

**关于湖南省邵阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目  
收益与融资自求平衡专项审核报告**

**湘天会专字〔2019〕第 091 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**

HUNANTIANPINGZHENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S FIRM LTD.

## 关于湖南省邵阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目

### 收益与融资自求平衡专项审核报告



湘天会专字[2019]091 号

邵阳市财政局：

我们接受贵局委托，对湖南省邵阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目（以下简称项目）总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核，并发表审核意见。

我们的审核是依据《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》进行的。相关棚改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。

经审核本报告附件《项目收益及现金流入预测说明》中的项目总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况的支持假设证据，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，后附的项目收益及现金流入预测说明公允的反映了项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。

具体审核情况如下

#### 一、本次债券应付本息情况

(一) 邵阳市财政局拟就邵阳市本级白洲棚户区改造项目(含增补城中村)，邵阳市本级神滩片区棚户区改造项目（资江二桥到杨家垅），邵阳市本级资江北塔路片区棚户区改造项目（北塔路到资江二桥），新邵县酿溪镇棚户区改造项目，邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目（邵阳县老城区棚改及配套基础设施建设项目），洞口县国营园艺场棚户区改造，洞口县江口大道四期棚改安置房项目，武冈市迎春亭城中村棚户区改造项目发行棚改专项债券。计划发行 92,943.88 万元，其中本次发行 63,300.00 万元，本年度后续发行 29,643.88 万元。假设债券票面利率 4.10%，期限 7 年，每年年末支付利息，第七年年末偿还本金，还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度  | 期初本金<br>金额 | 本年增加<br>金额 | 本次偿还<br>金额 | 期末本金<br>余额 | 融资<br>利率 | 应付利息      |
|-----|------------|------------|------------|------------|----------|-----------|
| 第一年 |            | 92,943.88  |            | 92,943.88  | 4.10%    | 3,810.70  |
| 第二年 | 92,943.88  |            |            | 92,943.88  | 4.10%    | 3,810.70  |
| 第三年 | 92,943.88  |            |            | 92,943.88  | 4.10%    | 3,810.70  |
| 第四年 | 92,943.88  |            |            | 92,943.88  | 4.10%    | 3,810.70  |
| 第五年 | 92,943.88  |            |            | 92,943.88  | 4.10%    | 3,810.70  |
| 第六年 | 92,943.88  |            |            | 92,943.88  | 4.10%    | 3,810.70  |
| 第七年 | 92,943.88  |            | 92,943.88  |            | 4.10%    | 3,810.70  |
| 合计  |            |            | 92,943.88  |            |          | 26,674.90 |

#### 二、土地挂牌出让产生的净现金流入

##### (一)基本假设条件及依据

经查询邵阳市土地交易中心土地出让信息，我们取得近三年各项

目周边出让城镇住宅用地交易记录情况如下:

邵阳市本级出让城镇住宅地块 1 块:邵阳市北塔区宝江路项目地块;邵阳县出让城镇住宅地块 4 块:邵阳县城东新区行政文化 C-01-07 号、邵阳县城东新区行政文化片区 B-03-02 号、邵阳县振羽新区 21-2 号、邵阳县振羽新区 19-1 号;洞口县出让城镇住宅地块 3 块:洞口县城南 CN-2-76 号地块、洞口县城南 CN-2-77 号地块、洞口县蔡锷南路与都梁路交界处项目地块。

取得近三年各项目周边出让城镇商业用地交易记录情况如下:

新邵县出让城镇商业地块 1 块:城东新区行政文化片区(罗吉村) A-2-17 号。

取得近三年各项目周边出让城镇商住用地交易记录情况如下:

邵阳市本级出让城镇商业地块 5 块:北塔区西湖北路 02-18 号、邵阳市桃花新城 5-03 号、邵阳市(2018)14 号、北塔区西湖北路项目地块、双清区棚改项目三期(一期)项目地块;新邵县出让城镇商住地块 3 块:新邵县 2018-25 号、新邵县酿溪镇柏树村项目地块、新邵县酿溪镇大坪项目地块;邵阳县出让城镇商业地块 1 块:邵阳县行政文化片区土地项目地块;武冈市出让城镇商业地块 3 块:武冈市阳光丽都小区以南地块、湖南省碧桂园地产有限公司地块、武冈市华仁数码城开发有限公司地块。

