

湖南省郴州市 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报告

湘财苑专审字[2019]第 047 号

湖南新财苑会计师事务所有限公司  
2019 年 9 月 10 日



# 湖南新财苑会计师事务所有限公司

HUNAN NEW CAIYUAN PUBLIC ACCOUNTANTS CO. LTD.

地址：长沙市芙蓉区紫薇路8号华泰大厦20楼 邮编：410011 电话：0731-84885348

## 湖南省郴州市 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报告



湘财苑专审字[2019]第 047 号

郴州市土地储备中心：

我们接受郴州市土地储备中心委托，对 2019 年湖南省土地储备专项债券（三期）—2019 年湖南省政府专项债券（七期）的相关土地储备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。

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，本次评价的福城新区土地收购项目等 24 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。

### 一、应付本息情况

郴州市 2019 年土地储备项目发债融资金额 348,653.47 万元，其中：本次债券发行金额 115,300.00 万元，未来计划发行债券金额 233,353.47 万元，未来计划发行债券时间预计为 2020 年。根据目前市场行情谨慎考虑融资利率为 3.82%，期限为 5 年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应发债融资还本付息情况如下：



### （一）应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		115,300.00		115,300.00		
2020 年	115,300.00	233,353.47		348,653.47	4,404.46	4,404.46
2021 年	348,653.47			348,653.47	13,318.56	13,318.56
2022 年	348,653.47			348,653.47	13,318.56	13,318.56
2023 年	348,653.47			348,653.47	13,318.56	13,318.56
2024 年	348,653.47		115,300.00	233,353.47	13,318.56	128,618.56
2025 年	233,353.47		233,353.47		8,914.10	242,267.57
合计			348,653.47		66,592.80	415,246.27

### （二）本次发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2020 年	115,300.00		115,300.00	3.82%	4,404.46
2021 年	115,300.00		115,300.00	3.82%	4,404.46
2022 年	115,300.00		115,300.00	3.82%	4,404.46
2023 年	115,300.00		115,300.00	3.82%	4,404.46
2024 年	115,300.00	115,300.00		3.82%	4,404.46
合计		115,300.00			22,022.30

### （三）未来预计发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2021 年	233,353.47		233,353.47	3.82%	8,914.10
2022 年	233,353.47		233,353.47	3.82%	8,914.10
2023 年	233,353.47		233,353.47	3.82%	8,914.10
2024 年	233,353.47		233,353.47	3.82%	8,914.10
2025 年	233,353.47	233,353.47		3.82%	8,914.10
合计		233,353.47			44,570.50

## 二、出让产生的净现金流入

### （一）基本假设条件及依据

郴州市土地储备项目包含 24 个项目。主要通过选取自近年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 24 个地块拟出让价格。

郴州市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为



7.9%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7.9% 计算土地价格的增长。

## （二）出让产生的现金净流入

假设福城新区土地收购项目等 19 个土地储备项目，每个项目周边近年 2-4 个可比地块的成交价格的平均值为预测土地收入的基数，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，以 GDP 增速 7.9 % 计算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

序号	项目	按 GDP 增速 7.9%
1	福城新区土地收购项目	45,782.57
2	同福路周边收购项目	66,996.29
3	华康小区土地储备三期	12,941.87
4	金田湖土地储备项目	155,174.85
5	凤行山四期土地储备项目	53,911.96
6	刘仙湖土地储备项目	21,209.67
7	九子塘片区鸣九土地储备项目	32,370.16
8	东河 H-1-3、H-1-6 储备项目	21,500.22
9	王仙岭特色小镇储备项	49,790.65
10	仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目	8,109.93
11	卜里坪土地储备项目一期、二期、三	86,240.11
12	骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目	64,574.04
13	郴州市 2019 年储备土地地块六十项目	22,404.81
14	高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目	26,643.79
15	技师学院东北侧土地储备项目	6,277.33
16	东河 F-1-6 土地储备项目	51,134.49
17	东河 G-1-2 土地储备项目	3,230.69
18	白水土地储备项目	102,896.15
19	龙女温泉康养小镇储备项目	68,872.98
20	第一人民医院东院旁项目	96,342.13
21	郴州市 2019 年第五批次用地项目	25,650.37
22	苏仙区 2013 年第一批次用地项目	12,806.57
23	安仁县 2017 年第三批建设项目	14,611.16
24	湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	39,394.11
	合计	1,088,866.90

## 三、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

### （一）24 个项目合并计算本息覆盖倍数



通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金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 7.9 % 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.62。见下表：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		115,300.00		115,300.00		
2020 年	115,300.00	233,353.47		348,653.47	4,404.46	4,404.46
2021 年	348,653.47			348,653.47	13,318.56	13,318.56
2022 年	348,653.47			348,653.47	13,318.56	13,318.56
2023 年	348,653.47			348,653.47	13,318.56	13,318.56
2024 年	348,653.47		115,300.00	233,353.47	13,318.56	128,618.56
2025 年	233,353.47		233,353.47		8,914.10	242,267.57
合计			348,653.47		66,592.80	415,246.27
预计用于资金平衡的项目收益				1,088,866.90		
本息覆盖倍数				2.62		

