

**关于湖南省邵阳市 2019 年第四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**

湘天会专字[2019]第 216 号

湖南天平正大有限责任会计师事务所

地址：湖南省长沙市韶山北路 86 号鑫天大厦九楼

邮编：410011

电话：0731-82244306 至 82244309 转 169

传真：82244310



湖南天平正大有限责任会计师事务所

HUNAN TIANPINGZHENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S FIRM LTD

关于湖南省邵阳市 2019 年第四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



湘天会专字[2019]216 号

邵阳市财政局：

我们接受邵阳市财政局的委托，对湖南省邵阳市 2019 年第四批土地储备专项债券项目(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审核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，我们未注意到有任何事项使我们认为这些假设未为预测提供合理的基础。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。

由于预期事项通常未如预期那样发生，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，本次审核的邵阳市本级及县级 9 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。

总体审核结果如下：

1、应付本息情况

邵阳市本级及县级 2019 年第四批土地储备专项债券共涉及 9 个土地储备

项目，计划总融资金额 32,020.00 万元，2019 年已融资金额 2,900.00 万元，本次融资金额 23,400.00 万元，未来拟申请融资金额 5,720.00 万元，2019 已融资利率为 3.26%，根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30%进行预测，假设本年及后期融资利率为 3.82%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加	本期偿还 金额	期末本金额	融资利率	应付利息
第一年	2,900.00	23,400.00		26,300.00	3.26%,3.82%	988.42
第二年	26,300.00	5,720.00		32,020.00	3.26%,3.82%	1,206.92
第三年	32,020.00			32,020.00	3.26%,3.82%	1,206.92
第四年	32,020.00			32,020.00	3.26%,3.82%	1,206.92
第五年	32,020.00		26,300.00	5,720.00	3.26%,3.82%	1,206.92
第六年	5,720.00		5,720.00	0.00	3.26%,3.82%	218.50
合计		29,120.00	32,020.00			6,034.62

(1) 邵阳市本级 8 个土地储备项目计划总融资金额 20,400.00 万元，根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30%进行预测，假设本年及后期融资利率为 3.82%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

表 1-宝庆新城商住区一期 3-7#

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加	本期偿还 金额	期末本金额	融资利率	应付利息
第一年		1,600.00		1,600.00	3.82%	61.12
第二年	1,600.00			1,600.00	3.82%	61.12
第三年	1,600.00			1,600.00	3.82%	61.12
第四年	1,600.00			1,600.00	3.82%	61.12
第五年	1,600.00		1,600.00	0.00	3.82%	61.12
合计		1,600.00	1,600.00			305.60

表 2-宝庆新城商住区一期 1-15a#

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加	本期偿还 金额	期末本金额	融资利率	应付利息
第一年		1,200.00		1,200.00	3.82%	45.84
第二年	1,200.00			1,200.00	3.82%	45.84
第三年	1,200.00			1,200.00	3.82%	45.84
第四年	1,200.00			1,200.00	3.82%	45.84
第五年	1,200.00		1,200.00	0.00	3.82%	45.84
合计		1,200.00	1,200.00			229.20

表 3-北塔二期控规 04-10#

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加	本期偿还 金额	期末本金额	融资利率	应付利息
第一年		2,000.00		2,000.00	3.82%	76.40
第二年	2,000.00			2,000.00	3.82%	76.40
第三年	2,000.00			2,000.00	3.82%	76.40
第四年	2,000.00			2,000.00	3.82%	76.40
第五年	2,000.00		2,000.00	0.00	3.82%	76.40
合计		2,000.00	2,000.00			382.00

表 4-北塔二期控规 04-11#

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加	本期偿还 金额	期末本金额	融资利率	应付利息
第一年		3,400.00		3,400.00	3.82%	129.88
第二年	3,400.00			3,400.00	3.82%	129.88
第三年	3,400.00			3,400.00	3.82%	129.88
第四年	3,400.00			3,400.00	3.82%	129.88
第五年	3,400.00		3,400.00	0.00	3.82%	129.88
合计		3,400.00	3,400.00			649.40

表 5-北塔二期控规 04-8#

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加	本期偿还 金额	期末本金额	融资利率	应付利息
第一年		2,000.00		2,000.00	3.82%	76.40
第二年	2,000.00			2,000.00	3.82%	76.40
第三年	2,000.00			2,000.00	3.82%	76.40
第四年	2,000.00			2,000.00	3.82%	76.40
第五年	2,000.00		2,000.00	0.00	3.82%	76.40
合计		2,000.00	2,000.00			382.00

表 6-桃花新城 14-02#

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加	本期偿还 金额	期末本金额	融资利率	应付利息
第一年		4,000.00		4,000.00	3.82%	152.80
第二年	4,000.00			4,000.00	3.82%	152.80
第三年	4,000.00			4,000.00	3.82%	152.80
第四年	4,000.00			4,000.00	3.82%	152.80
第五年	4,000.00		4,000.00	0.00	3.82%	152.80
合计		4,000.00	4,000.00			764.00

表 7-北塔二期控规 04-9#

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加	本期偿还 金额	期末本金额	融资利率	应付利息
第一年		2,400.00		2,400.00	3.82%	91.68
第二年	2,400.00			2,400.00	3.82%	91.68
第三年	2,400.00			2,400.00	3.82%	91.68
第四年	2,400.00			2,400.00	3.82%	91.68
第五年	2,400.00		2,400.00	0.00	3.82%	91.68
合计		2,400.00	2,400.00			458.40

表 8-桃花新城 14-07#

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加	本期偿还 金额	期末本金额	融资利率	应付利息
第一年		3,800.00		3,800.00	3.82%	145.16
第二年	3,800.00			3,800.00	3.82%	145.16
第三年	3,800.00			3,800.00	3.82%	145.16
第四年	3,800.00			3,800.00	3.82%	145.16
第五年	3,800.00		3,800.00	0.00	3.82%	145.16
合计		3,800.00	3,800.00			725.80

(2) 洞口县 1 个土地储备项目计划总融资金额 11,620.00 万元, 2019 年已融资金额 2,900.00 万元, 本次融资金额 3,000.00 万元, 未来拟申请融资金额 5,720.00 万元, 2019 已融资利率为 3.26%, 根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 进行预测, 假设本年及后期融资利率为 3.82%, 期限五年, 每年年末支付利息, 第五年年末偿还本金, 应还本付息情况如下:

