

2019 年湖南省（岳阳市）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
专项评价报告

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（岳阳市）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

专项评价报告

利安达专字〔2019〕京 A2092 号

岳阳市土地储备中心：

我们接受岳阳市土地储备中心委托，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，本次评价的时代桃源项目等 18 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

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

二、应付本息情况

岳阳市 2019 年土地储备项目发债融资金额 80,000.00 万元，其中：本次债券发行金额 80,000.00 万元，未来计划发行债券金额 0.00 万元。假设融资利率 4%，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：

单位：万元

年度	期初本金	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）	80,000.00		80,000.00	4.00%	3,200.00
第二年（2021 年）	80,000.00		80,000.00	4.00%	3,200.00
第三年（2022 年）	80,000.00		80,000.00	4.00%	3,200.00

第四年（2023年）	80,000.00		80,000.00	4.00%	3,200.00
第五年（2024年）	80,000.00	80,000.00		4.00%	3,200.00
合计					16,000.00

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 18 个项目。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 18 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 7.80%、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%计算土地价格的增长。

2、出让产生的净现金流入

假设时代桃源项目等 18 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长，以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%
时代桃源项目	6,119.00	5,507.10	4,895.20
中储粮岳阳油脂基地及直属库一体化项目	6,119.00	5,507.10	4,895.20
益海嘉里岳阳食品生产加工项目	10,173.00	9,155.70	8,138.40
传化岳阳公路港项目	10,173.00	9,155.70	8,138.40
污水处理厂	5,102.00	4,591.80	4,081.60

商贸物流园	7,649.00	6,884.10	6,119.20
6906 以东	6,119.00	5,507.10	4,895.20
大数据项目	6,295.00	5,665.50	5,036.00
威尔重工项目	6,631.00	5,967.90	5,304.80
偏光膜项目	2,547.00	2,292.30	2,037.60
储备地块 77	27,011.00	24,309.90	21,608.80
临港汽车城配套项目	12,825.00	11,542.50	10,260.00
南方建材搅拌站项目	1,530.00	1,377.00	1,224.00
双龙工贸新材料项目	1,530.00	1,377.00	1,224.00
储备地块 76	27,298.00	24,568.20	21,838.40
上派新材料多晶硅光学应用量化项目	15,297.00	13,767.30	12,237.60
天欣建材生产项目	15,297.00	13,767.30	12,237.60
政和预拌砂浆生产项目	1,530.00	1,377.00	1,224.00
合 计	169,245.00	152,320.50	135,396.00

四、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

1、18 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速的情况下，本息覆盖倍数为 1.76；按 GDP 增速 7.7%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.59；按 GDP 增速 7.7%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.41。

（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		3,200.00	3,200.00	
第二年		3,200.00	3,200.00	
第三年		3,200.00	3,200.00	
第四年		3,200.00	3,200.00	
第五年	80,000.00	3,200.00	83,200.00	
合计	80,000.00	16,000.00	96,000.00	169,245.00
本息覆盖倍数				1.76

(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		3,200.00	3,200.00	
第二年		3,200.00	3,200.00	
第三年		3,200.00	3,200.00	
第四年		3,200.00	3,200.00	
第五年	80,000.00	3,200.00	83,200.00	
合计	80,000.00	16,000.00	96,000.00	152,320.50
本息覆盖倍数				1.59

(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		3,200.00	3,200.00	
第二年		3,200.00	3,200.00	
第三年		3,200.00	3,200.00	

第四年		3,200.00	3,200.00	
第五年	80,000.00	3,200.00	83,200.00	
合计	80,000.00	16,000.00	96,000.00	135,396.00
本息覆盖倍数				1.41