(二) 24 个地块按 GDP 增速 7.9% 的 100% 比例分别计算各地块本息覆盖倍数经测算，覆盖倍数分别如下：

序号	项目名称	覆盖倍数
1	福城新区土地收购项目	2.14
2	同福路周边收购项目	1.41
3	华康小区土地储备三期	1.21
4	金田湖土地储备项目	3.18
5	凤行山四期土地储备项目	2.01
6	刘仙湖土地储备项目	1.98
7	九子塘片区鸣九土地储备项目	5.44
8	东河 H-1-3、H-1-6 储备项目	2.58
9	王仙岭特色小镇储备项	2.32
10	仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目	1.24
11	卜里坪土地储备项目一期、二期、三	1.11
12	骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目	2.75
13	郴州市 2019 年储备土地地块六十项目	2.21
14	高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目	2.49
15	技师学院东北侧土地储备项目	1.32
16	东河 F-1-6 土地储备项目	2.15



序号	项目名称	覆盖倍数
17	东河 G-1-2 土地储备项目	1.36
18	白水土地储备项目	8.64
19	龙女温泉康养小镇储备项目	10.51
20	第一人民医院东院旁项目	4.33
21	郴州市 2019 年第五批次用地项目	7.69
22	苏仙区 2013 年第一批次用地项目	10.75
23	安仁县 2017 年第三批建设项目	3.77
24	湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	7.93

合计发债本金等于本次发债金额加预计发债金额，详细情况如下表：

#### 1、福城新区土地收购项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		6,000.00		6,000.00		
2020 年	6,000.00	12,000.00		18,000.00	229.20	229.20
2021 年	18,000.00			18,000.00	687.60	687.60
2022 年	18,000.00			18,000.00	687.60	687.60
2023 年	18,000.00			18,000.00	687.60	687.60
2024 年	18,000.00		6,000.00	12,000.00	687.60	6,687.60
2025 年	12,000.00		12,000.00		458.40	12,458.40
合计			18,000.00		3,438.00	21,438.00
预计用于资金平衡的项目收益						45,782.57
本息覆盖倍数						2.14

#### 2、同福路周边收购项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		10,000.00		10,000.00		
2020 年	10,000.00	30,000.00		40,000.00	382.00	382.00
2021 年	40,000.00			40,000.00	1,528.00	1,528.00
2022 年	40,000.00			40,000.00	1,528.00	1,528.00
2023 年	40,000.00			40,000.00	1,528.00	1,528.00



年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2024 年	40,000.00		10,000.00	30,000.00	1,528.00	11,528.00
2025 年	30,000.00		30,000.00		1,146.00	31,146.00
合计			40,000.00		7,640.00	47,640.00
预计用于资金平衡的项目收益				66,996.29		
本息覆盖倍数				1.41		

### 3、华康小区土地储备三期（郴州市 2019 年储备地块二十二）

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		2,000.00		2,000.00		
2020 年	2,000.00	7,000.00		9,000.00	76.40	76.40
2021 年	9,000.00			9,000.00	343.80	343.80
2022 年	9,000.00			9,000.00	343.80	343.80
2023 年	9,000.00			9,000.00	343.80	343.80
2024 年	9,000.00		2,000.00	7,000.00	343.80	343.80
2025 年	7,000.00		7,000.00		267.40	7,267.40
合计			9,000.00		1,719.00	10,719.00
预计用于资金平衡的项目收益				12,941.87		
本息覆盖倍数				1.21		

### 4、金田湖土地储备项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		3,000.00		3,000.00		
2020 年	3,000.00	38,000.00		41,000.00	114.60	114.60
2021 年	41,000.00			41,000.00	1,566.20	1,566.20
2022 年	41,000.00			41,000.00	1,566.20	1,566.20
2023 年	41,000.00			41,000.00	1,566.20	1,566.20
2024 年	41,000.00		3,000.00	38,000.00	1,566.20	4,566.20
2025 年	38,000.00		38,000.00		1,451.60	39,451.60



年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
合计			41,000.00		7,831.00	48,831.00
预计用于资金平衡的项目收益				155,174.85		
本息覆盖倍数				3.18		

5、凤行山四期土地储备项目（郴州市 2019 年储备土地五十四）

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		8,000.00		8,000.00		
2020 年	8,000.00	14,530.00		22,530.00	305.60	305.60
2021 年	22,530.00			22,530.00	860.65	860.65
2022 年	22,530.00			22,530.00	860.65	860.65
2023 年	22,530.00			22,530.00	860.65	860.65
2024 年	22,530.00		8,000.00	14,530.00	860.65	8,860.65
2025 年	14,530.00		14,530.00		555.05	15,085.05
合计			22,530.00		4,303.25	26,833.25
预计用于资金平衡的项目收益				53,911.96		
本息覆盖倍数				2.01		