表 9-邵衡铁路洞口站报木物流中心建设

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加	本期偿还 金额	期末本金额	融资利率	应付利息
第一年	2,900.00	3,000.00		5,900.00	3.26%, 3.82%	209.14
第二年	5,900.00	5,720.00		11,620.00	3.26%, 3.82%	427.64
第三年	11,620.00			11,620.00	3.26%, 3.82%	427.64
第四年	11,620.00			11,620.00	3.26%, 3.82%	427.64
第五年	11,620.00		5,900.00	5,720.00	3.26%, 3.82%	427.64
第六年	5,720.00		5,720.00	0.00	3.26%, 3.82%	218.50
合计		8,720.00	11,620.00			2,138.22

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

邵阳市及县级土地储备项目包含 9 个地块, 其中: 市本级 8 个地块、洞口县 1 个地块, 详见下表:

序号	项目名称	区域	四至范围	土地规划性质	收储面积(公顷)	计划收储时间	计划出让时间
1	宝庆新城商住区一期 3-7#	市本级	西临邵石南路, 北临立新路, 南临青山路, 东临未开发地块	商住	2.48	2019 年 11 月	2023 年 5 月
2	宝庆新城商住区一期 1-15a#	市本级	西临宝科苑商住区, 北临立新路, 南临青山路, 东临邵石南路	商住	1.44	2019 年 11 月	2023 年 5 月
3	北塔二期控规 04-10#	市本级	西临雪峰北路, 北临新林路, 东临资州路, 南临规划地块	商住	2.76	2019 年 12 月	2023 年 12 月
4	北塔二期控规 04-11#	市本级	西临胜利路, 北临新林路, 东临资州路, 南临魏源路	商住	3.37	2019 年 12 月	2023 年 12 月
5	北塔二期控规 04-8#	市本级	西临雪峰北路, 北临崑山路, 东临胜利路, 南临新林路	商住	2.14	2019 年 12 月	2023 年 12 月
6	北塔二期控规 04-9#	市本级	西临胜利路, 北临崑山路, 东临资州路, 南临新林路	商住	2.27	2019 年 12 月	2023 年 12 月
7	桃花新城 14-02#	市本级	西临规划支路, 北临新城大道, 东临邵檀路, 南临规划支路	商住	4.41	2019 年 12 月	2023 年 12 月
8	桃花新城 14-07#	市本级	西临邵檀路, 北临新城大道, 东临未开发地块, 南临未开发地块	商住	4.01	2019 年 12 月	2023 年 12 月
9	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设	洞口县	洞口县雪峰街道办事处木村, 西临城东大道, 北临鸿兴路, 东临东收路, 南临站前大道	物流仓储	26.05	2019 年 3 月	2024 年 6 月
10	合计				48.93		

参考拟出: 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的基准地价水平预测拟出让土地价格。根据邵阳市 2016 年至 2018 年的全市生产总值(GDP)同比增速分别为 7.9%、8.1%和 7.6%, 近三年的平均增速为 7.87%, 政府工作报告明确 2019 年的 GDP 预测增长率为 7.5%至 8%。综合考虑上述信息后, 按稳健原则预测 2019 年及期后土地价格的年平均增长率为 7.8%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设项目实施单位预测的土地出让计划均能实现，按照项目实施单位拟出让时间和预测土地挂牌交易时间，进行敏感性分析，分别以预测的土地价格的年平均增长率 7.8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长预测现金流入情况。具体测算请见“项目收益及现金流入审核说明”中土地出让收入预测表。根据上述预测表的数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	区域	按预测增速 7.8%的 100%	按预测增速 7.8%的 90%	按预测增速 7.8%的 80%
1	宝庆新城商住区一期 3-7#	市本级	7,337.63	7,127.56	6,922.03
2	宝庆新城商住区一期 1-15a#	市本级	4,249.58	4,127.92	4,008.88
3	北塔二期控规 04-10#	市本级	14,196.46	13,790.02	13,392.37
4	北塔二期控规 04-11#	市本级	17,293.86	16,798.74	16,314.33
5	北塔二期控规 04-8#	市本级	10,989.63	10,675.00	10,367.17
6	北塔二期控规 04-9#	市本级	11,660.08	11,326.25	10,999.64
7	桃花新城 14-02#	市本级	23,273.32	22,607.01	21,955.10
8	桃花新城 14-07#	市本级	21,176.72	20,570.43	19,977.26
9	怀邵衡铁路洞口站报木 物流中心建设	洞口县	31,881.86	30,745.01	29,640.82
10	合 计		142,059.14	137,767.94	133,577.60

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资成本和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.73；按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.62；按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.51。

表 1: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		988.42	988.42	-
第二年		1,206.92	1,206.92	-
第三年		1,206.92	1,206.92	-
第四年		1,206.92	1,206.92	110,177.28
第五年	26,300.00	1,206.92	27,506.92	31,881.86
第六年	5,720.00	218.50	5,938.50	
合计	32,020.00	6,034.62	38,054.62	142,059.14
本息覆盖倍数				3.73

表 2：按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		988.42	988.42	-
第二年		1,206.92	1,206.92	-
第三年		1,206.92	1,206.92	-
第四年	0.00	1,206.92	1,206.92	107,022.93
第五年	26,300.00	1,206.92	27,506.92	30,745.01
第六年	5,720.00	218.50	5,938.50	
合计	32,020.00	6,034.62	38,054.62	137,767.94
本息覆盖倍数				3.62

表 3：按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		988.42	988.42	-
第二年		1,206.92	1,206.92	-
第三年		1,206.92	1,206.92	-
第四年	0.00	1,206.92	1,206.92	103,936.78
第五年	26,300.00	1,206.92	27,506.92	29,640.82
第六年	5,720.00	218.50	5,938.50	
合计	32,020.00	6,034.62	38,054.62	133,577.60
本息覆盖倍数	3.51			

(1)邵阳市本级宝庆新城商住区一期 3-7#项目按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 3.85;按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 3.74;按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 3.63。

表 1-1: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		61.12	61.12	-
第二年		61.12	61.12	-
第三年		61.12	61.12	-
第四年		61.12	61.12	7,337.63
第五年	1,600.00	61.12	1,661.12	-
合计	1,600.00	305.60	1,905.60	7,337.63
本息覆盖倍数	3.85			