## (二) 出让产生的净现金流入

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%。

假设本次 8 个项目所涉及可挂牌出让地块在既定规划用途及出

让计划的情况下，自 2020 年起开始出让，六年内出让完毕，地块可出让面积情况如下：

单位：万平方米

| 序号 | 项目名称                                     | 可出让面积 |      |       | 小计     |
|----|------------------------------------------|-------|------|-------|--------|
|    |                                          | 住宅用地  | 商业用地 | 商住用地  |        |
| 1  | 白洲棚户区改造(增补城中村)                           |       |      | 6.34  | 6.34   |
| 2  | 神滩片区棚户区改造项目(资江二桥到杨家垅)                    |       |      | 29.81 | 29.81  |
| 3  | 资江北塔路片区棚户区改造(北塔路到资江二桥)                   |       |      | 14.67 | 14.67  |
| 4  | 新邵县酿溪镇棚户区改造项目                            |       |      | 32.75 | 32.75  |
| 5  | 邵阳县老城区(石湾片区)棚户区改造项目(邵阳县老城区棚改及配套基础设施建设项目) | 7.07  | 4.35 | 2.91  | 14.33  |
| 6  | 洞口县国营园艺场棚户区改造(二期)                        | 1.67  |      |       | 1.67   |
| 7  | 江口大道四期棚改安置房项目                            | 0.33  |      |       | 0.33   |
| 8  | 武冈市迎春亭城中村棚户区改造项目                         |       |      | 4.47  | 4.47   |
| 9  | 合计                                       | 9.07  | 4.35 | 90.95 | 104.37 |

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，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

| 序号 | 可出让区块          | 按预测增速<br>7.8%的 80% | 按预测增速<br>7.8%的 90% | 按预测增速<br>7.8%的 100% |
|----|----------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 1  | 白洲棚户区改造(增补城中村) | 27,967.65          | 28,643.04          | 29,331.17           |

| 序号 | 可出让区块                                    | 按预测增速<br>7.8%的 80% | 按预测增速<br>7.8%的 90% | 按预测增速<br>7.8%的 100% |
|----|------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 2  | 神滩片区棚户区改造项目（资江二桥到杨家垅）                    | 99,985.17          | 102,399.69         | 104,859.76          |
| 3  | 资江北塔路片区棚户区改造（北塔路到资江二桥）                   | 49,209.71          | 50,398.06          | 50,422.43           |
| 4  | 新邵县酿溪镇棚户改造项目                             | 71,057.17          | 73,955.85          | 76,951.44           |
| 5  | 邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目（邵阳县老城区棚改及配套基础设施建设项目） | 56,667.37          | 58,957.29          | 61,322.88           |
| 6  | 洞口县国营园艺场棚户区改造（二期）                        | 5,968.05           | 6,117.37           | 6,269.72            |
| 7  | 江口大道四期棚改安置房项目                            | 1,193.62           | 1,223.48           | 1,253.95            |
| 8  | 武冈市迎春亭城中村棚户区改造项目                         | 19,365.97          | 20,111.78          | 20,881.09           |
| 9  | 合计                                       | 331,414.71         | 341,806.56         | 351,292.44          |

### 三、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

融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，参照近几年项目周边地块实际成交情况计算得出，本次债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：在债券存续期内全部出让完毕平衡地块国有建设用地土地使用权的前提下，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 2.77;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 2.86;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 2.94。

表(一): 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     | 债券本息支付    |           |            | 项目收益合计     |
|--------|-----------|-----------|------------|------------|
|        | 本金        | 利息        | 本息合计       | 土地收益       |
| 第一年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   |            |
| 第二年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   | 51,319.36  |
| 第三年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   | 54,521.70  |
| 第四年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   | 60,328.66  |
| 第五年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   | 102,378.35 |
| 第六年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   | 62,866.64  |
| 第七年    | 92,943.88 | 3,810.70  | 96,754.58  |            |
| 合计     | 92,943.88 | 26,674.90 | 119,618.78 | 331,414.71 |
| 本息覆盖倍数 |           |           |            | 2.77       |

表(二): 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     | 债券本息支付    |           |            | 项目收益合计     |
|--------|-----------|-----------|------------|------------|
|        | 本金        | 利息        | 本息合计       | 土地收益       |
| 第一年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   |            |
| 第二年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   | 52,075.70  |
| 第三年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   | 55,731.39  |
| 第四年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   | 62,119.97  |
| 第五年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   | 106,192.18 |
| 第六年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   | 65,687.32  |
| 第七年    | 92,943.88 | 3,810.70  | 96,754.58  |            |
| 合计     | 92,943.88 | 26,674.90 | 119,618.78 | 341,806.56 |
| 本息覆盖倍数 |           |           |            | 2.86       |

表(三): 按 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     | 债券本息支付    |           |            | 项目收益合计     |
|--------|-----------|-----------|------------|------------|
|        | 本金        | 利息        | 本息合计       | 土地收益       |
| 第一年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   | -          |
| 第二年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   | 52,837.56  |
| 第三年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   | 56,958.89  |
| 第四年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   | 62,764.46  |
| 第五年    |           | 3,810.70  | 3,810.70   | 110,118.85 |
| 第六年    | -         | 3,810.70  | 3,810.70   | 68,612.68  |
| 第七年    | 92,943.88 | 3,810.70  | 96,754.58  |            |
| 合计     | 92,943.88 | 26,674.90 | 119,618.78 | 351,292.44 |
| 本息覆盖倍数 |           |           |            | 2.94       |