2、18 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：时代桃源项目本息覆盖倍数 1.55；中储粮岳阳油脂基地及直属库一体化项目本息覆盖倍数 1.55；益海嘉里岳阳食品生产加工项目本息覆盖倍数 1.54；传化岳阳公路港项目本息覆盖倍数 1.46；污水处理厂本息覆盖倍数 1.47；商贸物流园本息覆盖倍数 1.52；6906 以东本息覆盖倍数 1.59；大数据项目本息覆盖倍数 1.57；威尔重工项目本息覆盖倍数 1.58；偏光膜项目本息覆盖倍数 1.52；储备地块 77 本息覆盖倍数 2.00；临港汽车城配套项目本息覆盖倍数 2.67；南方建材搅拌站项目本息覆盖倍数 1.70；双龙工贸新材料项目本息覆盖倍数 1.70；储备地块 76 本息覆盖倍数 2.00；上派新材料多晶硅光学应用量化项目本息覆盖倍数 1.70；天欣建材生产项目本息覆盖倍数 1.79；政和预拌砂浆生产项目本息覆盖倍数 1.70。

（1）时代桃源项目

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		132.00	132.00	
第二年		132.00	132.00	
第三年		132.00	132.00	
第四年		132.00	132.00	
第五年	3,300.00	132.00	3,432.00	6,119.00
合计	3,300.00	660.00	3,960.00	6,119.00
本息覆盖倍数				1.55

(2) 中储粮岳阳油脂基地及直属库一体化项目

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		132.00	132.00	
第二年		132.00	132.00	
第三年		132.00	132.00	
第四年		132.00	132.00	
第五年	3,300.00	132.00	3,432.00	6,119.00
合计	3,300.00	660.00	3,960.00	6,119.00
本息覆盖倍数				1.55

(3) 益海嘉里岳阳食品生产加工项目

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		220.00	220.00	
第二年		220.00	220.00	
第三年		220.00	220.00	
第四年		220.00	220.00	
第五年	5,500.00	220.00	5,720.00	10,173.00
合计	5,500.00	1,100.00	6,600.00	10,173.00
本息覆盖倍数				1.54

(4) 传化岳阳公路港项目

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		232.00	232.00	

第二年		232.00	232.00	
第三年		232.00	232.00	
第四年		232.00	232.00	
第五年	5,800.00	232.00	6,032.00	10,173.00
合计	5,800.00	1,160.00	6,960.00	10,173.00
本息覆盖倍数				1.46

(5) 污水处理厂

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		116.00	116.00	
第二年		116.00	116.00	
第三年		116.00	116.00	
第四年		116.00	116.00	
第五年	2,900.00	116.00	3,016.00	5,102.00
合计	2,900.00	580.00	3,480.00	5,102.00
本息覆盖倍数				1.47

(6) 商贸物流园

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		168.00	168.00	
第二年		168.00	168.00	
第三年		168.00	168.00	
第四年		168.00	168.00	
第五年	4,200.00	168.00	4,368.00	7,649.00
合计	4,200.00	840.00	5,040.00	7,649.00
本息覆盖倍数				1.52

(7) 6906 以东

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		128.00	128.00	
第二年		128.00	128.00	
第三年		128.00	128.00	
第四年		128.00	128.00	
第五年	3,200.00	128.00	3,328.00	6,119.00
合计	3,200.00	640.00	3,840.00	6,119.00
本息覆盖倍数				1.59

(8) 大数据项目

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		133.80	133.80	
第二年		133.80	133.80	
第三年		133.80	133.80	
第四年		133.80	133.80	
第五年	3,345.00	133.80	3,478.80	6,295.00
合计	3,345.00	669.00	4,014.00	6,295.00
本息覆盖倍数				1.57

(9) 威尔重工项目

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		140.00	140.00	
第二年		140.00	140.00	

第三年		140.00	140.00	
第四年		140.00	140.00	
第五年	3,500.00	140.00	3,640.00	6,631.00
合计	3,500.00	700.00	4,200.00	6,631.00
本息覆盖倍数				1.58

(10) 偏光膜项目

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		56.00	56.00	
第二年		56.00	56.00	
第三年		56.00	56.00	
第四年		56.00	56.00	
第五年	1,400.00	56.00	1,456.00	2,547.00
合计	1,400.00	280.00	1,680.00	2,547.00
本息覆盖倍数				1.52