表 2-1: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%比例

计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		61.12	61.12	-
第二年		61.12	61.12	-
第三年		61.12	61.12	-
第四年		61.12	61.12	7,127.56
第五年	1,600.00	61.12	1,661.12	-
合计	1,600.00	305.60	1,905.60	7,127.56
本息覆盖倍数	3.74			

表 3-1：按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		61.12	61.12	-
第二年		61.12	61.12	-
第三年		61.12	61.12	-
第四年		61.12	61.12	6,922.03
第五年	1,600.00	61.12	1,661.12	-
合计	1,600.00	305.60	1,905.60	6,922.03
本息覆盖倍数	3.63			

(2)邵阳市本级宝庆新城商住区一期 1-15a#按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.97；按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.89；按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.80。

表 1-2: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%比例
计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		45.84	45.84	
第二年		45.84	45.84	
第三年		45.84	45.84	
第四年		45.84	45.84	4,249.58
第五年	1,200.00	45.84	1,245.84	
合计	1,200.00	229.20	1,429.20	4,249.58
本息覆盖倍数				2.97

表 2-2: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%比例
计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		45.84	45.84	
第二年		45.84	45.84	
第三年		45.84	45.84	
第四年		45.84	45.84	4,127.92
第五年	1,200.00	45.84	1,245.84	
合计	1,200.00	229.20	1,429.20	4,127.92
本息覆盖倍数				2.89

表 3-2: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%比例
计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		45.84	45.84	
第二年		45.84	45.84	
第三年		45.84	45.84	
第四年		45.84	45.84	4,008.88
第五年	1,200.00	45.84	1,245.84	
合计	1,200.00	229.20	1,429.20	4,008.88
本息覆盖倍数				2.80

(3) 邵阳市本级北塔二期控规 04-10#项目按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 5.96; 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 5.79; 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 5.62。

表 1-3: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		76.40	76.40	-
第二年		76.40	76.40	-
第三年		76.40	76.40	-
第四年		76.40	76.40	14,196.46
第五年	2,000.00	76.40	2,076.40	-
合计	2,000.00	382.00	2,382.00	14,196.46
本息覆盖倍数				5.96

表 2-3: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		76.40	76.40	-
第二年		76.40	76.40	-
第三年		76.40	76.40	-
第四年		76.40	76.40	13,790.02
第五年	2,000.00	76.40	2,076.40	
合计	2,000.00	382.00	2,382.00	13,790.02
本息覆盖倍数	5.79			

表 3-3: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		76.40	76.40	-
第二年		76.40	76.40	-
第三年		76.40	76.40	-
第四年		76.40	76.40	13,392.37
第五年	2,000.00	76.40	2,076.40	-
合计	2,000.00	382.00	2,382.00	13,392.37
本息覆盖倍数	5.62			

(4)邵阳市本级北塔二期控规 04-11#项目按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 4.27;按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 4.15;按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 4.03。

表 1-4: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%比例

计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		129.88	129.88	
第二年		129.88	129.88	
第三年		129.88	129.88	
第四年		129.88	129.88	17,293.86
第五年	3,400.00	129.88	3,529.88	
合计	3,400.00	649.40	4,049.40	17,293.86
本息覆盖倍数	4.27			

表 2-4: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%比例
计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		129.88	129.88	
第二年		129.88	129.88	
第三年		129.88	129.88	
第四年		129.88	129.88	16,798.74
第五年	3,400.00	129.88	3,529.88	
合计	3,400.00	649.40	4,049.40	16,798.74
本息覆盖倍数	4.15			

表 3-4: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%比例
计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		129.88	129.88	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二年		129.88	129.88	
第三年		129.88	129.88	
第四年		129.88	129.88	16,314.33
第五年	3,400.00	129.88	3,529.88	
合计	3,400.00	649.40	4,049.40	16,314.33
本息覆盖倍数				4.03

(5) 邵阳市本级北塔二期控规 04-8#项目按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 4.61;按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 4.48;按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 4.35。

表 1-5: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		76.40	76.40	-
第二年		76.40	76.40	-
第三年		76.40	76.40	-
第四年		76.40	76.40	10,989.63
第五年	2,000.00	76.40	2,076.40	-
合计	2,000.00	382.00	2,382.00	10,989.63
本息覆盖倍数				4.61

表 2-5: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		76.40	76.40	-
第二年		76.40	76.40	-
第三年		76.40	76.40	-
第四年		76.40	76.40	10,675.00
第五年	2,000.00	76.40	2,076.40	-
合计	2,000.00	382.00	2,382.00	10,675.00
本息覆盖倍数				4.48

表 3-5: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		76.40	76.40	-
第二年		76.40	76.40	-
第三年		76.40	76.40	-
第四年		76.40	76.40	10,367.17
第五年	2,000.00	76.40	2,076.40	-
合计	2,000.00	382.00	2,382.00	10,367.17
本息覆盖倍数				4.35

(6) 邵阳市本级北塔二期控规 04-9#项目按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 4.08;按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 3.96;按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 3.85。

表 1-6: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%比例

计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		91.68	91.68	-
第二年		91.68	91.68	-
第三年		91.68	91.68	-
第四年		91.68	91.68	11,660.08
第五年	2,400.00	91.68	2,491.68	-
合计	2,400.00	458.40	2,858.40	11,660.08
本息覆盖倍数	4.08			

表 2-6: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%比例
计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		91.68	91.68	-
第二年		91.68	91.68	-
第三年		91.68	91.68	-
第四年		91.68	91.68	11,326.25
第五年	2,400.00	91.68	2,491.68	-
合计	2,400.00	458.40	2,858.40	11,326.25
本息覆盖倍数	3.96			

表 3-6: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%比例
计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		91.68	91.68	-

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二年		91.68	91.68	-
第三年		91.68	91.68	-
第四年		91.68	91.68	10,999.64
第五年	2,400.00	91.68	2,491.68	-
合计	2,400.00	458.40	2,858.40	10,999.64
本息覆盖倍数				3.85

(7)邵阳市本级桃花新城 14-02#项目按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 4.89;按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 4.75;按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 4.61。

表 1-7: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		152.80	152.80	-
第二年		152.80	152.80	-
第三年		152.80	152.80	-
第四年		152.80	152.80	23,273.32
第五年	4,000.00	152.80	4,152.80	-
合计	4,000.00	764.00	4,764.00	23,273.32
本息覆盖倍数				4.89