附件：项目收益及现金流入预测说明

湖南天平正大有限责任会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年四月十七

附件:

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以预测期间经济环境的最佳估计为前提,以本次棚改项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础,并结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、GDP 增速、土地出让税费等条件编制。

### 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控政策无重大变化;

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 对本项目有影响的法律法规无重大变化;

(四) 本项目平衡地块制定的土地出让计划、可返还政府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对本项目顺利实施造成的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一) 项目收益及现金流入预测说明

##### 1. 项目建设背景

随着经济社会的快速发展和城市化进程的加速推进,城市中心区内自然形成的以成片危旧住宅为主的棚户区成为城市发展的洼地,不仅严重制约着城市建设的推进,也影响着社会的和谐。近年来,党中央、国务院对棚户区改造问题持续高度关注。国务院相继出台《国务

院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号)、《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发〔2014〕36号)及《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发〔2015〕37号),要求不断加大棚户区改造力度,并稳步、有序推进,切实解决群众住房困难问题,有效促进经济增长。2015年12月,中央城市工作会议上,李克强总理论述了当前城市工作的重点,要求加快棚户区和危房改造,力争到2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。2019年邵阳市《政府工作报告》提到2018年改造城市棚户区22,553户、国有工矿棚户区624户。

为进一步深入贯彻落实党中央、国务院推进棚户区改造的相关精神,邵阳市住房和城乡建设局在2019年工作计划中提出“全面完成4,963户省定棚改目标任务,全面完成改制企业棚户区改造。从今年开始,三区每年改造一个片区,争取早日完成市城区棚户区改造任务。积极做好50亿元棚改专项债券的申报和发行工作,确保棚改资金及时筹措到位。注重以‘四增两减’为导向,即增加公共绿地、公共空间、配套设施、支路网密度,减少居住人口密度、开发强度,注重保护历史文化街区、历史建筑。”

## 2.项目概况

### (1)项目基本情况

本次共涉及有8个棚改发债项目,其中邵阳市本级3个,新邵县1个,邵阳县1个,洞口县2个,武冈市1个,具体情况如下:

邵阳市本级白洲棚户区改造(增补城中村)项目实施单位为邵阳市住房和城乡建设局,住所:邵阳市宝庆中路237号,负责人:王大松,统一社会信用代码:11430500740638405B。此项目共有占地面积63,327.9平方米,约95亩(为集体土地),征拆面积为33,147平方米,

改造户数 366 户，共 1,830 人，安置方式为货币化安置及实物安置。建设周期 2 年，规划性质为商住区。

邵阳市本级神滩片区棚户区改造项目（资江二桥到杨家垅）、资江北塔路片区棚户区改造项目（北塔路到资江二桥）实施单位为邵阳市住房和城乡建设局，住所：邵阳市宝庆中路 237 号，负责人：王大松，统一社会信用代码：11430500740638405B。邵阳市本级神滩片区棚户区改造项目（资江二桥到杨家垅）占地面积约 447 亩，概算投资 52,091 万元，拟拆迁面积 8.66 万 m<sup>2</sup>，拆迁安置 1,082 户，安置方式为货币化安置或实物安置。建设周期 2 年，规划性质为住宅用地和商服用地。市本级资江北塔路片区棚户区改造项目（资江二桥到杨家垅）占地面积约 220 亩，概算总投资约 29,546.59 万元，拟拆迁面积 4.73 万平方米，拆迁安置 630 户，安置方式为货币化安置或实物安置。建设周期 2 年，规划性质为住宅用地和商服用地。

新邵县酿溪镇棚户区改造项目实施单位为新邵县住房和城乡建设局，住所：新邵县酿溪镇沿河路，负责人：周述钧，统一社会信用代码：11430522006322174W。此项目涉及拆迁建筑面积 208,069 平方米，占地面积 150 亩，棚改居民 1,601 户，安置方式采用货币安置和就地实物安置两种方式。建设周期 3 年，规划性质为住宅用地和商服用地。

邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目（邵阳县老城区棚改及配套设施建设项目）实施单位为邵阳县房产局，住所邵阳县塘渡口镇凤凰街，法定代表人：邓胜利，统一社会信用代码：1243052344587128X8，开办资金：人民币贰佰肆拾万元整。此项目占地面积约 158 亩，拟拆迁面积 2.34 万 m<sup>2</sup>，拆迁安置 260 户，安置方式全部为货币化安置，根据邵阳县人民政府关于引发《邵阳县老城区棚