(11) 储备地块 77

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		451.20	451.20	
第二年		451.20	451.20	
第三年		451.20	451.20	
第四年		451.20	451.20	
第五年	11,280.00	451.20	11,731.20	27,011.00
合计	11,280.00	2,256.00	13,536.00	27,011.00
本息覆盖倍数				2.00

(12) 临港汽车城配套项目

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		160.00	160.00	
第二年		160.00	160.00	
第三年		160.00	160.00	
第四年		160.00	160.00	
第五年	4,000.00	160.00	4,160.00	12,825.00
合计	4,000.00	800.00	4,800.00	12,825.00
本息覆盖倍数				2.67

(13) 南方建材搅拌站项目

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		30.00	30.00	
第二年		30.00	30.00	
第三年		30.00	30.00	
第四年		30.00	30.00	
第五年	750.00	30.00	780.00	1,530.00
合计	750.00	150.00	900.00	1,530.00
本息覆盖倍数				1.70

(14) 双龙工贸新材料项目

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		30.00	30.00	
第二年		30.00	30.00	

第三年		30.00	30.00	
第四年		30.00	30.00	
第五年	750.00	30.00	780.00	1,530.00
合计	750.00	150.00	900.00	1,530.00
本息覆盖倍数				1.70

(15) 储备地块 76

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		456.00	456.00	
第二年		456.00	456.00	
第三年		456.00	456.00	
第四年		456.00	456.00	
第五年	11,400.00	456.00	11,856.00	27,298.00
合计	11,400.00	2,280.00	13,680.00	27,298.00
本息覆盖倍数				2.00

(16) 上派新材料多晶硅光学应用量化项目

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		300.00	300.00	
第二年		300.00	300.00	
第三年		300.00	300.00	
第四年		300.00	300.00	
第五年	7,500.00	300.00	7,800.00	15,297.00
合计	7,500.00	1,500.00	9,000.00	15,297.00
本息覆盖倍数				1.70

(17) 天欣建材生产项目

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		285.00	285.00	
第二年		285.00	285.00	
第三年		285.00	285.00	
第四年		285.00	285.00	
第五年	7,125.00	285.00	7,410.00	15,297.00
合计	7,125.00	1,425.00	8,550.00	15,297.00
本息覆盖倍数				1.79

(18) 政和预拌砂浆生产项目

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		30.00	30.00	
第二年		30.00	30.00	
第三年		30.00	30.00	
第四年		30.00	30.00	
第五年	750.00	30.00	780.00	1,530.00
合计	750.00	150.00	900.00	1,530.00
本息覆盖倍数				1.70

附件：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)



中国注册会计师



中国注册会计师



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

本次预测以岳阳市 18 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 18 个土地储备项目，其中包括：