表 2-7: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		152.80	152.80	-
第二年		152.80	152.80	-
第三年		152.80	152.80	-
第四年		152.80	152.80	22,607.01
第五年	4,000.00	152.80	4,152.80	-
合计	4,000.00	764.00	4,764.00	22,607.01
本息覆盖倍数				4.75

表 3-7: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		152.80	152.80	-
第二年		152.80	152.80	-
第三年		152.80	152.80	-
第四年		152.80	152.80	21,955.10
第五年	4,000.00	152.80	4,152.80	-
合计	4,000.00	764.00	4,764.00	21,955.10
本息覆盖倍数				4.61

(8) 邵阳市本级桃花新城 14-07# 项目按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 4.68; 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 4.55; 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 4.41。

表 1-8: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		145.16	145.16	-
第二年		145.16	145.16	-
第三年		145.16	145.16	-
第四年		145.16	145.16	21,176.72
第五年	3,800.00	145.16	3,945.16	-
合计	3,800.00	725.80	4,525.80	21,176.72
本息覆盖倍数				4.68

表 2-8: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		145.16	145.16	-
第二年		145.16	145.16	-
第三年		145.16	145.16	-
第四年		145.16	145.16	20,570.43
第五年	3,800.00	145.16	3,945.16	-
合计	3,800.00	725.80	4,525.80	20,570.43
本息覆盖倍数				4.55

表 3-8: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		145.16	145.16	-
第二年		145.16	145.16	-
第三年		145.16	145.16	-

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第四年		145.16	145.16	19,977.26
第五年	3,800.00	145.16	3,945.16	-
合计	3,800.00	725.80	4,525.80	19,977.26
本息覆盖倍数				4.41

(9) 洞口县怀邵衡铁路洞口站报本物流中心建设项目按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 2.32; 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 2.23; 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 2.15。

表 1-9: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		209.14	209.14	-
第二年		427.64	427.64	-
第三年		427.64	427.64	-
第四年		427.64	427.64	-
第五年	5,900.00	427.64	6,327.64	31,881.86
第六年	5,720.00	218.50	5,938.50	
合计	11,620.00	2,138.22	13,758.22	31,881.86
本息覆盖倍数				2.32

表 2-9: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		209.14	209.14	-
第二年		427.64	427.64	-
第三年		427.64	427.64	-
第四年		427.64	427.64	-
第五年	5,900.00	427.64	6,327.64	30,745.01
第六年	5,720.00	218.50	5,938.50	
合计	11,620.00	2,138.22	13,758.22	30,745.01
本息覆盖倍数				2.23

表 3-9: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		209.14	209.14	-
第二年		427.64	427.64	-
第三年		427.64	427.64	-
第四年		427.64	427.64	-
第五年	5,900.00	427.64	6,327.64	29,640.82
第六年	5,720.00	218.50	5,938.50	
合计	11,620.00	2,138.22	13,758.22	29,640.82
本息覆盖倍数				2.15

附件：项目收益及现金流入审核说明

湖南天平正大有限责任会计师事务所

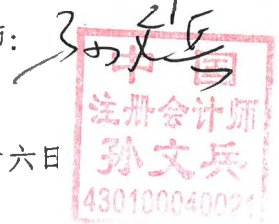
中国·长沙



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年九月十六日

附件：

项目收益及现金流入审核说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以邵阳市（含市本级、洞口县）土地储备项目共 9 个地块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、项目所在的基准地价水平、邵阳市 GDP 的增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年邵阳市土地储备项目土地出让收益预测表（出于谨慎性考虑，分别按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅进行预测）。

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整政策无重大变化；

（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、可用于偿还债券的净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

本次项目实施单位为各项目所属县区的土地储备中心，具体如下：

1、市本级共 8 个项目，分别为宝庆新城商住区一期 3-7#项目、宝庆新城商住区一期 1-15a#项目、北塔二期控规 04-10#项目、北塔二期控规 04-11#项目、北塔二期控规 04-8#项目、北塔二期控规 04-9#项目、桃花新城 14-02#项目、桃花新城 14-07#项目，项目实施单位情况：

单位名称：邵阳市土地储备中心

统一社会信用代码：124305004488114260

住所：邵阳市西湖路国土大厦

法定代表人：王延良

经费来源：财政拨款

开办资金：¥ 5000 万元

举办单位：邵阳市国土资源局

宗旨和业务范围：依法国土储备，规范土地市场秩序。土地储备，土地储备资金管理。

2、洞口县共 1 个项目，为怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设，上述项目实施单位情况：

单位名称：洞口县土地储备中心

统一社会信用代码：12430525736783327A

住所：洞口县洞口镇雪峰东路

法定代表人：戴伟建

经费来源：全额拨款

开办资金：¥ 135 万元

举办单位：洞口县国土资源局

宗旨和业务范围：加强对国有土地供给的宏观调控城镇规划区内各类建设用地的征用开发出让和收购储备工作；并对储备土地进行招标、拍卖、或挂牌出让。

（二）项目情况

邵阳市 2019 年土地储备专项债券项目包括九个项目，分别位于邵阳市本级和洞口县。

1、邵阳市本级项目情况

此次邵阳市本级土地储备专项募集资金计划用于宝庆新城商住区一期 3-7#项目、宝庆新城商住区一期 1-15a#项目、北塔二期控规 04-10#项目、北塔二期控规 04-11#项目、北塔二期控规 04-8#项目、北塔二期控规 04-9#项目、桃花新城 14-02#项目、桃花新城 14-07#项目。邵阳市位于湘中偏西南，资江上游；东与衡阳市为邻，南与零陵地区和广西壮族自治区桂林地区接壤，西与怀化地区交界，北与娄底地区毗连，下辖 3 个市辖区、7 个县、1 个自治县，代管 1 个县级市。邵阳市全市 2016 至 2018 年财政经济情况及市本级土地储备专项债券募投项目概况如下：

邵阳市全市 2016 至 2018 年主要的经济指标情况

单位：亿元

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1,520.86	1,691.50	1,793.00
一般预算收入	97.61	97.55	94.24
政府性基金收入	32.32	38.78	98.21
其中：国有土地出让收入	29.75	35.04	94.45
政府性基金支出	43.78	43.20	87.86
其中：国有土地出让支出	32.42	34.98	78.08

