

湖南省岳阳市 2019 年第二批土地储备
专项债券项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一九年六月十七日

湖南省岳阳市 2019 年第二批土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

利安达专字〔2019〕京 A2187 号

岳阳市财政局：

我们接受岳阳市财政局委托，对 2019 年岳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，本次评价的岳阳建材物流园项目等 3 个土地储备项目，预期土地出让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、土地储备项目实施机构相关信息

1、岳阳市土地储备中心

事业单位名称	岳阳市土地储备中心
统一社会信用代码	12430600736789884W
宗旨和业务范围	贯彻执行国家有关土地储备的法律法规，为城市建设服务。本市城区范围内的国有土地的使用权的收购储备；集体土地的征用储备；企业改制土地资产的收购储备；储备土地的前期开发。
地址	岳阳市岳阳大道国土资源局
法定代表人	任军强
开办资金	33.3 万元
经费来源	财政补助 (财政补助(全额))
举办单位	岳阳市国土资源局
证书有效日期	2018-02-07 至 2023-02-07
单位状态	正常
登记管理机关	岳阳市事业单位登记管理局

2、岳阳市君山区土地储备中心

事业单位名称	岳阳市君山区土地储备中心
统一社会信用代码	124306110682358348
宗旨和业务范围	收购储备本区城市规划区土地，为经济建设服务。根据授权，承担君山区土地的统一收购、储备和交易。
地址	君山区挂口
法定代表人	蔡玉刚
开办资金	200 万元
经费来源	财政补助
举办单位	岳阳市君山区人民政府
证书有效日期	2018-02-01 至 2023-02-01
单位状态	正常

登记管理机关	君山区事业单位登记管理局
--------	--------------

二、应付本息情况

岳阳市 2019 年土地储备项目发债融资金额 36,861.59 万元，其中：本次债券发行金额 26,000.00 万元，未来计划发行债券金额 10,861.59 万元。假设融资利率 4.07%，期限为 5 年，每年支付利息，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	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		26,000.00		26,000.00	4.07%	
第一年	26,000.00	10,861.59		36,861.59	4.07%	1,058.20
第二年	36,861.59			36,861.59	4.07%	1,500.27
第三年	36,861.59			36,861.59	4.07%	1,500.27
第四年	36,861.59			36,861.59	4.07%	1,500.27
第五年	36,861.59		26,000.00	10,861.59	4.07%	1,500.27
第六年	10,861.59		10,861.59		4.07%	442.07
合计			36,861.59			7,501.35

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		26,000.00		26,000.00		
第一年	26,000.00			26,000.00	4.07%	1,058.20

第二年	26,000.00			26,000.00	4.07%	1,058.20
第三年	26,000.00			26,000.00	4.07%	1,058.20
第四年	26,000.00			26,000.00	4.07%	1,058.20
第五年	26,000.00		26,000.00	-	4.07%	1,058.20
合计		26,000.00	26,000.00			5,291.00

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 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
2020 年		10,861.59		10,861.59		
第一年	10,861.59			10,861.59	4.07%	442.07
第二年	10,861.59			10,861.59	4.07%	442.07
第三年	10,861.59			10,861.59	4.07%	442.07
第四年	10,861.59			10,861.59	4.07%	442.07
第五年	10,861.59		10,861.59	-	4.07%	442.07
合计		10,861.59	10,861.59			2,210.35

三、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

岳阳市土地储备项目包含 3 个项目。本报告选取自 2016 年起至今与本次评价涉及地块相近的地块市场土地交易价格作为标的计算本次 3 个项目基准地价。

岳阳市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.8%、7%、8.3%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按前三年 GDP 平均增速 7.7% 计算土地价格的 growth。

2、出让产生的净现金流入

假设岳阳建材物流园项目等 3 个土地储备项目，自融资开始日起第五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（7.7%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以预测融资开始日起第五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

项目	按 GDP 增速 7.7% 的 100%	按 GDP 增速 7.7% 的 90%	按 GDP 增速 7.7%的 80%
岳阳建材物流园	128,368.00	115,531.00	102,694.00
景明路西侧宗地	10,161.00	9,145.00	8,129.00
纸厂鱼池	14,740.00	13,266.00	11,792.00
合 计	153,269.00	137,942.00	122,615.00

四、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

1、3 个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。通过查询近几年项目周边地块成交情况，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 GDP 增速 7.7%的 100%比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 3.45；按 GDP 增速 7.7%的 90%比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 3.11；按 GDP 增速 7.7%的 80%比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 2.76。

（1）按 GDP 增速 7.7%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	

第一年		1,058.20	1,058.20	
第二年		1,500.27	1,500.27	
第三年		1,500.27	1,500.27	
第四年		1,500.27	1,500.27	
第五年	26,000.00	1,500.27	27,500.27	153,269.00
第六年	10,861.59	442.07	11,303.66	
合计	36,861.59	7,501.35	44,362.94	153,269.00
本息覆盖倍数				3.45