（1）时代桃源项目

该项目东至科捷铝业，西至省道 201，南至谭家湖小区，北至九

鼎，规划为工业用地；

（2）中储粮岳阳油脂基地及直属库一体化项目

该项目东至长江大道，西至省道 201，南至谭家湖小区，北至九鼎，规划为工业用地；

（3）益海嘉里岳阳食品生产加工项目

该项目东至湖南盛亚，西至凯门科技，南至谭家湖小区，北至九鼎，规划为工业用地；

（4）传化岳阳公路港项目

该项目东至三叉港路，西至长江大道，南至兴港路，北至融盛电力，规划为工业用地；

（5）污水处理厂

该项目东至美盈森，西至际华三五一七，南至云港路，北至松阳湖路，规划为工业用地；

（6）商贸物流园

该项目东至长江大道，西至省道 201，南至和润粮油，北至永济小镇，规划为工业用地；

（7）6906 以东

该项目东至东风大道西至 6906，南至兴港路，北至云港路，规划为工业用地；

（8）大数据项目

该项目东至三叉港路，西至长江大道，南至兴港路，北至华琨工业园，规划为工业用地；

（9）威尔重工项目

该项目东至高新产业园，西至长江大道，南至兴港路，北至融盛

电力，规划为工业用地；

（10）偏光膜项目

该项目东至港建投标准化厂房，西至长江大道，南至兴港路，北至华琨工业园，规划为工业用地；

（11）储备地块 77

该项目东至恒金国际，西至恒泰雅园，南至北环线，北至芭蕉湖，规划为住宅用地；

（12）临港汽车城配套项目

该项目东至临港汽车城，西至建工集团，北至申宏 4S 店，南至杭瑞高速，规划为商业用地；

（13）南方建材搅拌站项目

该项目东至连城路，北至沿湖路，西至科捷铝业，南至三五一七，规划为工业用地；

（14）双龙工贸新材料项目

该项目东至松阳湖，北至沿湖路，西至盛亚体育，南至三五一七，规划为工业用地；

（15）储备地块 76

该项目东至临港汽车城，西至建工集团，北至岳阳锦港置业有限公司，南至杭瑞高速，规划为住宅用地；

（16）上派新材料多晶硅光学应用量化项目

该项目东至东风大道，西至哈工大，南至兴港路，北至 6906，规划为工业用地；

（17）天欣建材生产项目

该项目东至松阳湖，北至沿湖路，西至科捷铝业，南至三五一七，

规划为工业用地；

（18）政和预拌砂浆生产项目

该项目东至连城路，北至沿湖路，西至盛亚体育，南至三五七一，规划为工业用地。

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 18 个土地储备项目总投资 80,000.00 万元。其中：时代桃源项目计划投资 3,300.00 万元；中储粮岳阳油脂基地及直属库一体化项目计划投资 3,300.00 万元；益海嘉里岳阳食品生产加工项目计划投资 5,500.00 万元；传化岳阳公路港项目计划投资 5,800.00 万元；污水处理厂计划投资 2,900.00 万元；商贸物流园计划投资 4,200.00 万元；6906 以东计划投资 3,200.00 万元；大数据项目计划投资 3,345.00 万元；威尔重工项目计划投资 3,500.00 万元；偏光膜项目计划投资 1,400.00 万元；储备地块 77 计划投资 11,280.00 万元；临港汽车城配套项目计划投资 4,000.00 万元；南方建材搅拌站项目计划投资 750.00 万元；双龙工贸新材料项目计划投资 750.00 万元；储备地块 76 计划投资 11,400.00 万元；上派新材料多晶硅光学应用量化项目计划投资 7,500.00 万元；天欣建材生产项目计划投资 7,125.00 万元；政和预拌砂浆生产项目计划投资 750.00 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。项目拟募集资金 80,000.00 万元。其中，本次债券发行金额 80,000.00 万元，未来计划发行债券金额 0.00 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