邵阳市本级 2016 至 2018 年主要的经济指标情况

单位：亿元

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入	24.80	23.77	25.64
政府性基金收入	13.42	13.62	45.36
其中：国有土地出让收入	11.91	11.89	43.86
政府性基金支出	14.76	13.67	40.40
其中：国有土地出让支出	11.27	11.88	37.76

注：邵阳市及邵阳市本级财政经济数据具体以邵阳市统计局公布的统计公告数据为准。

邵阳市市本级土地储备专项债券募投项目概况

序号	地块	四至范围	项目概况	项目实施方
1	宝庆新城商住区 一期 3-7#	西临邵石南路，北临立新路，南临青山路，东临未开发地块	该项目总投资 2,295.94 万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商住用地。	邵阳市土地储备中心
2	宝庆新城商住区 一期 1-15a#	西临宝科苑商住区，北临立新路，南临青山路，东临邵石南路	该项目总投资 1,721.84 万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商住用地。	邵阳市土地储备中心
3	北塔二期控规 04-10#	西临雪峰北路，北临新林路，东临资州路，南临规划地块	该项目总投资 2,905.70 万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商住用地。	邵阳市土地储备中心
4	北塔二期控规	西临胜利路，北临	该项目总投资 4,860.54 万	邵阳市土地

	04-11#	新林路，东临资州路，南临魏源路	元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商住用地。	储备中心
5	北塔二期控规 04-8#	西临雪峰北路，北临崑山路，东临胜利路，南临新林路	该项目总投资 2,864.28 万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商住用地。	邵阳市土地储备中心
6	北塔二期控规 04-9#	西临胜利路，北临崑山路，东临资州路，南临新林路	该项目总投资 3,430.27 万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商住用地。	邵阳市土地储备中心
7	桃花新城 14-02#	西临规划支路，北临新城大道，东临邵檀路，南临规划支路	该项目总投资 5,748.32 万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商住用地。	邵阳市土地储备中心
8	桃花新城 14-07#	西临邵檀路，北临新城大道，东临未开发地块，南临未开发地块	该项目总投资 5,500.68 万元，主要用于项目的报批、征地拆迁、土地平整，规划性质为商住用地。	邵阳市土地储备中心

特别说明：

(1) 宝庆新城商住区一期 3-7#项目位于位于西临邵石南路，北临立新路，南临邵阳大道，东临未开发地。该地块于 2011 年通过省人民政府审批，批文号为 (2011) 政国土字第 1217 号，面积为 24,852 ，规划性质为商住用地，2019 年 11 月收储，预计 2023 年 5 月年进行土地出让。该宗地块权属清晰，无抵押，无诉讼行为。

(2) 宝庆新城商住区一期 1-15a#项目西临宝科苑商住区，北临立新路，南临邵阳大道，东临邵石南路。该地块于 2011 年通过省人民政府审批，批文号为 (2011) 政国土字第 1217 号，面积为 14,393 ，规划性质为商住用地，2019 年 11 月完成收储，预计 2023 年 5 月年进行土地出让。该宗地块权属清晰，无抵押，无诉讼行为。

(3) 北塔二期控规 04-10#项目位于西临雪峰北路，北临新林路，东临资州路，南临规划地块。该地块面积为 27,633 ，规划性质为商住用地，纳入 2020 年土地储备计划，2019 年 12 月启动，预计 2023 年 12 月年进行土地出让。该宗地块权属清晰，无抵押，无诉讼行为。

(4)北塔二期控规 04-11#项目位于西临胜利路，北临新林路，东临资州路，南临魏源路。该地块面积为 33,662 ，规划性质为商住用地，纳入 2020 年土地储备计划，2019 年 12 月启动，预计 2023 年 12 月年进行土地出让。该宗地块权属清晰，无抵押，无诉讼行为。

(5)北塔二期控规 04-8#项目位于西临雪峰北路，北临崑山路，东临胜利路，南临新林路。该地块面积为 21,391 ，规划性质为商住用地，纳入 2020 年土地储备计划， 2019 年 12 月启动，预计 2023 年 12 月年进行土地出让。该宗地块权属清晰，无抵押，无诉讼行为。

(6)北塔二期控规 04-9#项目位于西临胜利路，北临崑山路，东临资州路，南临新林路。该地块面积为 22,696 ，规划性质为商住用地，纳入 2020 年土地储备计划， 2019 年 12 月启动，预计 2023 年 12 月年进行土地出让。。该宗地块权属清晰，无抵押，无诉讼行为。

(7)桃花新城 14-02#项目位于西临规划支路，北临新城大道，东临邵檀路，南临规划支路。该地块面积为 44,069 ，规划性质为商住用地，纳入 2020 年土地储备计划， 2019 年 12 月启动，预计 2023 年 12 月年进行土地出让。。该宗地块权属清晰，无抵押，无诉讼行为。

(8)桃花新城 14-07#项目位于西临邵檀路，北临新城大道，东临未开发地块，南临未开发地块。该地块面积为 40,099 ，规划性质为商住用地，纳入 2020 年土地储备计划， 2019 年 12 月启动，预计 2023 年 12 月年进行土地出让。该宗地块权属清晰，无抵押，无诉讼行为。

2、洞口县项目情况

此次洞口县土地储备专项债券募集资金计划用于怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目。洞口县位于湖南省中部偏西南，东接隆回县，南连武冈市、绥宁县，西枕怀化市洪江市，北邻溆浦县。洞口是蔡锷将军故里，中国雪峰蜜橘之乡，中国绿色名县，全国双拥模范县，革命老区县，中国宗祠文化之都。洞口县 2016 至 2018 年财政经济情况及土地储备专项债券募投项目概况如下：

洞口县 2016 至 2018 年主要的经济指标情况

单位：亿元

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
-----	--------	--------	--------

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	151.14	168.22	172.21
一般预算收入	7.14	6.48	6.18
政府性基金收入	3.50	0.85	5.11
其中：国有土地出让收入	3.43	0.85	5.01
政府性基金支出	5.22	2.45	3.85
其中：国有土地出让支出	4.71	1.81	2.31

