

关于 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）—2019
年湖南省政府专项债券（二十一期）
项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

大信专审字【2019】第 27-00053 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

关于 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）

项目收益与融资自求平衡 专项评价报告



大信专审字【2019】第 27-00053 号

我们接受长沙市财政局委托，对 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）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评价并出具专项评价报告。

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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们以为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、应付本息情况



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

(1) 前期已发行土地储备专项债券项目应付利息

宁乡市土地储备中心通程金洲项目 [详见公示于中国债券信息网的 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）募投项目情况]，已于 2019 年 6 月 25 日发行的 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）完成部分融资计划，融资金额 0.6 亿元，融资利率 3.31%，期限 5 年，付息日每年 6 月 26 日，到期日 2024 年 6 月 26 日偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年			6,000.00	3.32%	
2020 年	6,000.00		6,000.00	3.32%	199.20
2021 年	6,000.00		6,000.00	3.32%	199.20
2022 年	6,000.00		6,000.00	3.32%	199.20
2023 年	6,000.00		6,000.00	3.32%	199.20
2024 年	6,000.00	6,000.00		3.32%	199.20
合计		6,000.00			996.00

长沙县土地储备中心湘龙街道储备地项目、满帮长沙智慧物流港项目 [详见公示于中国债券信息网的 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（三期）—2019 年湖南省政府专项债券（十期）募投项目情况]，已于 2019 年 7 月 23 日发行的 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（三期）—2019 年湖南省政府专项债券（十期）完成部分融资计划，融资金额 3.132 亿元，融资利率 3.26%，期限 5 年，付息日每年 7 月 24 日，到期日 2024 年 7 月 24 日偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年			31,320.00	3.26%	
2020 年	31,320.00		31,320.00	3.26%	1,021.03



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

2021 年	31,320.00		31,320.00	3.26%	1,021.03
2022 年	31,320.00		31,320.00	3.26%	1,021.03
2023 年	31,320.00		31,320.00	3.26%	1,021.03
2024 年	31,320.00	31,320.00		3.26%	1,021.03
合计		31,320.00			5,105.15

(2) 2019 年湖南省(长沙市)土地储备专项债券(四期)土地储备项目本期计划融资 34.05 亿元, 据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30%预测融资利率为 3.82%, 期限 5 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: 人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	340,500.00		340,500.00	3.82%	13,007.10
第二年	340,500.00		340,500.00	3.82%	13,007.10
第三年	340,500.00		340,500.00	3.82%	13,007.10
第四年	340,500.00		340,500.00	3.82%	13,007.10
第五年	340,500.00	340,500.00		3.82%	13,007.10
合计		340,500.00			65,035.50

(3) 未来期间计划融资金额 13.6922 亿元, 据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30%预测融资利率为 3.82%, 期限 5 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: 人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	136,922.00		136,922.00	3.82%	5,230.42
第二年	136,922.00		136,922.00	3.82%	5,230.42
第三年	136,922.00		136,922.00	3.82%	5,230.42
第四年	136,922.00		136,922.00	3.82%	5,230.42



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第五年	136,922.00	136,922.00		3.82%	5,230.42
合计		136,922.00			26,152.10

(4) 总融资需求及应付利息情况

2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券(二期)土地储备项目前期已融资 0.6 亿元, 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券(三期)土地储备项目前期已融资 3.132 亿元, 本期计划融资 34.05 亿元, 未来期间计划融资金额 13.6922 亿元, 合计需要融资 47.7422 亿元; 前期融资 3.732 亿元对应的应付利息 0.6101 亿元, 本期计划融资 34.05 亿元对应的应付利息 6.5036 亿元, 未来期间计划融资金额 13.6922 亿元对应的应付利息 2.6152 亿元, 合计应付利息 9.1188 亿元, 总融资需求与应付利息合计 61.2031 亿元。