6、刘仙湖土地储备项目（郴州市 2019 年储备土地五十五）

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		3,000.00		3,000.00		
2020 年	3,000.00	6,000.00		9,000.00	114.60	114.60
2021 年	9,000.00			9,000.00	343.80	343.80
2022 年	9,000.00			9,000.00	343.80	343.80
2023 年	9,000.00			9,000.00	343.80	343.80
2024 年	9,000.00		3,000.00	6,000.00	343.80	9,343.80
2025 年	6,000.00		6,000.00		229.20	6,229.20
合计			9,000.00		1,719.00	10,719.00
预计用于资金平衡的项目收益				21,209.67		
本息覆盖倍数				1.98		

7、九子塘片区鸣九土地储备项目（郴州市 2019 年储备土地地块五十三）

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		4,000.00		4,000.00		
2020 年	4,000.00	1,000.00		5,000.00	152.80	152.80
2021 年	5,000.00			5,000.00	191.00	191.00
2022 年	5,000.00			5,000.00	191.00	191.00



年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2023 年	5,000.00			5,000.00	191.00	191.00
2024 年	5,000.00		4,000.00	1,000.00	191.00	4,191.00
2025 年	1,000.00		1,000.00		38.20	1,038.20
合计			5,000.00		955.00	5,955.00
预计用于资金平衡的项目收益				32,370.16		
本息覆盖倍数				5.44		

#### 8、东河 H-1-3、H-1-6（郴州市 2019 年储备土地地块三十三）

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		2,000.00		2,000.00		
2020 年	2,000.00	5,000.00		7,000.00	76.40	76.40
2021 年	7,000.00			7,000.00	267.40	267.40
2022 年	7,000.00			7,000.00	267.40	267.40
2023 年	7,000.00			7,000.00	267.40	267.40
2024 年	7,000.00		2,000.00	5,000.00	267.40	2,267.40
2025 年	5,000.00		5,000.00		191.00	5,191.00
合计			7,000.00		1,337.00	8,337.00
预计用于资金平衡的项目收益				21,500.22		
本息覆盖倍数				2.58		

#### 9、王仙岭特色小镇（伟光汇通）

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		3,000.00		3,000.00		
2020 年	3,000.00	15,000.00		18,000.00	114.60	114.60
2021 年	18,000.00			18,000.00	687.60	687.60
2022 年	18,000.00			18,000.00	687.60	687.60
2023 年	18,000.00			18,000.00	687.60	687.60
2024 年	18,000.00		3,000.00	15,000.00	687.60	3,687.60
2025 年	15,000.00		15,000.00		573.00	15,573.00
合计			18,000.00		3,438.00	21,438.00
预计用于资金平衡的项目收益				49,790.65		
本息覆盖倍数				2.32		

#### 10、仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目（郴州市 2019 年储备土地地块四十二）

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		2,000.00		2,000.00		
2020 年	2,000.00	3,500.00		5,500.00	76.40	305.60



年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2021 年	5,500.00			5,500.00	210.10	630.30
2022 年	5,500.00			5,500.00	210.10	630.30
2023 年	5,500.00			5,500.00	210.10	630.30
2024 年	5,500.00		2,000.00	3,500.00	210.10	2,210.10
2025 年	3,500.00		3,500.00		133.70	3,633.70
合计			5,500.00		1,050.50	6,550.50
预计用于资金平衡的项目收益				8,109.93		
本息覆盖倍数				1.24		

### 11、卜里坪土地储备项目一期、二期、三期

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		25,000.00		25,000.00		
2020 年	25,000.00	40,000.00		65,000.00	955.00	955.00
2021 年	65,000.00			65,000.00	2,483.00	2,483.00
2022 年	65,000.00			65,000.00	2,483.00	2,483.00
2023 年	65,000.00			65,000.00	2,483.00	2,483.00
2024 年	65,000.00		25,000.00	40,000.00	2,483.00	27,483.00
2025 年	40,000.00		40,000.00		1,528.00	41,528.00
合计			65,000.00		12,415.00	77,415.00
预计用于资金平衡的项目收益				86,240.11		
本息覆盖倍数				1.11		

### 12、骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目（郴州市 2019 年储备土地地块三十九）

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		9,000.00		9,000.00		
2020 年	9,000.00	10,700.00		19,700.00	114.60	114.60
2021 年	19,700.00			19,700.00	752.54	752.54
2022 年	19,700.00			19,700.00	752.54	752.54
2023 年	19,700.00			19,700.00	752.54	752.54
2024 年	19,700.00		9,000.00	10,700.00	752.54	9,752.54
2025 年	10,700.00		10,700.00		408.74	11,108.74
合计			19,700.00		3,762.70	23,462.70
预计用于资金平衡的项目收益				64,574.04		
本息覆盖倍数				2.75		