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，实施了时代桃源项目等 18 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 18 个土地储备项目，均位于岳阳市本级。根据 18 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 169,245.00 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 152,320.50 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 135,396.00 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，本次评价的时代桃源项目等 18 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）	中标总地价（万元）	单位地价（元/平方米）	简单平均计算综合单位地价（元/平方米）
1	时代桃源项目	岳阳楼区城陵矶办事处城陵矶村，海关路以北，长江大道以西	工业	43,805.29	2,320.00	529.62	531.30
		云溪区松阳湖办事处樟树村，省道201以东，兴盛复合肥以南	工业	25,329.00	1,350.00	532.99	
2	中储粮岳阳油脂基地及直属库一体化项目	岳阳楼区城陵矶办事处城陵矶村，海关路以北，长江大道以西	工业	43,805.29	2,320.00	529.62	531.30
		云溪区松阳湖办事处樟树村，省道201以东，兴盛复合肥以南	工业	25,329.00	1,350.00	532.99	
3	益海嘉里岳阳食品生产加工项目	岳阳楼区城陵矶办事处城陵矶村，海关路以北，长江大道以西	工业	43,805.29	2,320.00	529.62	531.30
		云溪区松阳湖办事处樟树村，省道201以东，兴盛复合肥以南	工业	25,329.00	1,350.00	532.99	
4	传化岳阳公路港项目	岳阳楼区城陵矶办事处城陵矶村，海关路以北，长江大道以西	工业	43,805.29	2,320.00	529.62	531.30
		云溪区松阳湖办事处樟树村，省道201以东，兴盛复合肥以南	工业	25,329.00	1,350.00	532.99	
5	污水处理厂	岳阳楼区城陵矶办事处城陵矶村，海关路以北，长江大道以西	工业	43,805.29	2,320.00	529.62	531.30
		云溪区松阳湖办事处樟树村，省道201以东，兴盛复合肥以南	工业	25,329.00	1,350.00	532.99	
6	商贸物流园	岳阳楼区城陵矶办事处城陵矶村，海关路以北，长江大道以西	工业	43,805.29	2,320.00	529.62	531.30
		云溪区松阳湖办事处樟树村，省道201以东，兴盛复合肥以南	工业	25,329.00	1,350.00	532.99	
7	6906以东	岳阳楼区城陵矶办事处城陵矶村，海关路以北，长江大道以西	工业	43,805.29	2,320.00	529.62	531.30
		云溪区松阳湖办事处樟树村，省道201以东，兴盛复合肥以南	工业	25,329.00	1,350.00	532.99	
8	大数据项目	岳阳楼区城陵矶办事处城陵矶村，海关路以北，长江大道以西	工业	43,805.29	2,320.00	529.62	531.30
		云溪区松阳湖办事处樟树村，省道201以东，兴盛复合肥以南	工业	25,329.00	1,350.00	532.99	
9	威尔重工项目	岳阳楼区城陵矶办事处城陵矶村，海关路以北，长江大道以西	工业	43,805.29	2,320.00	529.62	531.30
		云溪区松阳湖办事处樟树村，省道201以东，兴盛复合肥以南	工业	25,329.00	1,350.00	532.99	
10	偏光膜项目	岳阳楼区城陵矶办事处城陵矶村，海关路以北，长江大道以西	工业	43,805.29	2,320.00	529.62	531.30
		云溪区松阳湖办事处樟树村，省道201以东，兴盛复合肥以南	工业	25,329.00	1,350.00	532.99	
11	储备地块77	梅溪乡滨湖村，新岭路以南	商住	100,910.00	33,400.00	3,309.88	2,994.02
		梅溪乡滨湖村，新岭路以南	住宅	90,771.00	24,310.00	2,678.17	
12	临港汽车城配套项目	云溪区云溪乡兴港路南侧、杨树港东侧	商业用地	5,315.00	2,100.00	3,951.08	4,000.99
		云溪区云溪镇东风村，云港路以北	商业用地	6,838.00	2,770.00	4,050.89	
13	南方建材搅拌站项目	岳阳楼区城陵矶办事处城陵矶村，海关路以北，长江大道以西	工业	43,805.29	2,320.00	529.62	531.30
		云溪区松阳湖办事处樟树村，省道201以东，兴盛复合肥以南	工业	25,329.00	1,350.00	532.99	
14	双龙工贸新材料项目	岳阳楼区城陵矶办事处城陵矶村，海关路以北，长江大道以西	工业	43,805.29	2,320.00	529.62	531.30
		云溪区松阳湖办事处樟树村，省道201以东，兴盛复合肥以南	工业	25,329.00	1,350.00	532.99	
15	储备地块76	梅溪乡滨湖村，新岭路以南	商住	100,910.00	33,400.00	3,309.88	2,994.02
		梅溪乡滨湖村，新岭路以南	住宅	90,771.00	24,310.00	2,678.17	
16	上派新材料多晶硅光学应用量化项目	岳阳楼区城陵矶办事处城陵矶村，海关路以北，长江大道以西	工业	43,805.29	2,320.00	529.62	531.30
		云溪区松阳湖办事处樟树村，省道201以东，兴盛复合肥以南	工业	25,329.00	1,350.00	532.99	
17	天欣建材生产项目	岳阳楼区城陵矶办事处城陵矶村，海关路以北，长江大道以西	工业	43,805.29	2,320.00	529.62	531.30
		云溪区松阳湖办事处樟树村，省道201以东，兴盛复合肥以南	工业	25,329.00	1,350.00	532.99	
18	政和预拌砂浆生产项目	岳阳楼区城陵矶办事处城陵矶村，海关路以北，长江大道以西	工业	43,805.29	2,320.00	529.62	531.30
		云溪区松阳湖办事处樟树村，省道201以东，兴盛复合肥以南	工业	25,329.00	1,350.00	532.99	