单位：人民币万元

项目	融资需求（本金）			应付利息			合计
	前期	本期	未来	前期	本期	未来	
湘江新区项目	20,000.00	20,000.00	33,000.00	3,260.00	3,820.00	6,303.00	86,383.00
望城区项目		22,800.00	63,600.00		4,354.80	12,147.60	102,902.40
长沙县项目	11,320.00	40,000.00	30,322.00	1,845.15	7,640.00	5,791.50	96,918.65
长沙县经开区项目		100,000.00	10,000.00	0.00	19,100.00	1,910.00	131,010.00
浏阳市项目		137,700.00		0.00	26,300.70		164,000.70
宁乡市项目	6,000.00	20,000.00		996.00	3,820.00		30,816.00
合计	37,320.00	340,500.00	136,922.00	6,101.15	65,035.50	26,152.10	612,030.75

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券(四期)土地储备项目共 7 个, 其中湖南湘江新区土地储备中心 1 个、长沙市望城区土地储备中心 1 个、长沙县土地储备中心 2 个、长沙县经济开发区储备中心 1 个、浏阳市土地储备中心 1 个、宁乡市土地储备中心 1 个。参考拟



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

出让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地基准地价水平预测拟出让土地价格。

长沙市 2015 年 GDP 为 8,510.13 亿元, 2018 年 GDP 为 11,003.41 亿元, 根据此计算全市生产总值 (GDP) 三年平均增速 8.94%, 2018 年长沙市政府工作报告提出, 2019 年长沙市经济增长预期目标确定为 8%, 综合考虑上述信息后, 此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计目标增速孰低计算土地价格的的增长, 即增速 8%。

(2) 可用于资金平衡土地相关收益情况

假设 2019 年湖南省 (长沙市) 土地储备专项债券 (四期) 土地储备项目, 自融资开始日起按土地出让计划开始土地挂牌交易, 且全部于一年内出让完毕。通过对 2017 年以来项目周边地块成交情况等的查询, 分别以 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的的增长, 以融资开始日起计划出让年份土地挂牌交易的现金流入不考虑七项政策提留成本 (根据中央文件的相关精神, 本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金) 则可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

单位: 人民币万元

项目	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 100%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80%
长沙市湘江新区土地储备中心 1 个土地收储项目	143,366.98	139,166.02	135,058.10
长沙市望城区土地储备中心 1 个土地收储项目	176,319.37	169,885.05	163,639.98
长沙县土地储备中心 2 个土地收储项目	258,417.32	252,717.15	247,101.41
长沙县经开区土地储备中心 1 个土地收储项目	187,530.17	184,762.24	182,014.88
浏阳市土地储备中心 1 个土地收储项目	245,101.01	237,919.05	230,896.10



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

宁乡市土地储备中心1个土地收储项目	68,209.34	66,507.63	64,837.52
合计	1,078,944.19	1,050,957.14	1,023,547.99

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入对总融资需求本息的覆盖情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，通过对 2017 年以来项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对总融资需求本息的覆盖情况见下表：

项目	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 90%	按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 80%
长沙市湘江新区项目	1.66	1.61	1.56
长沙市望城区项目	1.71	1.65	1.59
长沙县项目	2.67	2.61	2.55
长沙县经开区项目	1.43	1.41	1.39
浏阳市项目	1.49	1.45	1.41
宁乡市项目	2.21	2.16	2.10

按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下的总融资需求本息覆盖倍数见下表：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
前期融资	37,320.00	6,101.15	43,421.15	
第一年		13,007.10	13,007.10	
第二年		13,007.10	13,007.10	
第三年		13,007.10	13,007.10	
第四年		13,007.10	13,007.10	
第五年	340,500.00	13,007.10	353,507.10	1,078,944.19
小计	377,820.00	71,136.65	448,956.65	1,078,944.19



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

后续融资	136,922.00	26,152.10	163,074.10	
合计	514,742.00	97,288.75	612,030.75	1,078,944.19
总融资需求本息覆盖倍数				1.76

按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下的总融资需求本息覆盖倍数见下表:

单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
前期融资	37,320.00	6,101.15	43,421.15	
第一年		13,007.10	13,007.10	
第二年		13,007.10	13,007.10	
第三年		13,007.10	13,007.10	
第四年		13,007.10	13,007.10	
第五年	340,500.00	13,007.10	353,507.10	1,050,957.14
小计	377,820.00	71,136.65	448,956.65	1,050,957.14
后续融资	136,922.00	26,152.10	163,074.10	
合计	514,742.00	97,288.75	612,030.75	1,050,957.14
总融资需求本息覆盖倍数				1.72