注：洞口县财政经济数据具体以洞口县统计局公布的统计公告数据为准。

洞口县土地储备专项债券募投项目概况

序号	地块	四至范围	项目概况	项目实施方
1	怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设	东至东收路，西至城东大道，南至站前大道，北至鸿兴路	用地规划性质为物流仓储用地，预计 2024 年 6 月进行土地出让。该宗地块无抵押，无诉讼行为。	洞口县土地储备中心

特别说明：

怀邵衡铁路洞口站报木物流中心建设项目位于洞口镇报木村、岩山镇寨背村，项目属洞口县物流仓储用地，项目总用地面积 26.0459 公顷，其中农用地 25.3041 公顷，建设用地 0.7418 公顷。四至范围为北临鸿兴路，西临城东大道，南临铁路线，东临东旭路。该项目已经省人民政府会审通过，下发了缴款通知书，准备去省厅取回批文。待批文取回后依照程序实施征地拆迁工作及土地开发工作，预计 2024 年 6 月进行土地出让。该宗地块无抵押，无诉讼行为。

(三) 投资估算

序号	项目名称	区域	土地规划性质	收储面积(公顷)	项目资金总需求(万元)	计划出让时间	资金来源			预计项目融资到期本息
							自有资金	项目融资	小计	
1	宝庆新城商住区一期 3-7#	市本级	商住	2.48	2,295.94	2023 年 5 月	695.94	1,600.00	2,295.94	1,905.60
2	宝庆新城商住区一期 1-15a#	市本级	商住	1.44	1,721.84	2023 年 5 月	521.84	1,200.00	1,721.84	1,429.20
3	北塔二期控规 04-10#	市本级	商住	2.76	2,905.70	2023 年 12 月	905.70	2,000.00	2,905.70	2,382.00
4	北塔二期控规 04-11#	市本级	商住	3.37	4,860.54	2023 年 12 月	1,460.54	3,400.00	4,860.54	4,049.40
5	北塔二期控规 04-8#	市本级	商住	2.14	2,864.28	2023 年 12 月	864.28	2,000.00	2,864.28	2,382.00
6	北塔二期控规 04-9#	市本级	商住	2.27	3,430.27	2023 年 12 月	1,030.27	2,400.00	3,430.27	2,858.40
7	桃花新城 14-02#	市本级	商住	4.41	5,748.32	2023 年 12 月	1,748.32	4,000.00	5,748.32	4,764.00
8	桃花新城 14-07#	市本级	商住	4.01	5,500.68	2023 年 12 月	1,700.68	3,800.00	5,500.68	4,525.80
9	怀邵衡铁路洞口站报本物流中心建设	洞口县	物流仓储	26.05	14,820.00	2024 年 6 月	3,200.00	11,620.00	14,820.00	13,758.22
10	合 计			48.93	44,147.57		12,127.57	32,020.00	44,147.57	38,054.62

（四）资金筹措方式

项目资金筹措方式为项目实施单位自筹和湖南省邵阳市土地储备专项债券资金。

（五）项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格预测

预测采取的方法和原理：根据项目周边的土地交易出让信息，选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交记录，参照项目所在地域的基准地价，再按科学方法，充分考虑容积率、规划用途、年限等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

土地价格指数的确定：根据邵阳市 2016 年至 2018 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 7.9%、8.1%和 7.6%，近三年的平均增速为 7.87%，政府工作报告明确 2018 年的 GDP 预测增长率为 7.5%至 8%。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2018 年及期后土地价格的年平均增长率为 7.8%。以 2019 年 12 月 31 日作为基期，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
100.00%	107.80%	116.21%	125.27%	135.04%	145.58%

以 2019 年 12 月 31 日作为基期，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
100.00%	107.02%	114.53%	122.57%	131.18%	140.39%

以 2019 年 12 月 31 日作为基期，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
100.00%	106.24%	112.87%	119.91%	127.39%	135.34%

土地出让价格预测

(1) 市本级项目周边土地出让成交记录:

序号	成交地块名称	位置	占地面积 (m ²)	容积率	规划建筑 面积	成交总价 格(万元)	折合(地)面 价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	邵阳市(2016)26号出 让土地	邵阳市双清区五一 北路	34,849.86	3	104,549.58	6,820.00	1,956.97	2018-1-18	商住
2	双清区建材路出让土地	双清区建材路	17,834.16	3.5	62,419.56	3,400.00	1,906.45	2018-3-15	商住
3	邵阳市北塔区西湖北路 土地	邵阳市北塔区西湖 北路	32,500.00	3.5	113,750.00	13,500.00	4,153.85	2018-12-12	商住
4	邵阳市北塔区二期控规 04-11a地块	邵阳市北塔区宝江 路	6,678.00	4.5	30,051.00	1,885.00	2,822.70	2019-1-29	住宅
5	邵阳市桃花新城 12-09a#地块	邵阳市大祥区桃花 新城新城大道	82,419.00	3.5	288,466.50	34,700.00	4,210.19	2019-3-5	商住
6	邵阳市桃花新城5-03号 地块	邵阳市大祥区桃源 路	28,197.00	3.5	98,689.50	12,900.00	4,574.95	2018-12-28	商住
7	邵阳市(2018)14号出 让土地	紫霞路与邵檀路交 汇处	91,592.50	3.5	320,573.75	29,300.00	3,198.95	2018-8-7	商住

根据上述出让地块的信息, 结合科学的评估方法, 合理预估地块的出让价格:

序号	成交地块 名称	位置	占地面积 (m ²)	容积率	规划建筑 面积 (m ²)	成交总价 格(万元)	折合楼 (地)面综 合价格 (元/m ²)	出让日期	用途	综合修 正系数	修正后楼 面价格 (元/m ²)	计算单 价权重	预测综合 地面价格 (元/m ²)
----	------------	----	---------------------------	-----	---------------------------------	---------------	--	------	----	------------	------------------------------------	------------	-------------------------------------