表2

项目土地出让价格预测表

单位：万元

序号	项目名称	2018年价格预测	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
1	时代桃源项目	531.30	572.21	616.27	663.72	714.83	764.87
2	中储粮岳阳油脂基地及直属库一体化项目	531.30	572.21	616.27	663.72	714.83	764.87
3	益海嘉里岳阳食品生产加工项目	531.30	572.21	616.27	663.72	714.83	764.87
4	传化岳阳公路港项目	531.30	572.21	616.27	663.72	714.83	764.87
5	污水处理厂	531.30	572.21	616.27	663.72	714.83	764.87
6	商贸物流园	531.30	572.21	616.27	663.72	714.83	764.87
7	6906以东	531.30	572.21	616.27	663.72	714.83	764.87
8	大数据项目	531.30	572.21	616.27	663.72	714.83	764.87
9	威尔重工项目	531.30	572.21	616.27	663.72	714.83	764.87
10	偏光膜项目	531.30	572.21	616.27	663.72	714.83	764.87
11	储备地块77	2,994.02	3,224.56	3,472.85	3,740.26	4,028.26	4,310.24
12	临港汽车城配套项目	4,000.99	4,309.07	4,640.86	4,998.21	5,383.07	5,759.89
13	南方建材搅拌站项目	531.30	572.21	616.27	663.72	714.83	764.87
14	双龙工贸新材料项目	531.30	572.21	616.27	663.72	714.83	764.87
15	储备地块76	2,994.02	3,224.56	3,472.85	3,740.26	4,028.26	4,310.24
16	上派新材料多晶硅光学应用量化项目	531.30	572.21	616.27	663.72	714.83	764.87
17	天欣建材生产项目	531.30	572.21	616.27	663.72	714.83	764.87
18	政和预拌砂浆生产项目	531.30	572.21	616.27	663.72	714.83	764.87

表3-1

项目土地收入预测表（一）

单位：平方米、万元

序号	项名称目	土地规划用途	规划收储面积	2018年收入预测	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	时代桃源项目	工业	80,000.00	4,250.00	4,578.00	4,930.00	5,310.00	5,719.00	6,119.00
2	中储粮岳阳油脂基地及直属库一体化项目	工业	80,000.00	4,250.00	4,578.00	4,930.00	5,310.00	5,719.00	6,119.00
3	益海嘉里岳阳食品生产加工项目	工业	133,000.00	7,066.00	7,610.00	8,196.00	8,828.00	9,507.00	10,173.00
4	传化岳阳公路港项目	工业	133,000.00	7,066.00	7,610.00	8,196.00	8,828.00	9,507.00	10,173.00
5	污水处理厂	工业	66,700.00	3,544.00	3,817.00	4,111.00	4,427.00	4,768.00	5,102.00
6	商贸物流园	工业	100,000.00	5,313.00	5,722.00	6,163.00	6,637.00	7,148.00	7,649.00
7	6906以东	工业	80,000.00	4,250.00	4,578.00	4,930.00	5,310.00	5,719.00	6,119.00
8	大数据项目	工业	82,300.00	4,373.00	4,709.00	5,072.00	5,462.00	5,883.00	6,295.00
9	威尔重工项目	工业	86,700.00	4,606.00	4,961.00	5,343.00	5,754.00	6,198.00	6,631.00
10	偏光膜项目	工业	33,300.00	1,769.00	1,905.00	2,052.00	2,210.00	2,380.00	2,547.00
11	储备地块77	住宅	62,666.98	18,763.00	20,207.00	21,763.00	23,439.00	25,244.00	27,011.00
12	临港汽车城配套项目	商业	22,266.78	8,909.00	9,595.00	10,334.00	11,129.00	11,986.00	12,825.00
13	南方建材搅拌站项目	工业	20,000.10	1,063.00	1,144.00	1,233.00	1,327.00	1,430.00	1,530.00
14	双龙工贸新材料项目	工业	20,000.10	1,063.00	1,144.00	1,233.00	1,327.00	1,430.00	1,530.00
15	储备地块76	住宅	63,333.65	18,962.00	20,422.00	21,995.00	23,688.00	25,512.00	27,298.00
16	上派新材料多晶硅光学应用量化项目	工业	200,001.00	10,626.00	11,444.00	12,325.00	13,275.00	14,297.00	15,297.00
17	天欣建材生产项目	工业	200,001.00	10,626.00	11,444.00	12,325.00	13,275.00	14,297.00	15,297.00
18	政和预拌砂浆生产项目	工业	20,000.10	1,063.00	1,144.00	1,233.00	1,327.00	1,430.00	1,530.00
合计			1,483,269.71	117,562.00	126,612.00	136,364.00	146,863.00	158,174.00	169,245.00