按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下的总融资需求本息覆盖倍数见下表

单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
前期融资	37,320.00	6,101.15	43,421.15	
第一年		13,007.10	13,007.10	



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

第二年		13,007.10	13,007.10	
第三年		13,007.10	13,007.10	
第四年		13,007.10	13,007.10	
第五年	340,500.00	13,007.10	353,507.10	1,023,547.99
小计	377,820.00	71,136.65	448,956.65	1,023,547.99
后续融资	136,922.00	26,152.10	163,074.10	
合计	514,742.00	97,288.75	612,030.75	1,023,547.99
总融资需求本息覆盖倍数				1.67

附件:项目收益及现金流入预测说明

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



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 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券(四期)—2019 年湖南省政府专项债券(二十一期)项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、2017 年以来项目周边地块成交情况、2019 年长沙市 GDP 的目标增速、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券(四期)—2019 年湖南省政府专项债券(二十一期)项目土地出让收益预测表（分别以 2019 年长沙 GDP 目标增速 8% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

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无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人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发行人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）项目实施单位基本情况

1. 湖南湘江新区土地储备中心

单位住所：长沙市岳麓区麓景路 850 号梅溪湖国际研发中心九栋二楼

单位性质：事业单位

法人代表：吴建军

开办资金：2214.26 万元

宗旨和业务范围：负责湖南湘江新区范围内农用地专用征收、储备融资、土地开发和土地供应的前期工作；负责新区范围内土地一级市场招标、拍卖和挂牌出让的具体事务性和技术性工作；负责新区土地交易管理及土地市场信息收集、发布工作；负责为实现新区耕地占补平衡而进行土地开发整理及储备工作。

2. 长沙市望城区土地储备中心

单位住所：长沙市望城区高塘岭镇郭亮中路 288 号

单位性质：事业单位

法人代表：李铝

开办资金：14508 万元

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地储备技术服务。土地储备 土地出让前期开发准备 执行土地储备计划 管理储备土地及土地储备资金。

3. 长沙县土地储备中心

单位住所：长沙县星沙街道望仙路 598 号

单位性质：事业单位

法人代表：宋闯

开办资金：2000 万元

宗旨和业务范围：为县政府实施土地储备以及土地出让提供服务。管理储备土地，筹措、管理、使用土地储备资金，储备土地前期开发。

4. 长沙县长沙经济技术开发区土地储备中心

单位住所：长沙县星沙街道望仙东路 598 号

单位性质：事业单位

法人代表：余军

开办资金：5000 万元

宗旨和业务范围：为县政府实施土地储备以及土地出让提供服务。管理经开区范围内的储备土地，筹措、管理、使用土地储备资金，储备土地前期开发。

5. 浏阳市土地储备中心

单位住所：浏阳市白沙路

单位性质：事业单位

法人代表：王元平

开办资金：2000 万元

宗旨和业务范围：促进土地的规范化管理。负责全市城市存量土地的收回、收购以及土地出让前期工作。

6. 宁乡市土地储备中心

单位住所：宁乡市玉潭镇花明南路 16 号

单位性质：事业单位

法人代表：龚永华

开办资金：3000 万元

宗旨和业务范围：加强国有土地资产管理，垄断土地一级市场，促进县域经济发展。土地收购、储备、供应 发布土地供应信息 土地储备资金组织运用。

（二）项目概况

1、项目位置、内容与规模

（1）湖南湘江新区土地储备中心实施项目

由湖南湘江新区土地储备中心作为土地储备机构，土地储备项目 1 个，拟收储土地面积 680,000.00 平方米，可出让面积 606,003.03 平方米。

湖南湘江新区土地储备中心项目具体情况见下表：

单位：平方米

序号	项目名称	四至范围（项目位置）	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	满帮长沙智慧物流港	项目位于岳麓区莲花镇，东至农博路、支三路，西至县道 079，南至新村路、含莲大道，北至长韶娄高速	工业（物流）用地、商住用地	680,000.00	606,003.03	二类居住用地 182667.58 商业服务业设施用地 156667.45 物流用地 266668
合计				680,000.00	606,003.03	