户区改造项目国有土地上房屋征收和补偿方案》的通知中规定的标准对拆迁户进行补偿。此项目预计 2019 年 6 月开工，2020 年 6 月完成拆迁安置，邵阳县老城区配套基础设施建设预计 2019 年 6 月开工，2022 年 10 月竣工。规划性质为住宅用地、商业用地、商住用地和公共管理与公共服务其他用地。

洞口县国营园艺场棚户区改造项目实施单位为洞口县房产局，住所：洞口县洞口镇大正街 595 号，法定代表人：王文平，统一社会信用代码：124305254459654975，开办资金：人民币捌拾陆万元整。此项目占地面积约 22,338.14 m<sup>2</sup>，概算总投资约 7,540 万元，拟拆迁面积 26,780 m<sup>2</sup>，拆迁安置 206 户，安置方式为实物安置，建设周期 2 年，规划性质为商住区。

洞口县江口大道四期棚改安置房项目实施单位为洞口县房产局，住所：洞口县洞口镇大正街 595 号，法定代表人：王文平，统一社会信用代码：124305254459654975，开办资金：人民币捌拾陆万元整。此项目占地面积约 10 亩，概算投资 920 万元，拟拆迁面积 4,800 m<sup>2</sup>，拆迁安置 50 户，安置方式全部为实物安置，建设周期 2 年，规划性质为商住区。

武冈市迎春亭城中村棚户区改造项目实施单位为武冈市房产管理局，住所：武冈市住房和城乡建设局，法定代表人：朱时叶，统一社会信用代码：124305814460173096，开办资金：人民币肆佰肆拾壹万元整。此项目拆迁面积 27,000 m<sup>2</sup>，安置 300 户，安置方式为货币安置，建设期限 2 年。

## （2）项目位置

本次发债共涉及邵阳市本级及四个县市共 8 个项目。各项目具体位置如下：

市本级白洲棚户区改造项目（增补城中村）东至雪峰南路，西至敏州西路，南至汇福邨城，北至迎春路。

市本级神滩片区棚户区改造项目（资江二桥到杨家垅）位于资江二桥到杨家垅，东至雪峰北路、西至资光路、南至资江北路、北至魏源西路。

市本级资江北塔路片区棚户区改造项目（北塔路到资江二桥）位于北塔路到资江二桥，东至北塔路、西至雪峰路、南至资江北路、北至魏源路。

新邵县酿溪镇棚户区改造项目选址于新邵县 703 厂片区、新邵大道旁、柏树社区（七秀路旁），东至绕城线，西至土桥村，南至资江河，北至耀湘公园。

邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目（邵阳县老城区棚改及配套基础设施建设项目）位于邵阳县老城区沿河街，东至凤凰街，西至夫夷河，南到于建设大道，北至夫夷大道。邵阳县老城区配套基础设施建设项目为老城区棚改总体规划范围内的道路、管线、棚户区改造项目内公共绿地、社会停车场、消防站、环卫所等。

洞口县国营园艺场棚户区改造项目位于洞口县文昌南路和都梁路，东至文昌南路、西至洞口县园艺场 2 队桔园、南至洞口县园艺场 12 队桔园、北至祥光路。

洞口县江口大道四期棚改安置房项目位于洞口县文昌街道新平村村委会正对面，东至新平村二组农田、西至新平村一组农田、南至太平路、北至发电站水渠。

武冈市迎春亭城中村棚户区改造项目位于同保村、七里村和金明村，东至东升北路，西至广场东路，南至春园路，北至新东路。

### （3）投资估算

项目估算总投资约为 307,795.40 万元，包括建设投资约 281,120.50 万元，建设期利息约 26,674.90 万元。

#### (4) 资金筹措方式

项目估算总投资约为 307,795.40 万元，项目资本金约 141,349.41 万元，项目拟债券融资约 92,943.88 万元，其他融资 73,502.11 万元。债券融资主要为邵阳市政府专项债券 92,943.88 万元（92,943.88 万元全部计划在 2019 年发行，本次发行 63,300.00 万元）。具体情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称                                     | 总投资       | 资金来源      |                            |           | 本次申请<br>发行政府<br>专项债券<br>金额 |
|----|------------------------------------------|-----------|-----------|----------------------------|-----------|----------------------------|
|    |                                          |           | 资本金       | 计划申请<br>发行政府<br>专项债券<br>金额 | 其他融资      |                            |
| 1  | 白洲棚户区改造(增补城中村)                           | 22,348.40 | 4,650.00  | 15,643.88                  | 2,054.52  | 6,000.00                   |
| 2  | 神滩片区棚户区改造项目<br>(资江二桥到杨家垅)                | 52,091.00 | 10,890.00 | 18,000.00                  | 23,201.00 | 18,000.00                  |
| 3  | 资江北塔路片区棚户区改造<br>(北塔路到资江二桥)               | 29,546.59 | 6,000.00  | 5,300.00                   | 18,246.59 | 5,300.00                   |
| 4  | 新邵县酿溪镇棚户区改造项目                            | 96,476.59 | 55,476.59 | 11,000.00                  | 30,000.00 | 11,000.00                  |
| 5  | 邵阳县老城区(石湾片区)棚户区改造项目(邵阳县老城区棚改及配套基础设施建设项目) | 86,072.82 | 56,072.82 | 30,000.00                  |           | 10,000.00                  |
| 6  | 洞口县国营园艺场棚户区改造(二期)项目                      | 7,540.00  | 4,189.00  | 3,351.00                   |           | 3,351.00                   |