### 13、郴州市 2019 年储备土地地块六十项目



单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		2,000.00		2,000.00		
2020 年	2,000.00	6,500.00		8,500.00	76.40	76.40
2021 年	8,500.00			8,500.00	324.70	324.70
2022 年	8,500.00			8,500.00	324.70	324.70
2023 年	8,500.00			8,500.00	324.70	324.70
2024 年	8,500.00		2,000.00	6,500.00	324.70	2,324.70
2025 年	6,500.00		6,500.00		248.30	6,748.30
合计			8,500.00		1,623.50	10,123.50
预计用于资金平衡的项目收益				22,404.81		
本息覆盖倍数				2.21		

#### 14、高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		2,000.00		2,000.00		
2020 年	2,000.00	7,000.00		9,000.00	76.40	76.40
2021 年	9,000.00			9,000.00	343.80	28.49
2022 年	9,000.00			9,000.00	343.80	28.49
2023 年	9,000.00			9,000.00	343.80	28.49
2024 年	9,000.00		2,000.00	7,000.00	343.80	2,343.80
2025 年	7,000.00		7,000.00		267.40	7,267.40
合计			9,000.00		1,719.00	10,719.00
预计用于资金平衡的项目收益				26,643.79		
本息覆盖倍数				2.49		

#### 15、技师学院东北侧土地储备项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		500.00		500.00		
2020 年	500.00	3,500.00		4,000.00	19.10	19.10
2021 年	4,000.00			4,000.00	152.80	152.80
2022 年	4,000.00			4,000.00	152.80	152.80
2023 年	4,000.00			4,000.00	152.80	152.80
2024 年	4,000.00		500.00	3,500.00	152.80	652.80
2025 年	3,500.00		3,500.00		133.70	3,633.70
合计			4,000.00		764.00	4,764.00
预计用于资金平衡的项目收益				6,277.33		
本息覆盖倍数				1.36		

#### 16、东河 F-1-6 土地储备项目



单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		1,000.00		1,000.00		
2020 年	1,000.00	19,000.00		20,000.00	38.20	38.20
2021 年	20,000.00			20,000.00	764.00	764.00
2022 年	20,000.00			20,000.00	764.00	764.00
2023 年	20,000.00			20,000.00	764.00	764.00
2024 年	20,000.00		1,000.00	19,000.00	764.00	1,764.00
2025 年	19,000.00		19,000.00		725.80	19,725.80
合计			20,000.00		3,820.00	23,820.00
预计用于资金平衡的项目收益				51,134.49		
本息覆盖倍数				2.15		

#### 17、东河 G-1-2 土地储备项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		1,000.00		1,000.00		
2020 年	1,000.00	1,000.00		2,000.00	38.20	38.20
2021 年	2,000.00			2,000.00	76.40	76.40
2022 年	2,000.00			2,000.00	76.40	76.40
2023 年	2,000.00			2,000.00	76.40	76.40
2024 年	2,000.00		1,000.00	2,000.00	76.40	1,076.40
2025 年	2,000.00		1,000.00		38.20	1,038.20
合计			2,000.00		382.00	2,382.00
预计用于资金平衡的项目收益				3,230.69		
本息覆盖倍数				1.36		

#### 18、白水土地储备项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		5,000.00		5,000.00		
2020 年	5,000.00	5,000.00		10,000.00	191.00	26.05
2021 年	10,000.00			10,000.00	382.00	26.05
2022 年	10,000.00			10,000.00	382.00	26.05
2023 年	10,000.00			10,000.00	382.00	26.05
2024 年	10,000.00		5,000.00	5,000.00	382.00	5,382.00
2025 年	5,000.00		5,000.00		191.00	5,191.00
合计			10,000.00		1,910.00	11,910.00



年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
预计用于资金平衡的项目收益				102,896.15		
本息覆盖倍数				8.64		

#### 19、龙女温泉康养小镇储备项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		2,000.00		2,000.00		
2020 年	2,000.00	3,500.00		5,500.00	76.40	714.34
2021 年	5,500.00			5,500.00	210.10	714.34
2022 年	5,500.00			5,500.00	210.10	714.34
2023 年	5,500.00			5,500.00	210.10	714.34
2024 年	5,500.00		2,000.00	3,500.00	210.10	2,210.10
2025 年	3,500.00		3,500.00		133.70	3,633.70
合计			5,500.00		1,050.50	6,550.50
预计用于资金平衡的项目收益				68,872.98		
本息覆盖倍数				10.51		

#### 20、第一人民医院东院旁项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		18,700.00		18,700.00		
2020 年	18,700.00			18,700.00	714.34	714.34
2021 年	18,700.00			18,700.00	714.34	714.34
2022 年	18,700.00			18,700.00	714.34	714.34
2023 年	18,700.00			18,700.00	714.34	714.34
2024 年	18,700.00		18,700.00		714.34	19,414.34
合计			18,700.00		3,571.70	22,271.70
预计用于资金平衡的项目收益				96,342.13		
本息覆盖倍数				4.33		