（2）长沙市望城区土地储备中心实施项目

由长沙市望城区土地储备中心作为土地储备机构，土地储备项目 1 个，拟收储土地面积 384,000.00 平方米，可出让面积 200,000.00 平方米。

长沙市望城区土地储备中心项目具体情况见下表：

单位：平方米

序号	项目名称	四至范围（项目位置）	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目	东至潇湘大道，北至南塘路，西至金星大道，南至栖贤路	住宅用地、商业用地	384,000.00	200,000.00	二类居住用地 171334.19，商业用地 28666.81
合计				384,000.00	200,000.00	

（3）长沙县土地储备中心实施项目

由长沙县土地储中心作为土地储备机构,土地储备项目2个,拟收储土地面积493,500.00平方米,可出让面积493,500.00平方米。

长沙县土地储备中心项目具体情况见下表:

单位:平方米

序号	项目名称	地块名称	四至范围(项目位置)	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	湘龙街道储备地项目	湘龙储备地块二	湘龙街道万家丽路以西,梨坡路以南,大华北路以东、苏家路以北	住宅用地	57,300.00	57,300.00	二类居住用地 57300
		湘龙储备地块三	湘龙街道万家丽路以西,苏家路以南,大华北路以东、蟠龙路以北	商住用地	31,300.00	31,300.00	商住混合用地 31300
		湘龙储备地块四	湘龙街道星联线以南、蟠龙路以东、龙塘路以西、潇湘西路以北	住宅用地	133,300.00	133,300.00	二类居住用地 133300
		湘龙储备地块五	湘龙街道苏家路以南、蟠龙路以北、大华北路以西、南王路以东	住宅	32,000.00	32,000.00	二类居住用地 32000
2	黄兴镇储备地项目	黄兴镇商贸城储备地块	黄江公路以南、干路四以西、泉沿线以东、干路以北	商住	239,600.00	239,600.00	商业住宅混合用地 239600
合计					493,500.00	493,500.00	

(4) 长沙县长沙经济技术开发区土地储备中心实施项目

由长沙县长沙经济技术开发区土地储备中心作为土地储备机构,土地储备项目1个,拟收储土地面积1,251,912.40平方米,可出让面积970,375.52平方米。

长沙县土地储备中心项目具体情况见下表:

单位:平方米

单位：平方米

序号	项目名称	四至范围（项目位置）	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	2019 年三一项目一期	三一智联重卡项目用地：漓湘路以南，盼盼路以北，龙峰大道以西，蓝田大道以东；	商业、工业用地	1,126,791.97	845,255.08	二工业用地 836055.18，商业用地 9200.04，二类居住用地 125120.3
		湘住宅项目用地(一)：映霞路以南，人民东路以北，东六路以西，东五路以东；	住宅用地	29,487.15	29,487.15	
		住宅项目用地(二)：东二线以东，东三线以西，新安路以南，远大二路以北。	住宅用地	95,633.29	95,633.29	
合计				1,251,912.40	970,375.52	

(5) 浏阳市土地储备中心实施项目

由浏阳市土地储备中心作为土地储备机构，土地储备项目 1 个，拟收储土地面积 1,253,732.94 平方米，可出让面积 1,079,298.73 平方米。

浏阳市土地储备中心项目具体情况见下表：

单位：平方米

序号	项目名称	四至范围（项目位置）	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地明细
1	浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目	浏阳高新区 G319 以南、金阳大道以北、经九路以西、经七路以东；G319 以北、康平路以南、洞阳路以东、砰山路以西以及康平路以北、东昇路以南、蕙兰路以东、砰山路以西地块	商住、工业用地	1,253,732.94	1,079,298.73	商住用地 660443.30, 工业用地 418855.43
合计				1,253,732.94	1,079,298.73	