| 序号 | 项目名称             | 总投资        | 资金来源       |                            |           | 本次申请<br>发行政府<br>专项债券<br>金额 |
|----|------------------|------------|------------|----------------------------|-----------|----------------------------|
|    |                  |            | 资本金        | 计划申请<br>发行政府<br>专项债券<br>金额 | 其他融资      |                            |
| 7  | 江口大道四期棚改安置房项目    | 920.00     | 271.00     | 649.00                     |           | 649.00                     |
| 8  | 武冈市迎春亭城中村棚户区改造项目 | 12,800.00  | 3,800.00   | 9,000.00                   |           | 9,000.00                   |
| 合计 |                  | 307,795.40 | 141,349.41 | 92,943.88                  | 73,502.11 | 63,300.00                  |

### (5) 资金平衡

根据邵阳市人民政府相关政策，项目开发收益可用于平衡土地发债本金和利息。

### 3.项目收益及现金流入预测

#### (1) 土地出让价格预测

经查询邵阳市土地交易中心土地出让信息，我们取得近三年各项目周边出让城镇住宅用地交易记录情况如下：

市本级出让城镇住宅地块 1 块：邵阳市北塔区宝江路项目地块；邵阳县出让城镇住宅地块 4 块：邵阳县城东新区行政文化 C-01-07 号、邵阳县城东新区行政文化片区 B-03-02 号、邵阳县振羽新区 21-2 号、邵阳县振羽新区 19-1 号；洞口县出让城镇住宅地块 3 块：洞口县城南 CN-2-76 号地块、洞口县城南 CN-2-77 号地块、洞口县蔡锷南路与都梁路交界处项目地块。

取得近三年各项目周边出让城镇商业用地交易记录情况如下：

新邵县出让城镇商业地块 1 块：城东新区行政文化片区(罗吉村) A-2-17 号。

取得近三年各项目周边出让城镇商住用地交易记录情况如下：

市本级出让城镇商业地块 5 块：北塔区西湖北路 02-18 号、邵阳

市桃花新城 5-03 号、邵阳市（2018）14 号、北塔区西湖北路地块、双清区棚改项目三期（一期）项目地块；新邵县出让城镇商住地块 3 块：新邵县 2018-25 号、新邵县酿溪镇柏树村项目地块、新邵县酿溪镇大坪项目地块；邵阳县出让城镇商业地块 1 块：邵阳县行政文化片区土地项目地块；武冈市出让城镇商业地块 3 块：武冈市阳光丽都小区以南地块、湖南省碧桂园地产有限公司地块、武冈市华仁数码城开发有限公司地块。

市本级出让土地情况表

| 序号 | 地块               | 占地面积(平方米) | 容积率  | 建筑面积(平方米)  | 中标总地价(万元) | 折合(地)面价格(元/m <sup>2</sup> ) | 成交时间       | 土地用途 |
|----|------------------|-----------|------|------------|-----------|-----------------------------|------------|------|
| 1  | 邵阳市北塔区宝江路出让土地    | 6,529.93  | 2.20 | 14,365.85  | 1,400.00  | 2,143.97                    | 2018/12/24 | 住宅   |
| 2  | 北塔区西湖北路02-18#    | 28,197.00 | 3.50 | 98,689.50  | 12,900.00 | 4,574.95                    | 2018/12/3  | 商住   |
| 3  | 邵阳市桃花新城5-03号     | 91,592.50 | 3.50 | 320,573.75 | 29,300.00 | 3,198.95                    | 2019/4/3   | 商住   |
| 4  | 邵阳市(2018)14号出让土地 | 32,500.00 | 3.50 | 113,750.00 | 13,500.00 | 4,153.85                    | 2018/8/7   | 商住   |
| 5  | 北塔区西湖北路          | 6,732.84  | 6.10 | 41,070.32  | 2,070.00  | 3,074.48                    | 2018/12/12 | 商住   |
| 6  | 双清区棚改项目三期(一期)    | 6,529.93  | 2.20 | 14,365.85  | 1,400.00  | 2,143.97                    | 2019/1/4   | 商住   |