#### 21、郴州市 2019 年第五批次用地项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		2,800.00		2,800.00		
2020 年	2,800.00			2,800.00	106.96	106.96
2021 年	2,800.00			2,800.00	106.96	106.96
2022 年	2,800.00			2,800.00	106.96	106.96
2023 年	2,800.00			2,800.00	106.96	106.96



年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2024 年	2,800.00		2,800.00		106.96	2,906.96
合计			2,800.00		534.80	3,334.80
预计用于资金平衡的项目收益				25,650.37		
本息覆盖倍数				7.69		

## 22、苏仙区 2013 年第一批次用地项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		1,000.00		1,000.00		
2020 年	1,000.00			1,000.00	38.20	38.20
2021 年	1,000.00			1,000.00	38.20	38.20
2022 年	1,000.00			1,000.00	38.20	38.20
2023 年	1,000.00			1,000.00	38.20	38.20
2024 年	1,000.00		1,000.00		38.20	1,038.20
合计			1,000.00		191.00	1,191.00
预计用于资金平衡的项目收益				12,806.57		
本息覆盖倍数				10.75		

## 23、安仁县 2017 年第三批建设项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		1,000.00		1,000.00		
2020 年	1,000.00	2,250.33		3,250.33	38.20	38.20
2021 年	3,250.33			3,250.33	124.16	124.16
2022 年	3,250.33			3,250.33	124.16	124.16
2023 年	3,250.33			3,250.33	124.16	124.16
2024 年	3,250.33		1,000.00	2,250.33	124.16	1,124.16
2025 年	2,250.33		2,250.33		85.96	2,336.29
合计			3,250.33		620.81	3,871.14
预计用于资金平衡的项目收益				14,611.16		
本息覆盖倍数				3.77		

## 24、湖南华康新材料有限公司第二期土地项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		1,300.00		1,300.00		



年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2020 年	1,300.00	2,873.14		4,173.14	49.66	49.66
2021 年	4,173.14			4,173.14	159.41	159.41
2022 年	4,173.14			4,173.14	159.41	159.41
2023 年	4,173.14			4,173.14	159.41	159.41
2024 年	4,173.14		1,300.00	2,873.14	159.41	1,459.41
2025 年	2,873.14		2,873.14		109.75	2,982.89
合计			4,173.14		797.07	4,970.21
预计用于资金平衡的项目收益				39,394.11		
本息覆盖倍数				7.93		

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南新财苑会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一九年九月十日



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

本次预测以郴州市 24 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 年郴州市土地储备项目土地出让收益预测表（GDP7.9%增速的 100%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）相关法律法规无重大变化；