(6) 宁乡市土地储备中心实施项目

由宁乡市土地储备中心作为土地储备机构，土地储备项目 1 个，拟收储土地面积 793,014.54 平方米，可出让面积 793,014.54 平方米。

宁乡市土地储备中心项目具体情况见下表：

单位：平方米

单位：平方米

序号	项目名称	四至范围（项目位置）	规划用途	储备面积	可出让面积	出让土地 明细
1	宁乡市 2019 土地 储备项目二	地块一（通程金洲项目二/2019 年第二批次）：东接同兴村，西至金洲南路，南至通程金洲项目，北至金林路。	住宅用地	110,000.00	110,000.00	二类居住 用地 110000
		地块二（2019 第七批次地块一征地）：宁乡高新区欧洲南路以西、三一起重机以东、金沙东路以北、金水东路以南。	工业用地	101,443.00	101,443.00	工业用地 101443
		地块三（宁乡高新区比亚迪征地）：金洲镇全民社区、历经铺街道紫云村（洩水以东，长张高速以南、金林路以北，澳洲南路以西）。	工业用地	581,571.54	581,571.54	工业用地 581571.54
合计				793,014.54	793,014.54	

2、投资及融资估算与资金筹措方式

(1) 投资及融资估算

长沙市本次融资涉及 7 个储备项目，项目总投资 61.6915 亿元，前期已融资 3.732 亿元，本次计划融资 34.05 亿元，未来计划融资 13.6922 亿元，各项目投资及融资额详见下表：

单位：万元

序号	项目实施方	项目名称	项目总投资	前期已融资金额	本次计划融资金额	未来计划融资金额
1	湖南湘江新区土地储备中心	满帮长沙智慧物流港	132,680.00	20,000.00	20,000.00	33,000.00
湖南湘江新区土地储备中心小计			132,680.00	20,000.00	20,000.00	33,000.00
2	长沙市望城区土地储备中心	潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目	86,400.00		22,800.00	63,600.00
望城区土地储备中心小计			86,400.00		22,800.00	63,600.00
3	长沙县土地储备中心	湘龙街道储备地项目	50,836.93	11,320.00	22,958.00	11,424.00
4		黄兴镇储备地项目	39,978.38		17,042.00	18,898.00
长沙县土地储备中心小计			90,815.31	11,320.00	40,000.00	30,322.00
5	长沙县长沙经济技术开发区土地储备中心	2019 年三一项目一期	112,671.55		100,000.00	10,000.00
长沙县经开区土地储备中心小计			112,671.55		100,000.00	10,000.00
6	浏阳市土地储备中心	浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目	156,191.53		137,700.00	
宁乡市土地储备中心小计			156,191.53		137,700.00	
7	宁乡市土地储备中心	宁乡市 2019 土地储备项目（二）（通程金洲项目）	10,500.00	6,000.00	2,800.00	
		宁乡市 2019 土地储备项目（二）	27,657.00		17,200.00	

序号	项目实施方	项目名称	项目总投资	前期已融资金额	本次计划融资金额	未来计划融资金额
宁乡市土地储备中心小计			38,157.00	6,000.00	20,000.00	
合计			616,915.39	37,320.00	340,500.00	136,922.00

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和湖南省长沙市土地储备专项债券资金。

3、资金平衡

根据中央文件的相关精神，本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。

高铁西城土地储备项目已于 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券(二期)资金完成前期融资 [原融资计划及项目收益覆盖本息倍数详见公示于中国债券信息网的 2019 年湖南省长沙市土地储备专项债券（二期）-2019 湖南省政府专项债券（六期)募投项目情况]。

（三）项目收益及现金流入预测编制说明

1、土地出让价格预测

本期债券项目涉及的长沙市（含湘江新区、望城区、长沙县、长沙县经开区、浏阳市、宁乡市）的土地出让价的估算,是根据当地土地市场的情况及基准地价,按取得的交易案例可比单价及基准地价估算土地的出让价格。长沙市的土地出让价的估算过程及基准地价如下:

（1）土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息,选取 2017-2019 年长沙市建设项目周边地块土地出让情况(2017-2019 年无交易案例的选取最近几年),本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示:

1) 潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目周边出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	(2019)望城区015号	武汉盛悦置业有限公司	望城区	月亮岛街道潇湘北路与月亮道路交叉口西北角	184,589.55	4	738,358	245,148	13,280.71	3,320.18	2019/7/24	商业、住宅

2) 湘龙街道储备地项目周边土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	[2017]网挂18号恢复挂牌	湖南省碧桂园地产有限公司	长沙县	长沙县大华路以西、蟠龙路以南	60,211.61	3	180,634.83	71,977.00	11,954.01	3,984.67	2017/8/4	商业、住宅