新邵县出让土地情况表

| 序号 | 地块                | 占地面积(平方米) | 容积率  | 建筑面积(平方米) | 中标总地价(万元) | 折合(地)面价格(元/m <sup>2</sup> ) | 成交时间       | 土地用途 |
|----|-------------------|-----------|------|-----------|-----------|-----------------------------|------------|------|
| 1  | 新邵县2018-25号项目出让土地 | 12,712.57 | 3.20 | 40,680.22 | 1,662.00  | 1,307.37                    | 2018/12/11 | 商住   |
| 2  | 新邵县酿溪镇柏树村项目出让土地   | 4,429.00  | 3.50 | 15,501.50 | 624.00    | 1,408.90                    | 2018/3/4   | 商住   |
| 3  | 新邵县酿溪镇大坪项目出让土地    | 34,804.00 | 2.00 | 69,608.00 | 6,829.00  | 1,962.13                    | 2018/9/6   | 商业   |

邵阳县出让土地情况表

| 序号 | 地块                   | 占地面积(平方米) | 容积率  | 建筑面积(平方米)  | 中标总地价(万元) | 折合(地)面价格(元/m <sup>2</sup> ) | 成交时间      | 土地用途       |
|----|----------------------|-----------|------|------------|-----------|-----------------------------|-----------|------------|
| 1  | 邵阳县行政文化片区土地项目        | 28,659.00 | 3.00 | 85,977.00  | 5,250.00  | 1,831.89                    | 2018/4/11 | 商住         |
| 2  | A-2-17号              | 16,239.00 |      |            | 3,210.00  | 1,976.72                    | 2018/8/13 | 其他商服用地     |
| 3  | 邵阳县城东新区行政文化C-01-07号  | 43,786.00 | 3.00 | 131,358.00 | 9,160.00  | 2,091.99                    | 2019/3/19 | 城镇住宅用地     |
| 4  | 邵阳县城东新区行政文化片区B-03-02 | 9,519.00  |      |            | 2,429.00  | 2,551.74                    | 2019/1/9  | 其他普通商品住房用地 |
| 5  | 邵阳县振羽新区21-2#         | 6,647.99  |      |            | 2,388.00  | 3,592.06                    |           | 城镇住宅用地     |
| 6  | 邵阳县振羽新区19-1          | 7,610.00  |      |            | 1,460.00  | 1,918.53                    | 2018/2/28 | 城镇住宅用地     |

洞口县出让土地情况表

| 序号 | 地块                 | 占地面积(平方米) | 容积率  | 建筑面积(平方米)  | 中标总地价(万元) | 折合(地)面价格(元/m <sup>2</sup> ) | 成交时间      | 土地用途   |
|----|--------------------|-----------|------|------------|-----------|-----------------------------|-----------|--------|
| 1  | 洞口县城南CN-2-76号地块项目  | 20,888.30 | 4.50 | 93,997.35  | 5,530.00  | 2,647.42                    | 2019/1/29 | 城镇住宅用地 |
| 2  | 洞口县城南CN-2-77号地块项目  | 24,891.63 | 4.50 | 112,012.34 | 6,114.00  | 2,456.25                    | 2019/2/27 | 城镇住宅用地 |
| 3  | 洞口县蔡锷南路与都梁路交界处用地项目 | 22,980.10 | 4.80 | 110,304.48 | 6,377.00  | 2,775.01                    | 2019/2/4  | 城镇住宅用地 |

武冈市出让土地情况表

| 序号 | 地块              | 占地面积(平方米) | 容积率  | 建筑面积(平方米) | 中标总价(万元)  | 折合(地)面价格(元/m2) | 成交时间       | 土地用途  |
|----|-----------------|-----------|------|-----------|-----------|----------------|------------|-------|
| 1  | 武冈市阳光丽都小区以南出让土地 | 9,599.65  | 3.50 | 33,598.78 | 2,139.00  | 2,228.21       | 2018/12/21 | 商住    |
| 2  | 湖南省碧桂园地产有限公司    | 57,315.53 |      |           | 18,150.00 | 3,166.68       | 2018/8/6   | 商业兼住宅 |
| 3  | 武冈市华仁数码城开发有限公司  | 29,591.33 |      |           | 12,056.00 | 4,074.17       | 2018/9/27  | 商业兼住宅 |