表3-2

项目土地收入预测表（二）

单位：平方米、万元

序号	项名称目	土地规划用途	规划收储面积	2018年收入预测	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	时代桃源项目	工业	80,000.00	3,825.00	4,120.20	4,437.00	4,779.00	5,147.10	5,507.10
2	中储粮岳阳油脂基地及直属库一体化项目	工业	80,000.00	3,825.00	4,120.20	4,437.00	4,779.00	5,147.10	5,507.10
3	益海嘉里岳阳食品生产加工项目	工业	133,000.00	6,359.40	6,849.00	7,376.40	7,945.20	8,556.30	9,155.70
4	传化岳阳公路港项目	工业	133,000.00	6,359.40	6,849.00	7,376.40	7,945.20	8,556.30	9,155.70
5	污水处理厂	工业	66,700.00	3,189.60	3,435.30	3,699.90	3,984.30	4,291.20	4,591.80
6	商贸物流园	工业	100,000.00	4,781.70	5,149.80	5,546.70	5,973.30	6,433.20	6,884.10
7	6906以东	工业	80,000.00	3,825.00	4,120.20	4,437.00	4,779.00	5,147.10	5,507.10
8	大数据项目	工业	82,300.00	3,935.70	4,238.10	4,564.80	4,915.80	5,294.70	5,665.50
9	威尔重工项目	工业	86,700.00	4,145.40	4,464.90	4,808.70	5,178.60	5,578.20	5,967.90
10	偏光膜项目	工业	33,300.00	1,592.10	1,714.50	1,846.80	1,989.00	2,142.00	2,292.30
11	储备地块77	住宅	62,666.98	16,886.70	18,186.30	19,586.70	21,095.10	22,719.60	24,309.90
12	临港汽车城配套项目	商业	22,266.78	8,018.10	8,635.50	9,300.60	10,016.10	10,787.40	11,542.50
13	南方建材搅拌站项目	工业	20,000.10	956.70	1,029.60	1,109.70	1,194.30	1,287.00	1,377.00
14	双龙工贸新材料项目	工业	20,000.10	956.70	1,029.60	1,109.70	1,194.30	1,287.00	1,377.00
15	储备地块76	住宅	63,333.65	17,065.80	18,379.80	19,795.50	21,319.20	22,960.80	24,568.20
16	上派新材料多晶硅光学应用量化项目	工业	200,001.00	9,563.40	10,299.60	11,092.50	11,947.50	12,867.30	13,767.30
17	天欣建材生产项目	工业	200,001.00	9,563.40	10,299.60	11,092.50	11,947.50	12,867.30	13,767.30
18	政和预拌砂浆生产项目	工业	20,000.10	956.70	1,029.60	1,109.70	1,194.30	1,287.00	1,377.00
合计			1,483,269.71	105,805.80	113,950.80	122,727.60	132,176.70	142,356.60	152,320.50