3) 黄兴镇储备地项目周边土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	[2017]网挂72号	湖南保利房地产开发有限公司	长沙县	长沙县黄兴镇光达村黄江大道以南	96,406.67	2.5	241,016.68	53,076.00	5,505.43	2,202.17	2017/12/29	商业、住宅用地

4) 2019年三十一项目一期周边土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	[2018]长沙县043号	湖南鹏程兴业有限公司	长沙县经开区	长沙经开区人民东路以南、东七线以东	15,612.78	2.2	34,348	9,635	6,171	2,805	2018/9/13	商业

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
2	[2018]长沙县053号	长沙礼盛房地产开发有限公司	长沙县经开区	长沙经开区人民东路以南、东十线以西、红树坡路以北	79,452.10	4	317,808	64,850	8,162	2,041	2018/10/24	住宅
3	[2019]长沙县013号	湖南泰宇投资发展有限公司	长沙县经开区	长沙经济开发区中轴路以东、黄山坡路以南、大元路以北	53,575.45	2	107,151	6,208	1,159	579	2019/5/30	工业

5) 浏阳经开区(高新区)产业新城南园片区土地储备项目周边土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	[2019]浏阳市018号	浏阳鼎盛投资有限公司	浏阳市	浏阳高新区永和南路东、永胜路南(DN01-21地块)	195,034.70	2	390,069.40	7,460.00	382.50	191.25	2019/5/6	工业用地
2	[2018]浏阳市053号	长沙房产(集团)有限公司	浏阳市	康万路以南、健寿大道以西(2018-NT-13地块)	65,559.49	3	196,678.47	16,344.00	2,493.00	831.00	2019/1/17	商住用地

6) 宁乡市2019土地储备项目(二)周边土地出让情况表:

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	[2018]宁乡市026号	长沙金洲新城开发建设有限公司	宁乡市	夏铎铺镇夏铎铺社区金夏公路以南	31,357.68	2.5	78,394	11,290	3,600	1,440	2018/6/21	居住用地 (商业≤3%)

项目	挂牌编号	宗地名称	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	土地单价 (元/m ²)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
2	[2019]宁乡市012号	长沙金洲新城开发投资有限公司	宁乡市	宁乡高新区金沙西路以北	19,629.85	0.6	11,778	797	677	1,128	2019/4/26	工业用地

(2) 基准地价情况

满帮长沙智慧物流港项目基准地价情况表:

项目	用途	容积率	土地等级	土地单价(元/ m ²)	楼面价格(元/ m ²)
1	住宅	2	VI-I	1,966.00	983.00
2	商服	3	VI-I	3,468.00	1,156.00
3	工业	1	VI	570.00	570.00

(3) 项目区土地出让价格及出让金收入预测

2019年湖南省(长沙市)土地储备专项债券(四期)—2019年湖南省政府专项债券(二十一期)住宅、商业用地、工业用地等参考上述土地出让情况及基准地价情况进行预测

具体计算如下表:

1) 满帮长沙智慧物流港区域工业、商服、住宅土地价格预测表:

项目	用途	容积率	土地等级	土地单价(元/ m ²)	楼面价格(元/ m ²)	计算权重(元/ m ²)
1	住宅	2	VI-I	1,966.00	983.00	983.00
2	商服	3	VI-I	3,468.00	1,156.00	1,156.00
3	工业	1	VI	570.00	570.00	570.00

2) 潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m ²)	调整系数	计算权重 (元/m ²)
1	武汉盛悦职业有 限公司	184,589.55	738,358	245,148	3,320	0.90	2,999.45

3) 湘龙街道储备地项目土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m ²)	调整系数	计算权重 (元/m ²)
1	湖南省碧桂园地 产有限公司	60,211.61	180,634.83	71,977.00	3,984.67	0.5	1,992.34

4) 黄兴镇储备地项目土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m ²)	调整系数	计算权重 (元/m ²)
1	湖南保利房地产 开发有限公司	96,406.67	241,017	53,076	2,202	0.33	734

5) 2019年三一项目一期土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面 积(m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	调整系 数	计算权重 (元/m ²)
1	湖南旭天置业有限公司	64,718.41	34,348	71,152	3,141	0.82	2,580