根据上述近期土地市场情况及项目所在区周边土地价格结合土地价格增长率 7.8%，预测项目所在区土地价格如下：

| 单位：元/平方米                                 |        |          |            |            |            |            |            |            |  |
|------------------------------------------|--------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|
| 项目名称                                     | 类型     | 参考单价     | 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) | 第六年(2025年) |  |
| 白洲棚户区改造(增补城中村)                           | 商住     | 3,630.09 | 3,913.24   | 4,218.47   | 4,547.51   | 4,902.22   | 5,284.59   | 5,696.79   |  |
| 神滩片区棚户区改造项目(资江二桥到杨家垅)                    | 商住     | 2,758.12 | 2,973.26   | 3,205.17   | 3,455.17   | 3,724.68   | 4,015.20   | 4,328.39   |  |
| 资江北塔路片区棚户区改造(北塔路到资江二桥)                   | 商住     | 2,758.12 | 2,973.26   | 3,205.17   | 3,455.17   | 3,724.68   | 4,015.20   | 4,328.39   |  |
| 醴溪镇棚户区改造项目                               | 商住     | 1,559.31 | 1,680.94   | 1,812.05   | 1,953.39   | 2,105.76   | 2,270.01   | 2,447.07   |  |
| 邵阳县老城区(石湾片区)棚户区改造项目(邵阳县老城区棚改及配套基础设施建设项目) | 住宅     | 2,797.62 | 3,015.83   | 3,251.07   | 3,504.65   | 3,778.01   | 4,072.70   | 4,390.37   |  |
|                                          | 商业     | 2,891.92 | 3,117.49   | 3,360.66   | 3,622.79   | 3,905.36   | 4,209.98   | 4,538.36   |  |
|                                          | 商住     | 2,923.31 | 3,151.33   | 3,397.14   | 3,662.11   | 3,947.76   | 4,255.68   | 4,587.63   |  |
| 洞口县营园艺场棚户区改造(二期)项目                       | 城镇住宅用地 | 2,924.47 | 3,152.58   | 3,398.48   | 3,663.56   | 3,949.32   | 4,257.37   | 4,589.44   |  |
| 江口大道四期棚改安置房项目                            | 城镇住宅用地 | 2,924.47 | 3,152.58   | 3,398.48   | 3,663.56   | 3,949.32   | 4,257.37   | 4,589.44   |  |
| 武冈市迎春亭城中村棚户区改造项目                         | 商住     | 3,169.09 | 3,416.28   | 3,682.75   | 3,970.01   | 4,279.67   | 4,613.48   | 4,973.33   |  |

(2) 土地出让收入预测根据本项目建设及出让计划，本项目拟在债券存续期第二年（即 2020 年）开始进行土地出让，在六年内出让完毕，每年出让比例分别为 15.04%，16.21%，17.87%，31.35%，19.53%。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为 2019 年邵阳市土地价格的年平均增长率 7.8% 的 80%，即增幅 6.24%

项目土地出让收入预测表一

单位：万元

| 项目 | 第一年<br>(2020 年) | 第二年<br>(2021 年) | 第三年<br>(2022 年) | 第四年<br>(2023 年) | 第五年<br>(2024 年) | 第六年<br>(2025 年) | 合计         |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| 住宅 |                 | 1,981.49        | 2,105.14        | 1,491.00        | 17,640.26       | 11,372.09       | 34,589.98  |
| 商业 |                 |                 |                 |                 | 10,210.99       | 7,232.10        | 17,443.09  |
| 商住 |                 | 49,337.87       | 52,416.56       | 58,837.66       | 74,527.10       | 44,262.45       | 279,381.64 |
| 合计 |                 | 51,319.36       | 54,521.70       | 60,328.66       | 102,378.35      | 62,866.64       | 331,414.71 |

测算表二：预计土地价格增速为 2019 年邵阳市土地价格的年平均增长率 7.8% 的 90%，即增幅 7.02%

项目土地出让收入预测表二

单位：万元

| 项目 | 第一年<br>(2020 年) | 第二年<br>(2021 年) | 第三年<br>(2022 年) | 第四年<br>(2023 年) | 第五年<br>(2024 年) | 第六年<br>(2025 年) | 合计         |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| 住宅 |                 | 2,010.70        | 2,151.84        | 1,535.27        | 18,297.39       | 11,882.33       | 35,877.53  |
| 商业 |                 |                 |                 |                 | 10,591.37       | 7,556.59        | 18,147.96  |
| 商住 |                 | 50,065.00       | 53,579.55       | 60,584.70       | 77,303.42       | 46,248.40       | 287,781.07 |
| 合计 |                 | 52,075.70       | 55,731.39       | 62,119.97       | 106,192.18      | 65,687.32       | 341,806.56 |