（四）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；

（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）项目概况

#### 1、项目位置及四至范围

郴州市本次融资涉及 24 个土地储备项目，其中包括：

##### （1）福城新区土地收购项目

该项目东北临郴州大道、西临早禾路、东临兴城路、南临松山路。

##### （2）同福路周边收购项目

该项目北临恒辉路、西临和平路、东临同福路、南临同心路。

##### （3）华康小区土地储备三期

该项目北临同心路、西临华康村、东临郴电同心变电站、南临华康路

##### （4）金田湖土地储备项目

该项目北临石虎路、西临东河、东临塘溪大道、南临金田路。

##### （5）凤行山四期土地储备项目



该项目北临山、西临凤凰新城、东临山、南临青年大道。

(6) 刘仙湖土地储备项目

该项目北临刘仙湖公园、西临刘仙湖公园、东临刘仙湖、南临凤凰路。

(7) 九子塘片区鸣九土地储备项目

该项目北临山、西临山、东临山、南临郴州大道。

(8) 东河 H-1-3、H-1-6 储备项目

该项目北临宁邦广场一期、西临宁邦广场一期、东临林经二路路、南临板桥村安置地路。

(9) 王仙岭特色小镇储备项目

该项目西东福路、东临湖、北临后营大道、南临山。

(10) 仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目

该项目北临南岭大道、西临五星大道、东临经二路、南临仙岭湖。

(11) 卜里坪土地储备项目一期、二期、三期

该项目北临官庄坪村安置地、西临绿地、东临苏仙岭风景区、南岭坪田大道。

(12) 骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目

该项目北临同心路、西临河道、东临规划中的小学、南临绿地。

(13) 郴州市 2019 年储备土地地块六十项目

该项目北临上白水路、西临人民东路延伸段、东临茶缘北路、南临郴县路。

(14) 高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目

该项目北临骆仙铺 5 组安置地、西临绿地、东临寒溪路、南临骆仙中学。

(15) 技师学院东北侧土地储备项目

该项目北临绿地、西临绿地、东临技师学院、南临东风日产 4S 店。

(16) 东河 F-1-6 土地储备项目

该项目北临翡翠路、西临西河、东临林坪北路、南临坪北路。

(17) 东河 G-1-2 土地储备项目

该项目北临板桥村民安置房、西临板桥村民安置房、南临林邑路。

(18) 白水土地储备项目

该项目北临山、西临山、东临东河、南临青年大道。

(19) 龙女温泉康养小镇储备项目

该项目北临铜坑湖路、西临柳毅路、东临草冲路、南临飞云路。



(20) 第一人民医院东院旁项目

该项目东院位于郴州高新技术产业园区内。北临富士大道、东临相山北路、西至西河、南至青年大道。。

(21) 郴州市 2019 年第五批次用地项目

该项目位于苏仙区王仙岭街道上白水社区。

(22) 苏仙区 2013 年第一批次用地项目

该项目位于苏仙区坵上镇田家湾村。

(23) 安仁县 2017 年第三批建设项目

该项目东至万福公园，南至居民区，西至人防指挥楼，北至万福广场。

(24) 湖南华康新材料有限公司第二期土地项目

该项目东临仁里路，南邻高山路，西临唐鲤大道路，北邻汉宁西路。

## 2、投资估算与资金筹措方式

### (1) 投资估算

郴州市本次融资涉及 24 个土地储备地块项目总投资 391,753.47 万元。其中包含项目自筹资金，本次债券发行金额，未来计划发行债券金额。明细如下：

单位：万元					
序号	项目名称	项目自筹资金	本次债券发行金额	未来计划发行债券金额	项目总需求
1	福城新区土地收购项目		6,000.00	12,000.00	18,000.00
2	同福路周边收购项目		10,000.00	30,000.00	40,000.00
3	华康小区土地储备三期		2,000.00	7,000.00	9,000.00
4	金田湖土地储备项目		3,000.00	38,000.00	41,000.00
5	凤行山四期土地储备项目		8,000.00	14,530.00	22,530.00
6	刘仙湖土地储备项目		3,000.00	6,000.00	9,000.00
7	九子塘片区鸣九土地储备项目		4,000.00	1,000.00	5,000.00
8	东河 H-1-3、H-1-6 储备项目		2,000.00	5,000.00	7,000.00
9	王仙岭特色小镇储备项目		3,000.00	15,000.00	18,000.00



序号	项目名称	项目自筹资金	本次债券发行金额	未来计划发行债券金额	项目总需求
10	仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目		2,000.00	3,500.00	5,500.00
11	卜里坪土地储备项目一期、二期、三		25,000.00	40,000.00	65,000.00
12	骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目		9,000.00	10,700.00	19,700.00
13	郴州市 2019 年储备土地地块六十项目		2,000.00	6,500.00	8,500.00
14	高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目		2,000.00	7,000.00	9,000.00
15	技师学院东北侧土地储备项目		500.00	3,500.00	4,000.00
16	东河 F-1-6 土地储备项目		1,000.00	19,000.00	20,000.00
17	东河 G-1-2 土地储备项目		1,000.00	1,000.00	2,000.00
18	白水土地储备项目		5,000.00	5,000.00	10,000.00
19	龙女温泉康养小镇储备项目		2,000.00	3,500.00	5,500.00
20	第一人民医院东院旁项目	39,300.00	18,700.00		58,000.00
21	郴州市 2019 年第五批次用地项目	2,200.00	2,800.00		5,000.00
22	苏仙区 2013 年第一批次用地项目		1,000.00		1,000.00
23	安仁县 2017 年第三批建设项目		1,000.00	2,250.33	3,250.33
24	湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	1,600.00	1,300.00	2,873.14	5,773.14
	合 计	43,100.00	115,300.00	233,353.47	391,753.47

## (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 391,753.47 万元，其中：自筹资金 43,100.00 元，本次债券发行金额 115,300.00 万元，未来计划发行债券金额 233,353.47 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

湘南承接产业转移示范区是湖南省继长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区之后第二个纳入国家层面的区域规划。值此良机，郴州市在承接产业转移中大胆创新，先行先试，成为中国加工贸易梯度转移重点承接地之一。根据《湖南省主体功能区规划》，郴州市北湖区、苏仙区、永兴县被确定为省级重点开发区，资兴市、桂阳县为省级重点生态功能区，嘉禾县、临武县、宜章县、汝城县、桂东县为国家级重点生态功能区，安仁县为国家级农产品主产区。因此，郴州市迫切需要提升城市承载力，加强各个主体功能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，大力推进郴州市经济发展，加快城市建设步伐，实施了所辖 6 市县的 land 收储项目。以上项目实施一是有利于提高城市承载力，为承接粤港澳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能力并带动区域文化发展，将成为郴州市经济发展新的增长点。四是有利于提升城市形象，完善城市功能，提高居民的生活质量和生活品味。五是有利于增加就业，优化建设结构，实现经济效益、社会效益的可持续发展。

## 2、项目收益及现金流入预测

### （1）土地出让价格预测

#### ① 郴州市土地市场情况

经查询郴州市及各縣市土地交易中心土地出让信息，近年来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

郴州市本次融资涉及 24 个土地储备地块，分别位于郴州市本级、郴州资兴市、安仁县。根据 24 地块的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：



