用地项目，自融资开始日起第三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 450,561.00 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 405,505.00 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 360,449.00 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，本次评价的衡阳市等 4 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% 部分对应的政府性基金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、土地储备项目土地出让收益测算表（一）附表五

6、土地储备项目土地出让收益测算表（二）附表六

7、土地储备项目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<br>(元/平方)  | 2020年价格预测 (元/<br>平方)   | 2021年价格预测<br>(元/平方)    | 2022年价格预测<br>(元/平方)    | 2023年价格预测<br>(元/平方)    | 2024年价格预测<br>(元/平方)    | 地区    |
|----|--------------------------|--------------|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------|
| 1  | 蒸湘区长湖乡松亭村土地收储            | 住宅兼容商业<br>合计 | 9,866.16<br>9,866.16 | 10,645.59<br>10,645.59 | 11,486.59<br>11,486.59 | 12,394.03<br>12,394.03 | 13,373.16<br>13,373.16 | 14,429.64<br>14,429.64 | 市（本级） |
| 2  | 旅游产品创意园二期                | 仓储物流<br>合计   | 908.00<br>908.00     | 979.73<br>979.73       | 1,057.13<br>1,057.13   | 1,140.64<br>1,140.64   | 1,230.76<br>1,230.76   | 1,327.98<br>1,327.98   | 南岳区   |
| 3  | 南城区（天子山安置区）              | 住宅<br>合计     | 2,130.00<br>2,130.00 | 2,298.27<br>2,298.27   | 2,479.83<br>2,479.83   | 2,675.74<br>2,675.74   | 2,887.13<br>2,887.13   | 3,115.21<br>3,115.21   |       |
| 4  | 常宁市南外环西段储备用地新二中<br>片储备用地 | 商住<br>合计     | 2,317.19<br>2,317.19 | 2,500.25<br>2,500.25   | 2,697.77<br>2,697.77   | 2,910.89<br>2,910.89   | 3,140.85<br>3,140.85   | 3,388.98<br>3,388.98   | 常宁市   |





土地收入预测表（二）

附表三

| 序号 | 地域名称  | 项目              | 可出让面积(平米)  | 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  | 2024年收入预测  |
|----|-------|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1  | 市（本级） | 蒸湘区长湖乡松亭村土地收储   | 315,101.58 | 279,795.60 | 301,899.60 | 325,749.60 | 351,484.20 | 379,251.00 | 409,212.00 |
|    |       |                 | -          | 279,795.60 | 301,899.60 | 325,749.60 | 351,484.20 | 379,251.00 | 409,212.00 |
| 2  | 南岳区   | 旅游产品创意园二期       | 66,700.00  | 5,450.40   | 5,881.50   | 6,345.90   | 6,847.20   | 7,388.10   | 7,972.20   |
|    |       | 合计              |            | 5,450.40   | 5,881.50   | 6,345.90   | 6,847.20   | 7,388.10   | 7,972.20   |
| 3  |       | 南城区（天子山安置区）     | 39,320.46  | 7,537.50   | 8,133.30   | 8,775.90   | 9,468.90   | 10,216.80  | 10,940.40  |
|    |       |                 |            | 7,537.50   | 8,133.30   | 8,775.90   | 9,468.90   | 10,216.80  | 10,940.40  |
| 4  | 常宁市   | 常宁市南外环西段储备用地新二中 | 35,868.00  | 7,479.90   | 8,071.20   | 8,708.40   | 9,396.90   | 10,139.40  | 10,940.40  |
|    |       | 片储备用地           |            | 7,479.90   | 8,071.20   | 8,708.40   | 9,396.90   | 10,139.40  | 10,940.40  |
|    |       | 总计              |            | 300,263.40 | 323,985.60 | 349,579.80 | 377,197.20 | 406,995.30 | 516,469.50 |

土地收入预测表（三）

附表四

| 序号 | 地域名称  | 项目                       | 可出让面积<br>(平米) | 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  | 2024年收入预测  |
|----|-------|--------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1  | 市（本级） | 蒸湘区长湖乡松亭村土地收储            | 315,101.58    | 248,707.20 | 268,355.20 | 289,555.20 | 312,430.40 | 337,112.00 | 363,744.00 |
|    |       |                          | -             | 248,707.20 | 268,355.20 | 289,555.20 | 312,430.40 | 337,112.00 | 363,744.00 |
| 2  |       | 旅游产品创意园二期                | 66,700.00     | 4,844.80   | 5,228.00   | 5,640.80   | 6,086.40   | 6,567.20   | 7,086.40   |
|    |       |                          |               | 4,844.80   | 5,228.00   | 5,640.80   | 6,086.40   | 6,567.20   | 7,086.40   |
| 3  | 南岳区   | 南城区（天子山安置区）              | 39,320.46     | 6,700.00   | 7,229.60   | 7,800.80   | 8,416.80   | 9,081.60   | 9,724.80   |
|    |       |                          |               | 6,700.00   | 7,229.60   | 7,800.80   | 8,416.80   | 9,081.60   | 9,724.80   |
| 4  | 常宁市   | 常宁市南外环西段储备用地新二<br>中片储备用地 | 35,868.00     | 6,648.80   | 7,174.40   | 7,740.80   | 8,352.80   | 9,012.80   | 9,724.80   |
|    |       |                          |               | 6,648.80   | 7,174.40   | 7,740.80   | 8,352.80   | 9,012.80   | 9,724.80   |
|    |       | 总计                       |               | 266,900.80 | 287,987.20 | 310,737.60 | 335,286.40 | 361,773.60 | 459,084.00 |