序号	成交地块名称	位置	占地面积 (m ²)	容积率	规划建筑面积 (m ²)	成交总价 (万元)	折合楼面 综合价格 (元/m ²)	出让日期	用途	修正系数	修正后楼面 价格 (元/m ²)	计算单价 权重	预测综合 楼面价格 (元/m ²)
1	邵阳市 (2016) 26号出 让土地	邵阳市 双清区 五一北 路	34,849.86	3	104,549.58	6,820.00	1,956.97	2018-1-18	商住	1.118	2,187.89	50%	2,186.35
2	双清区建 材路出让 土地	双清区 建材路	17,834.16	3.5	62,419.56	3,400.00	1,906.45	2018-3-15	商住	1.146	2,184.80	50%	
3	邵阳市北 塔区西湖 北路土地	邵阳市 北塔区 西湖北 路	32,500.00	3.5	113,750.00	13,500.00	4,153.85	2018-12-12	商住	0.952	3,954.46	80%	3,804.32
4	邵阳市北 塔区二期 控规 04-11a 地块	邵阳市 北塔区 宝江路	6,678.00	4.5	30,051.00	1,885.00	2,822.70	2019-1-29	住宅	1.135	3,203.77	20%	
5	邵阳市桃 花新城 12-09a# 地块	邵阳市 大祥区 桃花新 城新城 大道	82,419.00	3.5	288,466.50	34,700.00	4,210.19	2019-3-5	商住	0.943	3,970.21	30%	3,910.66

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合楼面价格(元/m ²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格(元/m ²)	计算单价权重	预测综合楼面价格(元/m ²)
6	邵阳市桃花新城5-03号地块	邵阳市大祥区桃源路	28,197.00	3.5	98,689.50	12,900.00	4,574.95	2018-12-28	商住	0.928	4,245.56	30%	
7	邵阳市(2018)14号出让土地	紫霞路与邵檀路交汇处	91,592.50	3.5	320,573.75	29,300.00	3,198.95	2018-8-7	商住	1.13	3,614.82	40%	

(2) 洞口县土地出让价格预测及项目周边土地出让成交记录:

序号	成交地块名称	位置	占地面积	容积率	规划建筑面积	成交总价(万元)	折合(地)面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	洞口县经济开发区仓储物流项目	洞口县经济开发区经开区	2,133.00	1.5	3,199.50	211.00	989.22	2019-1-22	仓储用地

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让价格:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合楼面价格(元/m ²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格(元/m ²)	计算单价权重	预测综合楼面价格(元/m ²)
1	洞口县经济开发区仓储物流项目	洞口县经济开发区经开区	2,133.00	1.5	3,199.50	211.00	989.22	2019-1-22	仓储用地	0.85	840.83	100%	840.83

2、土地出让收益预测

根据上述出让价格的合理预测，以及土地价格指数的确定，合理预测各项目历年的土地出让收入。

以 2019 年 12 月 31 日作为基期，在按 2019 年及期后价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%作为土地增长率时，各项目土地出让金收入预测如下：

(1) 市本级

项目名称	计划收储 并出让面 积 (m²)	收储时间(年 /月)	计划出让 时间 (年/ 月)	土地规 划用途	参考地价 (元/m²)	预计采用 的 GDP 增速	根据采用的 GDP 增速计算的预测土地出让收入 (万元)					
							第一年 (2020 年)	第二年 (2021 年)	第三年 (2022 年)	第四年 (2023 年)	第五年 (2024 年)	合计
宝庆新城商 住区一期 3-7#	2.48	2019 年 11 月	2023 年 5 月	商住	2,186.35	7.80%				7,337.63		7,337.63
宝庆新城商 住区一期 1-15a#	1.44	2019 年 11 月	2023 年 5 月	商住	2,186.35	7.80%				4,249.58		4,249.58
北塔二期控 规 04-10#	2.76	2019 年 12 月	2023 年 5 月	商住	3,804.32	7.80%				14,196.46		14,196.46
北塔二期控 规 04-11#	3.37	2019 年 12 月	2023 年 5 月	商住	3,804.32	7.80%				17,293.86		17,293.86
北塔二期控 规 04-8#	2.14	2019 年 12 月	2023 年 5 月	商住	3,804.32	7.80%				10,989.63		10,989.63
北塔二期控 规 04-9#	2.27	2019 年 12 月	2023 年 5 月	商住	3,804.32	7.80%				11,660.08		11,660.08
桃花新城	4.41	2019 年 12 月	2023 年 5 月	商住	3,910.66	7.80%				23,273.32		

项目名称	计划收储 并出让面 积(m²)	收储时间(年 /月)	计划出让 时间(年/ 月)	土地规 划用途	参考地价 (元/m²)	预计采用 的GDP增速	根据采用的GDP增速计算的预测土地出让收入(万元)					合计
							第一年 (2020年)	第二年 (2021年)	第三年 (2022年)	第四年 (2023年)	第五年 (2024年)	
14-02#												23,273.32
桃花新城												
14-07#	4.01	2019年12月	2023年5月	商住	3,910.66	7.80%				21,176.72		21,176.72
合计	22.88									110,177.28		110,177.28

(3) 洞口县

项目名称	计划收储并 出让面积 (m ²)	收储时间 (年/月)	计划出让时 间(年/月)	土地规 划用途	参考地价 (元/m ²)	预计采用 的GDP增 速	根据采用的GDP增速计算的预测土地出让收入(万元)					
							第一年 (2020年)	第二年 (2021年)	第三年 (2022年)	第四年 (2023年)	第五年 (2024年)	合计
怀邵衡铁路 洞口站报木 物流中心建 设项目	26.05	2019年3月	2024年6月	仓储物 流	840.83	7.80%					31,881.86	31,881.86
合计	26.05										31,881.86	31,881.86

土地汇总情况如下：

根据上述测算，按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 100% 作为土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 142,059.14 万元，项目土地出让金收入预测如下

单位：万元

序号	项目名称	区域	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	宝庆新城商住区 一期 3-7#	市本级				7,337.63		7,337.63
2	宝庆新城商住区 一期 1-15a#	市本级				4,249.58		4,249.58
3	北塔二期控规 04-10#	市本级				14,196.46		14,196.46
4	北塔二期控规 04-11#	市本级				17,293.86		17,293.86
5	北塔二期控规 04-8#	市本级				10,989.63		10,989.63
6	北塔二期控规 04-9#	市本级				11,660.08		11,660.08
7	桃花新城 14-02#	市本级				23,273.32		23,273.32
8	桃花新城 14-07#	市本级				21,176.72		21,176.72
9	怀邵衡铁路洞口 站报木物流中心 建设	洞口县					31,881.86	31,881.86
10	合 计					110,177.28	31,881.86	142,059.14

同理，按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 的 90% 作为土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 137,767.94 万元，项目土地出让金收入预测如下：