2	湖南泰宇投资发展有限公司	53,575.45	107,151	6,208	579	0.86	500
3	湖南鹏程兴业房地产开发有限公司	15,612.78	34,348	9,635	2,805	0.75	2,100

6) 浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目土地价格预测表：

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m ²)	调整系数	计算权重 (元/m ²)
1	浏阳鼎盛投资有限公司	195,034.70	390,069	7,460	191.00	0.98	187.50
2	长沙房产(集团)有限公司	65,559.49	196,678	16,344	831.00	1.00	830.00

7) 宁乡市 2019 土地储备项目（二）土地价格预测表：

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m ²)	调整系数	计算权重 (元/m ²)
1	长沙金洲新城开发建设有限公司	31,357.68	78,394	11,290	1,440	0.63	907
2	长沙金洲新城开发建设有限公司	19,629.85	11,778	797	1,128	0.26	298

2、土地出让计划

序号	项目名称	预计土地出让时间
1	满帮长沙智慧物流港	2020-2023 年
2	潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目	2024 年 9 月
3	湘龙街道储备地项目	2022 年 12 月
4	黄兴镇储备地项目	2022 年 12 月
5	2019 年三一项目一期	2021 年 12 月
6	浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目	2023 年 12 月
7	宁乡市 2019 土地储备项目二	2021-2023 年

3、土地出让收入预测

根据近期项目周边出让土地容积率情况，取预期容积率作为商业、住宅项目地块预期容积率。结合上表预测土地价格以及预计土地出让计划，计算得出土地出让收入规模。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 年长沙市 GDP 目标增速 8%项目土地出让收入预测

表

单位：万元

序号	项目名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	预计土地出让收入取值
1	满帮长沙智慧物流港	105,379.00	113,809.32	122,914.07	132,747.20	143,366.98		143,366.98
2	潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目	120,000.00	129,600.00	139,968.00	151,165.44	163,258.68	176,319.37	176,319.37
3	湘龙街道储备地项目	152,340.00	164,527.20	177,689.38	191,904.53			191,904.53
4	黄兴镇储备地项目	52,800.00	57,024.00	61,585.92	66,512.79			66,512.79
5	2019 年三一项目一期	160,776.90	173,639.05	187,530.17				187,530.17
6	浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目	180,156.56	194,569.08	210,134.61	226,945.38	245,101.01		245,101.01
7	宁乡市 2019 土地储备项目二	52,567.00	56,772.36	61,314.14	61,045.64	32,039.52		68,209.34
合计	土地出让收入	824,019.46	889,941.01	961,136.29	830,320.98	583,766.19	176,319.37	1,078,944.19

测算表二：预计土地价格增速为 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90%，即增幅 7.20%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	预计土地出让收入取值
1	满帮长沙智慧物流港	105,379.00	112,966.29	121,099.86	129,819.05	139,166.02		139,166.02
2	潇湘大道与南塘路交叉口土地储备项目	120,000.00	128,640.00	137,902.08	147,831.03	158,474.86	169,885.05	169,885.05
3	湘龙街道储备地项目	152,340.00	163,308.48	175,066.69	187,671.49			187,671.49
4	黄兴镇储备地项目	52,800.00	56,601.60	60,676.92	65,045.66			65,045.66
5	2019 年三一项目一期	160,776.90	172,352.84	184,762.24				184,762.24
6	浏阳经开区（高新区）产业新城南园片区土地储备项目	180,156.56	193,127.83	207,033.03	221,939.41	237,919.05		237,919.05
7	宁乡市 2019 土地储备项目二	52,567.00	56,351.82	60,409.14	59,699.09	31,100.69		66,507.63
合计	土地出让收入	824,019.46	883,348.86	946,949.96	812,005.73	566,660.62	169,885.05	1,050,957.14