表3-3

项目土地收入预测表（三）

单位：平方米、万元

序号	项名称目	土地规划用途	规划收储面积	2018年收入预测	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	时代桃源项目	工业	80,000.00	3,400.00	3,662.40	3,944.00	4,248.00	4,575.20	4,895.20
2	中储粮岳阳油脂基地及直属库一体化项目	工业	80,000.00	3,400.00	3,662.40	3,944.00	4,248.00	4,575.20	4,895.20
3	益海嘉里岳阳食品生产加工项目	工业	133,000.00	5,652.80	6,088.00	6,556.80	7,062.40	7,605.60	8,138.40
4	传化岳阳公路港项目	工业	133,000.00	5,652.80	6,088.00	6,556.80	7,062.40	7,605.60	8,138.40
5	污水处理厂	工业	66,700.00	2,835.20	3,053.60	3,288.80	3,541.60	3,814.40	4,081.60
6	商贸物流园	工业	100,000.00	4,250.40	4,577.60	4,930.40	5,309.60	5,718.40	6,119.20
7	6906以东	工业	80,000.00	3,400.00	3,662.40	3,944.00	4,248.00	4,575.20	4,895.20
8	大数据项目	工业	82,300.00	3,498.40	3,767.20	4,057.60	4,369.60	4,706.40	5,036.00
9	威尔重工项目	工业	86,700.00	3,684.80	3,968.80	4,274.40	4,603.20	4,958.40	5,304.80
10	偏光膜项目	工业	33,300.00	1,415.20	1,524.00	1,641.60	1,768.00	1,904.00	2,037.60
11	储备地块77	住宅	62,666.98	15,010.40	16,165.60	17,410.40	18,751.20	20,195.20	21,608.80
12	临港汽车城配套项目	商业	22,266.78	7,127.20	7,676.00	8,267.20	8,903.20	9,588.80	10,260.00
13	南方建材搅拌站项目	工业	20,000.10	850.40	915.20	986.40	1,061.60	1,144.00	1,224.00
14	双龙工贸新材料项目	工业	20,000.10	850.40	915.20	986.40	1,061.60	1,144.00	1,224.00
15	储备地块76	住宅	63,333.65	15,169.60	16,337.60	17,596.00	18,950.40	20,409.60	21,838.40
16	上派新材料多晶硅光学应用量化项目	工业	200,001.00	8,500.80	9,155.20	9,860.00	10,620.00	11,437.60	12,237.60
17	天欣建材生产项目	工业	200,001.00	8,500.80	9,155.20	9,860.00	10,620.00	11,437.60	12,237.60
18	政和预拌砂浆生产项目	工业	20,000.10	850.40	915.20	986.40	1,061.60	1,144.00	1,224.00
合计			1,483,269.71	94,049.60	101,289.60	109,091.20	117,490.40	126,539.20	135,396.00



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。)



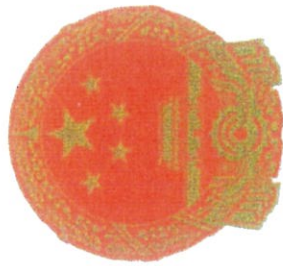
在线扫码获取详细信息

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



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

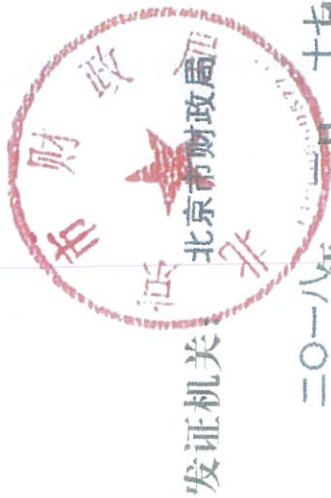
批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

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

二〇一八年一月十日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师

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

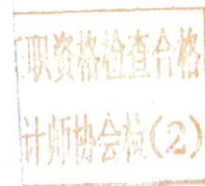
年 /y 月 /m 日 /d



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



2016 检验合格, 2017
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