测算表三：预计土地价格增速为 2019 年邵阳市土地价格的年平均增长率 7.8% 的 100%

项目土地出让收入预测表三

单位：万元

| 项目 | 第一年<br>(2020年) | 第二年<br>(2021年) | 第三年<br>(2022年) | 第四年<br>(2023年) | 第五年<br>(2024年) | 第六年<br>(2025年) | 合计         |
|----|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| 住宅 |                | 2,040.11       | 2,199.24       | 1,580.52       | 18,973.98      | 12,411.50      | 37,205.35  |
| 商业 |                |                |                |                | 10,983.01      | 7,893.12       | 18,876.13  |
| 商住 |                | 50,797.45      | 54,759.65      | 61,183.94      | 80,161.86      | 48,308.06      | 295,210.96 |
| 合计 |                | 52,837.56      | 56,958.89      | 62,764.46      | 110,118.85     | 68,612.68      | 351,292.44 |

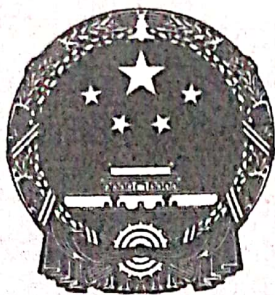
根据上述测算，在债券存续期内，按 2019 年邵阳市土地价格的年平均增长率 7.8% 的 80% 即 6.24% 计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 331,414.71 万元；

按 2019 年邵阳市土地价格的年平均增长率 7.8% 的 90% 即 7.02% 计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 341,806.56 万元；

按 2019 年邵阳市土地价格的年平均增长率 7.8% 的 100% 计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为 351,292.44 万元。

(二) 现金流覆盖还本付息的测算假设本项目平衡地块在计划出让期内可以全部实现出让。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此在假设了债券融资成本 4.10% 的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以 2019 年土地价格的年平均增长率 7.8% 的 80%、90%、100% 比例计算土地价格的年增长，实现销售时的现金流净流入情况。本项目债券存续期间现金流入预测详见测算表一、测算表二和测算表三。

综上，在本项目平衡资金地块挂牌出让分别以 2019 土地价格的年平均增长率 7.8%的 80%、90%、100%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。



# 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)



登记机关



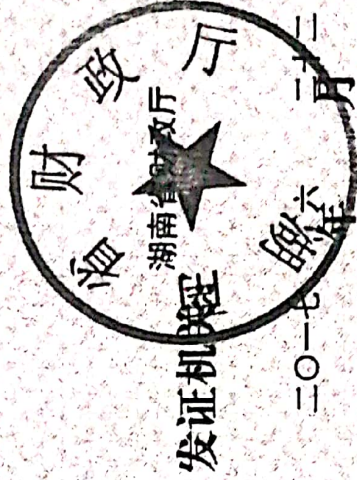
2018年2月 日

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并公示上一年度年度报告,不另行通知;  
《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。

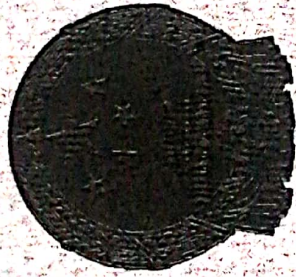
证书序号: NO. 023025

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所  
执业证书

湖南天平正大有限责任公司会计师事务所

名称:

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

复印无效

## 授权委托书

陈陟亮副主任会计师：

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：



*[Handwritten signature of the authorizing person]*



被授权人（副主任会计师）签字盖章：

*[Handwritten signature of the authorized person]*





姓名 陈少亮  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1971-04-15  
Date of birth  
工作单位 湖南天平正大有限责任  
Working unit 会计师事务所  
身份证号码 430224197104150016  
Identity card No.

年度检验登记

Annual Renewal Registration  
合格专用章

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

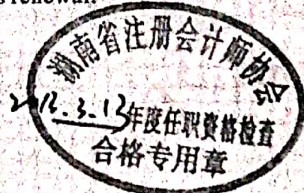
证书编号:  
No. of Certificate

430100040008

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

1998 年 12 月 04 日  
2017 年 9 月 06 日





姓名 江帅  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1974-06-28  
Date of birth  
工作单位 湖南天平正大有限责任  
Working unit 会计师事务所  
身份证号码 430102197406281026  
Identity card No.

证书编号:  
No. of Certificate

430100040041

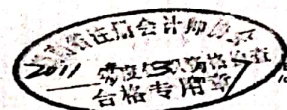
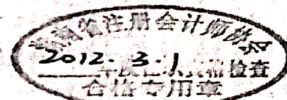
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

2004 年 12 月 08 日  
2011 年 3 月 8 日换发

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

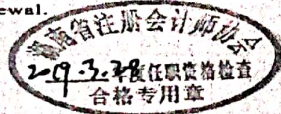
本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



手复印无效

### 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.



年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

### 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.

年 /y/ 月 /m/ 日 /d/