序号	项目名称	土地坐落	土地面积（亩）	土地用途	出让年限（年）	成交价格（万元）	受让人	成交日期	简单平均土地单价（万元/亩）
1	福城新区土地收购项目	北湖区兴城路北段东侧	49.31	住宅	70	8,650.00	曾德勇	2019/3/16	208.69
		北湖区增福街道（兴城路北侧）	12.01	住宅	70	2,200.00	资兴市联兴房地产开发有限公司	2018/10/17	
		万华路北侧	11.22	商住用地	70	3,000.00	郴州市宏凯房地产开发有限公司	2019/3/5	
2	同福路周边收购项目	下湄桥西片区	14.23	商住	70	2,420.00	湖南鼎森房地产有限公司	2018/10/30	127.25
		南岭大道下湄桥段	49.01	住宅	70	5,900.00	郴州达康房地产开发有限公司	2018/10/30	
		郴州市下湄桥街道（工业大道）	32.30	商住	70	2,950.00	郴州市中耀房地产开发有限公司	2017/4/7	
3	华康小区土地储备三期	下湄桥西片区	14.23	商住	70	2,420.00	湖南鼎森房地产有限公司	2018/10/30	127.25
		南岭大道下湄桥段	49.01	住宅	70	5,900.00	郴州达康房地产开发有限公司	2018/10/30	
		郴州市下湄桥街道（工业大道）	32.30	商住	70	2,950.00	郴州市中耀房地产开发有限公司	2017/4/7	
4	金田湖土地储备项目	高新区凤凰路和青年大道交汇处东南角	296.12	商住	70	50,900.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019/5/29	147.16
		苏仙区白露塘镇珠江桥村	72.21	商住	70	10,800.00	郴州市金贵银业股份有限公司	2017/12/25	
		观山洞街道观山洞村	118.71	商住	70	14,244.00	郴州市新天投资有限公司	2016/12/21	
5	凤行山四期土地储备项目	高新区凤凰路和青年大道交	296.12	商住	70	50,900.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019/5/29	147.16



序号	项目名称	土地坐落	土地面积(亩)	土地用途	出让年限(年)	成交价格(万元)	受让人	成交日期	简单平均土地单价(万元/亩)
		汇处东南角							
		苏仙区白露塘镇珠江桥村	72.21	商住	70	10,800.00	郴州市金贵银业股份有限公司	2017/12/25	
		观山洞街道观山洞村	118.71	商住	70	14,244.00	郴州市新天投资有限公司	2016/12/21	
6	刘仙湖土地储备项目	高新区凤凰路和青年大道交汇处东南角	296.12	商住	70	50,900.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019/5/29	147.16
		苏仙区白露塘镇珠江桥村	72.21	商住	70	10,800.00	郴州市金贵银业股份有限公司	2017/12/25	
		观山洞街道观山洞村	118.71	商住	70	14,244.00	郴州市新天投资有限公司	2016/12/21	
7	九子塘片区鸣九土地储备项目	郴州市五岭阁公园茶缘路北侧	14.72	商住	70	3,878.00	郴州晟远置业有限公司	2018/5/11	195.72
		郴江街道梨树山村	36.95	商住	70	4,930.00	湖南宏坤房地产开发有限公司、南方石墨新材料有限公司	2017/9/20	
		北湖区郴州大道南侧	105.11	商住	70	20,000.00	郴州梁瑞房地产开发有限公司	2019/3/15	
8	东河 H-1-3、H-1-6 储备项目	高新区凤凰路和青年大道交汇处东南角	296.12	商住	70	50,900.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019/5/29	147.16
		苏仙区白露塘镇珠江桥村	72.21	商住	70	10,800.00	郴州市金贵银业股份有限公司	2017/12/25	
		观山洞街道观山洞村	118.71	商住	70	14,244.00	郴州市新天投资有限公司	2016/12/21	
9	王仙岭特色小镇储备项目	郴县路与白水路交叉西南处	53.47	商住	70	13,903.00	郴州福至兴康置业有限公司	2019/1/	226.95
		苏仙区王仙岭街道上白水村	197.70	商住	70	30,150.00	郴州碧桂园新城房地产开发	2019/2/1	