(2)按 GDP 增速 7.7%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	
第一年		1,058.20	1,058.20	
第二年		1,500.27	1,500.27	
第三年		1,500.27	1,500.27	
第四年		1,500.27	1,500.27	
第五年	26,000.00	1,500.27	27,500.27	
第六年	10,861.59	442.07	11,303.66	
合计	36,861.59	7,501.35	44,362.94	137,942.00
本息覆盖倍数				3.11

(3)按 GDP 增速 7.7%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	
第一年		1,058.20	1,058.20	
第二年		1,500.27	1,500.27	
第三年		1,500.27	1,500.27	

第四年		1,500.27	1,500.27	
第五年	26,000.00	1,500.27	27,500.27	
第六年	10,861.59	442.07	11,303.66	
合计	36,861.59	7,501.35	44,362.94	122,615.00
本息覆盖倍数				2.76

2、3 个项目按 GDP 增速 7.7% 的 100% 比例分别计算各地块本息覆盖倍数

经测算：岳阳建材物流园项目本息覆盖倍数 3.46；景明路西侧宗地项目本息覆盖倍数 4.16；纸厂鱼池项目本息覆盖倍数 3.09。

（1）岳阳建材物流园

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		814.00	814.00	
第二年		1,256.07	1,256.07	
第三年		1,256.07	1,256.07	
第四年		1,256.07	1,256.07	
第五年	20,000.00	1,256.07	21,256.07	128,368.00
第六年	10,861.59	442.07	11,303.66	
合计	30,861.59	6,280.35	37,141.94	128,368.00
本息覆盖倍数				3.46

（2）景明路西侧宗地项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		82.62	82.62	
第二年		82.62	82.62	
第三年		82.62	82.62	

第四年		82.62	82.62	
第五年	2,030.00	82.62	2,112.62	10,161.00
合计	2,030.00	413.10	2,443.10	10,161.00
本息覆盖倍数				4.16

(3) 纸厂鱼池项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		161.58	161.58	
第二年		161.58	161.58	
第三年		161.58	161.58	
第四年		161.58	161.58	
第五年	3,970.00	161.58	4,131.58	14,740.00
合计	3,970.00	807.90	4,777.90	14,740.00
本息覆盖倍数				3.09

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 北京

中国注册会计师

中国注册会计师



2019 年 6 月 17 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

本次预测以岳阳市 3 块土地储备项目预期土地出让收入为基础，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 年岳阳市土地储备项目土地出让收益预测表（GDP7.7%增速的 100%、90%、80% 的比例分别预测）。

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、四至范围及土地规划用途

岳阳市本次融资涉及 3 个土地储备项目，其中包括：

（1）岳阳建材物流园项目

该项目东至郭家坡路，西至方家坡，南至青家桥路，北至杭瑞高

速，规划为商服用地。

（2）景明路西侧宗地项目

该项目东至景明路，西至君交花园，南至洞庭大道，北至永城路，规划为商业、住宅用地。

（3）纸厂鱼池项目

该项目东至旅游路，西至耕地，南至机耕路，北至民房，规划为商业用地。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

岳阳市本次融资涉及 3 个土地储备项目总投资 37,214.89 万元。其中：岳阳建材物流园项目计划投资 30,861.59 万元，景明路西侧宗地项目计划投资 2,140.90 万元；纸厂鱼池项目计划投资 4,212.40 万元。

（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。项目拟通过土地储备专项债券募集资金 36,861.59 万元。其中，本次债券发行金额 26,000.00 万元，未来计划发行债券金额 10,861.59 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

岳阳市作为中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放之重地及长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市，正在积极融入对接长江经济带、长江中游城市群、洞庭湖生态经济区等国家战略，凭借地域优势迎来巨大发展机遇。岳阳市将按照国家部署全力建设“一极三宜”江湖名城，扎实推进“621”行动（六大战略、二十项工程、一百项工作），加快全面建成小康社会，全力打造名副其实的湖南发展新增长极。

因此提升城市承载力、加强中心城区扩容提质势在必行。为加强土地管理，提高建设用地保障能力，大力推进岳阳市经济发展，加快城市建设步伐，实施了岳阳建材物流园项目等 3 项土地收储计划项目。

以上项目实施一是有利于提高城市承载力，为承接城市功能疏散和产业转移提供发展空间。二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。三是符合经济发展和城市整体规划的要求，项目建成后将具有较强的辐射性和示范带动性。

2、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

①岳阳市土地市场情况

经查询岳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

岳阳市本次融资涉及 3 个土地储备项目，其中岳阳市本级 1 个项目，君山区 2 个项目。根据 3 个项目的情况，选取市场成交案例预测各项目交易价格，项目交易价格预测表，见后附表 1。

根据附表 1 中选取的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前三年 GDP 平均增速 7.7%。现预测项目出让土地价格，项目土地出让价格预测表，见附表 2。

(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 7.7%的 100%、90%、80%为土地价

格增长。按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易。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 7.7%，预测过程详见后附表 3-1 项目土地收入预测表（一）；

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.7%，以土地储备项目土地收入的 90%部分进行预测，预测过程详见后附表 3-2 项目土地收入预测表（二）；