测算表三：预计土地价格增速为 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 80%，即增幅 6.40%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	预计土地出 让收入取值
1	满帮长沙智慧物流 港	105,379.00	112,123.26	119,299.15	126,934.30	135,058.10		135,058.10
2	潇湘大道与南塘路 交叉口土地储备项 目	120,000.00	127,680.00	135,851.52	144,546.02	153,796.97	163,639.98	163,639.98
3	湘龙街道储备地项 目	152,340.00	162,089.76	172,463.50	183,501.16			183,501.16
4	黄兴镇储备地项目	52,800.00	56,179.20	59,774.67	63,600.25			63,600.25
5	2019 年三一项目一 期	160,776.90	171,066.62	182,014.88				182,014.88
6	浏阳经开区（高新 区）产业新城南园 片区土地储备项目	180,156.56	191,686.58	203,954.52	217,007.61	230,896.10		230,896.10
7	宁乡市 2019 土地储 备项目二	52,567.00	55,931.29	59,510.89	58,372.50	30,182.66		64,837.52
合计	土地出让收入	824,019.46	876,756.71	932,869.13	793,961.84	549,933.83	163,639.98	1,023,547.99

4、可用于资金平衡土地相关收益预测

按自融资开始日起按出让计划开始挂牌交易，且全部于一年内转让完毕，按土地出让收入扣减七项政策提留后的金额为土地出让收益预测，由于七项政策提留暂停计提，可用于资金平衡土地相关收益与土地出让收入相等。

测算表四：预计土地价格增速为 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%项目土地出让收益预测表：

序号	项目	土地出让收入	用于资金平衡土地相关收益
1	湖南湘江新区项目	143,366.98	143,366.98
2	望城区项目	176,319.37	176,319.37
3	长沙县项目	258,417.32	258,417.32
4	长沙县经开区项目	187,530.17	187,530.17
5	浏阳市项目	245,101.01	245,101.01
6	宁乡市项目	68,209.34	68,209.34
	合计	1,078,944.19	1,078,944.19

测算表五：预计土地价格增速为 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8%的 90%项目土地出让收益预测表

序号	项目	土地出让收入	用于资金平衡土地相关收益
1	湖南湘江新区项目	139,166.02	139,166.02
2	望城区项目	169,885.05	169,885.05
3	长沙县项目	252,717.15	252,717.15
4	长沙县经开区项目	184,762.24	184,762.24
5	浏阳市项目	237,919.05	237,919.05
6	宁乡市项目	66,507.63	66,507.63
	合计	1,050,957.14	1,050,957.14

测算表六：预计土地价格增速为 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80% 项目土地出让收益预测表

序号	项目	土地出让收入	用于资金平衡土地相关收益
1	湖南湘江新区项目	135,058.10	135,058.10
2	望城区项目	163,639.98	163,639.98
3	长沙县项目	247,101.41	247,101.41
4	长沙县经开区项目	182,014.88	182,014.88
5	浏阳市项目	230,896.10	230,896.10
6	宁乡市项目	64,837.52	64,837.52
	合计	1,023,547.99	1,023,547.99

根据上述测算，在按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 1,078,944.19 万元。

在按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 90% 即 7.20% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 1,050,957.14 万元。

在按 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 80% 即 6.40% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 1,023,547.99 万元。

5、还本付息的测算

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的 growth 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。

编号: 1 05500832



营业执照

(副本) (6-6)

统一社会信用代码 91110108590611484C

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人 吴卫星, 胡咏华

成立日期 2012年03月06日

合伙期限 2012年03月06日至 2112年03月05日

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。
(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

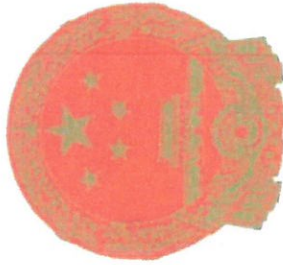
仅供报告使用

登记机关



2019 年 02 月 01 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：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡咏华

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日



证书序号：0000119

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000407

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
大信会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 胡咏华



证书号: 08

发证时间: 二〇二〇年一月十八日



证书有效期至: 二〇二〇年一月十八日



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 刘曜萍
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1970-01-29
Date of birth
工作单位 大信会计师事务所(普通合伙)长沙分所
Working unit
身份证号码 430104197001290049
Identity card No.



年度检验
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.

证书编号: 430100020074
No. of Certificate

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

发证日期: 2003 年 02 月 13 日
Date of Issuance



年 月 日



吴昊

男

1988-02-14

大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

43102219880214167X

姓名 Full name 吴昊
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1988-02-14
工作单位 Working unit 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所
身份证号码 Identity card No. 43102219880214167X



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.



证书编号: 110101410481
No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 05 月 08 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d