单位：万元

序号	项目名称	区域	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	宝庆新城商住区 一期 3-7#	市本级				7,127.56		7,127.56
2	宝庆新城商住区 一期 1-15a#	市本级				4,127.92		4,127.92
3	北塔二期控规 04-10#	市本级				13,790.02		13,790.02
4	北塔二期控规 04-11#	市本级				16,798.74		16,798.74

序号	项目名称	区域	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
5	北塔二期控规 04-8#	市本级				10,675.00		10,675.00
6	北塔二期控规 04-9#	市本级				11,326.25	-	11,326.25
7	桃花新城 14-02#	市本级				22,607.01	-	22,607.01
8	桃花新城 14-07#	市本级				20,570.43	-	20,570.43
9	怀邵衡铁路洞口 站报木物流中心 建设	洞口县				-	30,745.01	30,745.01
10	合 计					110,177.28	107,022.93	137,767.94

同理，按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%作为土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 133,577.60 万元，项目土地出让金收入预测如下：

单位：万元

序号	项目名称	区域	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	宝庆新城商住 区一期 3-7#	市本级				6,922.03		6,922.03
2	宝庆新城商住 区一期 1-15a#	市本级				4,008.88		4,008.88
3	北塔二期控规 04-10#	市本级				13,392.37		13,392.37
4	北塔二期控规 04-11#	市本级				16,314.33		16,314.33
5	北塔二期控规 04-8#	市本级				10,367.17		10,367.17
6	北塔二期控规 04-9#	市本级				10,999.64		10,999.64
7	桃花新城 14-02#	市本级				21,955.10		21,955.10
8	桃花新城 14-07#	市本级				19,977.26		19,977.26
9	怀邵衡铁路洞 口站报木物流 中心建设	洞口县					29,640.82	29,640.82
10	合 计					110,177.28	103,936.78	133,577.60

3、还本付息的预测

经上述测算，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%、

90%、80%比例增长时，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。

4、相关风险提示

因土地储备项目投资量大，土地出让价格收到宏观经济、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。

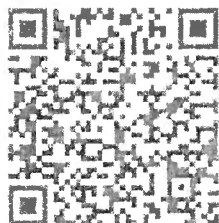
营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430102712106647L

名称 湖南天平正大有限责任会计师事务所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 长沙市芙蓉区韶山路78号鑫天大厦403房
法定代表人 卓和平
注册资本 伍佰万元整
成立日期 1999年02月09日
营业期限 1999年02月09日 至 2029年02月08日
经营范围 会计服务;企业会计报表审计;会计代理记账。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



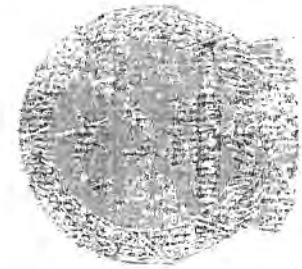
提示:

- 1、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并公示上一年度年度报告,不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

企业信用信息公示系统网址: <http://hn.gsxt.gov.cn>

2018年 2月 日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号: 11111111111111111111

会计师事务所
执业证书

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

再复印无效

名称: 湖南天平正大有限责任公司会计师事务所

主任会计师: 卓和平
办公场所: 长沙市韶山路78号鑫天大厦九楼

组织形式: 有限责任
会计师事务所编号: 43010004
注册资本(出资额): 500万元
批准设立文号: 湘财注协字[1999]1号
批准设立日期: 1999-01-21

湖南省财政厅
发证机关:
二〇一七年六月二十二日

中华人民共和国财政部制

授权委托书

陈陟尧,主任会计师:

根据《财政部关于注册会计师在审计报告上签名盖章有关问题的通知》(财会[2001]1035号)规定,本委托人现将湖南天平正大有限责任会计师事务所出具的审计报告、验资报告、审阅报告和审核报告等业务报告的审核签字权授予你,你要严格遵守中国注册会计师执业准则以及相关法律法规的规定,按照本所制定的内部控制制度认真履行三级复核程序,严格控制和合理规避审计风险,确保业务报告公正、公允、实事求是。

本授权委托书自2019年1月1日至2019年12月31日有效。

授权人(主任会计师)签字盖章:

被授权人(副主任会计师)签字盖章:

2019年1月1日



姓名
F. I. Name
性
Sex
出生
Date of Birth
工作单位
Working unit
身份证号
Identity card No.

再
复
印
无
效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

~证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

2012.3.13

证书编号
No. of Certificate

批准注册为会
Authorized Institute of CPAs

发证日期
Date of Issuance

年 月 日
y m d

2012 年 3 月 1 日
y m d



姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card no.

孙文兵

男

1971-02-13

湖南天平正大有限责任会计
师事务所张家界分所

430103710213159

再复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2019.3.28

本证书经检验合格，继续有效一年
This certificate is valid for another year after
this renewal.

2013 3-27

证书编号
No. of Certificate

430100040021

发证机关
Issuing Authority

湖南省注册会计师协会

有效期至
Valid until

2020 11 27

2007 年 4 月 28 日

2007年5月29日换证

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

转出会员
Member to be transferred from

湖南天平正大有限责任会计师事务所
张宗界 5 所

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs
2007 年 7 月 23 日

转入会员
Member to be transferred to

湖南天平正大有限责任会计师事务所
张宗界 5 所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in institute of CPAs
2007 年 7 月 23 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

转出会员
Member to be transferred from

湖南天平正大有限责任会计师事务所
张宗界 5 所

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs
2012 年 5 月 29 日

转入会员
Member to be transferred to

湖南天平正大有限责任会计师事务所
张宗界 5 所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in institute of CPAs
2012 年 5 月 29 日

无效
再复印

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

转出会员
Member to be transferred from

湖南天平正大有限责任会计师事务所
张宗界 5 所

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs
2015 年 6 月 29 日

转入会员
Member to be transferred to

湖南天平正大有限责任会计师事务所
张宗界 5 所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in institute of CPAs
2015 年 6 月 29 日

注意事项

- 一、本证书为注册会计师执业证书，应向委托单位出具。
- 二、本证书为注册会计师执业证书，不得转让、涂改。
- 三、本证书为注册会计师执业证书，应妥善保管，如遗失，应立即向当地注册会计师协会报告。
- 四、本证书为注册会计师执业证书，如遗失，应立即向当地注册会计师协会报告。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of re-issue. He must sign an announcement of loss on the new paper.