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.7%，以土地储备项目土地收入的 80%部分进行预测，预测过程详见后附表 3-3 项目土地收入预测表（三）。

根据上述测算在按 GDP 增速 7.7%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 153,269.00 万元；

同理计算，在按 GDP 增速 7.7%的 90%部分，用于资金平衡土地相关收益为 137,942.00 万元；

在按 GDP 增速 7.7%的 80%部分，用于资金平衡土地相关收益为 122,615.00 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，本次评价的岳阳建材物流园项目等 3 个土地储备项目，以 GDP 增速 7.7%预期土地出让收入的 100%、90%、80%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：表 1 项目交易价格预测表

表 2 项目土地出让价格预测表

表 3-1 项目土地收入预测表（一）

表 3-2 项目土地收入预测表（二）

表 3-3 项目土地收入预测表（三）

表1

项目交易价格预测表

序号	项目名称	位置	土地规划用途	占地面积（平方米）	中标总价（万元）	单位地价（元/平米）	简单平均计算综合单位地价（元/平米）
1	岳阳建材物流园	学院路以东，木鱼山路以北	商服用地（加油站）	3016.51	1650.00	5469.90	4,304.60
		位于南湖新区赶山路南侧	商业服务业设施、加气加油站用地	13761.00	4320.00	3139.31	
2	景明路西侧宗地	君山区洞庭大道以北、银盘路以西	商住	14428.00	2370.00	1642.64	1,328.78
		君山区园林路以西，君山区光明路以东，洞庭大道以南	商住	81779.94	8300.00	1014.92	
3	纸厂鱼池	君山区旅游路以东	商业用地	168864.27	15340.00	908.42	908.42

表2

项目土地出让价格预测表

单位：万元

序号	项目名称	2019年价格预测	2020年价格预测	2021年价格预测	2022年价格预测	2023年价格预测	2024年价格预测
1	岳阳建材物流园	4,304.60	4,636.05	4,993.03	5,377.49	5,791.56	6,237.51
2	景明路西侧宗地	1,328.78	1,431.10	1,541.29	1,659.97	1,787.79	1,925.45
3	纸厂鱼池	908.42	978.37	1,053.70	1,134.84	1,222.22	1,316.33

项目土地收入预测表（一）

单位：平方米、万元

序号	项目名称	土地规划用途	规划收储面积	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	岳阳建材物流园	商服	205,800.00	88,589.00	95,410.00	102,757.00	110,669.00	119,190.00	128,368.00
2	景明路西侧宗地	商住	52,771.00	7,012.00	7,552.00	8,134.00	8,760.00	9,434.00	10,161.00
3	纸厂鱼池	商业	111,980.00	10,173.00	10,956.00	11,799.00	12,708.00	13,686.00	14,740.00
合计			370,551.00	105,774.00	113,918.00	122,690.00	132,137.00	142,310.00	153,269.00

项目土地收入预测表（二）

单位：平方米、万元

序号	项目名称	土地规划用途	规划收储面积	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	岳阳建材物流园	商服	205,800.00	79,730.00	85,869.00	92,481.00	99,602.00	107,271.00	115,531.00
2	景明路西侧宗地	商住	52,771.00	6,311.00	6,797.00	7,321.00	7,884.00	8,491.00	9,145.00
3	纸厂鱼池	商业	111,980.00	9,156.00	9,860.00	10,619.00	11,437.00	12,317.00	13,266.00
合计			370,551.00	95,197.00	102,526.00	110,421.00	118,923.00	128,079.00	137,942.00

项目土地收入预测表（三）

单位：平方米、万元

序号	项目名称	土地规划用途	规划收储面积	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	岳阳建材物流园	商服	205,800.00	70,871.00	76,328.00	82,206.00	88,535.00	95,352.00	102,694.00
2	景明路西侧宗地	商住	52,771.00	5,610.00	6,042.00	6,507.00	7,008.00	7,547.00	8,129.00
3	纸厂鱼池	商业	111,980.00	8,138.00	8,765.00	9,439.00	10,166.00	10,949.00	11,792.00
合计			370,551.00	84,619.00	91,134.00	98,152.00	105,710.00	113,848.00	122,615.00



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。)



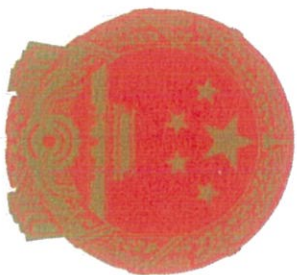
在线扫码获取详细信息

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》。

发证机关



二〇一八年十月

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 1972-10-20
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
Identity card No. 32124721029193



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.



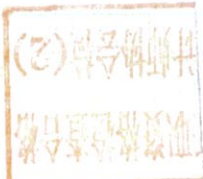
姓名：姚永涛
证书编号：110002960034



年 月 日
y m d

证书编号: 210100560010
 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



This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名	王玥
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1982年08月29日
Date of birth	
工作单位	辽宁正佳会计师事务所有限责任公司
Working unit	
身份证号码	210105198208294929
Identity card No.	

2013 年 4 月 25 日