土地储备项目出让收益测算表（一） 附表五

| 序号 | 地域名称  | 项目                   | 可出让面积(平米)  | 出让土地回款     | 用于资金平衡土地收益 | 其中地市政府收益   |
|----|-------|----------------------|------------|------------|------------|------------|
| 1  | 市（本级） | 蒸湘区长湖乡松亭村土地收储        | 315,101.58 | 421,390.00 | 421,390.00 | 421,390.00 |
|    |       |                      | -          | 421,390.00 | 421,390.00 | 421,390.00 |
| 2  | 南岳区   | 旅游产品创意园二期            | 66,700.00  | 8,209.00   | 8,209.00   | 8,209.00   |
|    |       |                      | -          | 8,209.00   | 8,209.00   | 8,209.00   |
| 3  |       | 南城区（天子山安置区）          | 39,320.46  | 10,521.00  | 10,521.00  | 10,521.00  |
|    |       |                      | -          | 10,521.00  | 10,521.00  | 10,521.00  |
| 4  | 常宁市   | 常宁市南外环西段储备用地新二中片储备用地 | 35,868.00  | 10,441.00  | 10,441.00  | 10,441.00  |
|    |       |                      | -          | 10,441.00  | 10,441.00  | 10,441.00  |
|    |       | 总计                   |            | 450,561.00 | 450,561.00 | 450,561.00 |

土地储备项目出让收益测算表（二） 附表六

| 序号 | 地域名称  | 项目                   | 可出让面积(平方米) | 出让土地回款     | 用于资金平衡土地收益 | 其中地市政府收益   |
|----|-------|----------------------|------------|------------|------------|------------|
| 1  | 市（本级） | 蒸湘区长湖乡松亭村土地收储        | 315,101.58 | 379,251.00 | 379,251.00 | 379,251.00 |
|    |       |                      | -          | 379,251.00 | 379,251.00 | 379,251.00 |
| 2  | 南岳区   | 仓储物流                 | 66,700.00  | 7,388.00   | 7,388.00   | 7,388.00   |
|    |       | 合计                   | -          | 7,388.00   | 7,388.00   | 7,388.00   |
| 3  |       | 住宅                   | 39,320.46  | 9,469.00   | 9,469.00   | 9,469.00   |
|    |       | 合计                   | -          | 9,469.00   | 9,469.00   | 9,469.00   |
| 4  | 常宁市   | 常宁市南外环西段储备用地新二中片储备用地 | 35,868.00  | 9,397.00   | 9,397.00   | 9,397.00   |
|    |       |                      | -          | 9,397.00   | 9,397.00   | 9,397.00   |
|    |       | 总计                   |            | 405,505.00 | 405,505.00 | 405,505.00 |

# 土地储备项目出让收益测算表（三）

## 附表七

| 序号 | 地域名称  | 项目                   | 可出让面积<br>(平米)     | 出让土地回款     | 用于资金平衡土地收益 | 其中地市政府收益   |
|----|-------|----------------------|-------------------|------------|------------|------------|
| 1  | 市（本级） | 蒸湘区长湖乡松亭村土地收储        | 商住<br>315,101.58  | 337,112.00 | 337,112.00 | 337,112.00 |
|    |       |                      | 合计<br>-           | 337,112.00 | 337,112.00 | 337,112.00 |
| 2  | 南岳区   | 旅游产品创意园二期            | 仓储物流<br>66,700.00 | 6,567.00   | 6,567.00   | 6,567.00   |
|    |       |                      | 合计<br>-           | 6,567.00   | 6,567.00   | 6,567.00   |
| 3  |       | 南城区（天子山安置区）          | 住宅<br>39,320.46   | 8,417.00   | 8,417.00   | 8,417.00   |
|    |       |                      | 合计<br>-           | 8,417.00   | 8,417.00   | 8,417.00   |
| 4  | 常宁市   | 常宁市南外环西段储备用地新二中片储备用地 | 商住<br>35,868.00   | 8,353.00   | 8,353.00   | 8,353.00   |
|    |       |                      | 合计<br>-           | 8,353.00   | 8,353.00   | 8,353.00   |
| 总计 |       |                      |                   | 360,449.00 | 360,449.00 | 360,449.00 |





# 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

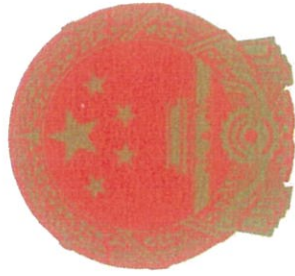
登记机关



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。





# 会计师事务所 执业证书

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

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

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



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 32124721020193  
Identity card No



2016 此证书在下次检验合格, 此 renewal.



2017

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

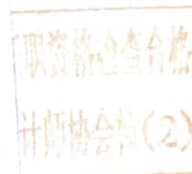




|       |                    |
|-------|--------------------|
| 姓名    | 王玥                 |
| 性别    | 女                  |
| 出生日期  | 1982年08月29日        |
| 工作单位  | 辽宁正佳会计师事务所有限责任公司   |
| 身份证号码 | 210105198208294929 |



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