序号	项目名称	土地坐落	土地面积 (亩)	土地用途	出让年限 (年)	成交价格 (万元)	受让人	成交日期	简单平均土地单价 (万元/亩)
		(郴州大道北侧)					有限公司		
		郴州市青年大道(城投大厦西侧)	83.61	商住	70	22,436.00	郴州市长房金宸房地产开发有限公司	2019/6/17	
10	仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目	苏仙区观山洞街道观山洞村	69.85	商业住宅	70	3,100.00	湖南林邑文化旅游开发有限公司	2017/5/15	29.20
		苏仙区观山洞街道观山洞村	164.43	商业住宅	70	7,100.00	湖南林邑文化旅游开发有限公司	2017/5/15	
11	卜里坪土地储备项目一期、二期、三	同心西路	71.80	商住	70	12,400.00	湖南华泰嘉德投资置业有限公司	2018/8/13	128.99
		郴州市北湖区骆仙街道高壁村	12.49	住宅	70	1,300.00	湖南华泰嘉德投资置业有限公司	2018/8/13	
		苏仙区后营大道南侧	89.69	商住	70	9,880.00	湖南万腾宏宇置业有限公司	2018/10/10	
12	骆仙铺片区B-1-1、B-1-2、B-1-3土地储备项目	北湖区骆仙街道骆仙铺村	137.76	商住	70	46,832.00	郴州北湖碧桂园房地产开发有限公司	2017/12/15	330.24
		北湖区骆仙街道骆仙铺村(华府路北侧)	44.57	住宅	70	18,100.00	湖南融华房地产开发有限公司	2018/8/31	
		北湖区骆仙街道骆仙铺村(寒溪路西侧)	53.74	住宅	70	13,150.00	郴州市鑫宇房地产开发有限公司	2018/11/23	
13	郴州市2019年储备土地地块六十项目	郴县路与白水路交叉西南处	53.47	商住用地	70	13,903.00	郴州福至兴康置业有限公司	2019/1/	226.95
		苏仙区王仙岭街道上白水村(郴州大道北侧)	197.70	商住用地	70	30,150.00	郴州碧桂园新城房地产开发有限公司	2019/2/1	
		郴州市青年大道(城投大厦西侧)	83.61	住宅用地	70	22,436.00	郴州市长房金宸房地产开发有限公司	2019/6/17	



序号	项目名称	土地坐落	土地面积 (亩)	土地用途	出让年限 (年)	成交价格 (万元)	受让人	成交日期	简单平均土地单价 (万元/亩)
14	高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目	同心西路	71.80	商住用地	70	12,400.00	湖南华泰嘉德投资置业有限公司	2018/8/13	121.45
		郴州市北湖区骆仙街道高壁村	12.49	商住用地	70	1,300.00	湖南华泰嘉德投资置业有限公司	2018/8/13	
		高壁片区 107 国道西面	148.53	住宅用地	70	13,000.00	郴州福至兴康置业有限公司	2018/10/30	
15	技师学院东北侧土地储备项目	郴县路与白水路交叉西南处	53.47	商住	40	13,903.00	郴州福至兴康置业有限公司	2019/1/	226.95
		苏仙区王仙岭街道上白水村 (郴州大道北侧)	197.70	商住	70	30,150.00	郴州碧桂园新城房地产开发有限公司	2019/2/1	
		郴州市青年大道 (城投大厦西侧)	83.61	商住	70	22,436.00	郴州市长房金宸房地产开发有限公司	2019/6/17	
16	东河 F-1-6 土地储备项目	高新区凤凰路和青年大道交汇处东南角	296.12	商住	70	50,900.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019/5/29	147.15
		苏仙区白露塘镇珠江桥村	72.21	商住	70	10,800.00	郴州市金贵银业股份有限公司	2017/12/25	
		观山洞街道观山洞村	118.71	商住	70	14,244.00	郴州市新天投资有限公司	2016/12/21	
17	东河 G-1-2 土地储备项目	高新区凤凰路和青年大道交汇处东南角	296.12	商住	70	8650.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019/5/29	28.32
		苏仙区白露塘镇珠江桥村	72.21	商住	70	2200.00	郴州市金贵银业股份有限公司	2017/12/25	
		观山洞街道观山洞村	118.71	商住	70	3000.00	郴州市新天投资有限公司	2016/12/21	
18	白水土地储备项目	郴县路与白水路交叉西南处	53.47	商住用地	70	13,903.00	郴州福至兴康置业有限公司	2019/1/	226.95
		苏仙区王仙岭街道上白水村 (郴	197.70	商住用地	70	30,150.00	郴州碧桂园新城房地产开发有限	2019/2/1	



序号	项目名称	土地坐落	土地面积 (亩)	土地用途	出让年限 (年)	成交价格 (万元)	受让人	成交日期	简单平均土地单价 (万元/亩)
		州大道北侧)					公司		
		郴州市青年大道 (城投大厦西侧)	83.61	住宅用地	70	22,436.00	郴州市长房金宸房地产开发有限公司	2019/6/17	
19	龙女温泉康养小镇储备项目	下湄桥西片区	14.23	商住	70	8,650.00	湖南鼎森房地产有限公司	2018/10/30	247.98
		南岭大道下湄桥段	49.01	住宅	70	2,200.00	郴州达康房地产开发有限公司	2018/10/30	
		郴州市下湄桥街道 (工业大道)	32.30	商住	70	2,950.00	郴州市中耀房地产开发有限公司	2017/4/7	
20	第一人民医院东院旁项目	郴县路与白水路交叉西南处	53.47	商住	70	13,903.00	郴州福至兴康置业有限公司	2019/1/1	226.93
		苏仙区王仙岭街道上白水村 (郴州大道北侧)	197.70	商住	70	30,150.00	郴州碧桂园新城房地产开发有限公司	2019/2/1	
		郴州市青年大道 (城投大厦西侧)	83.61	商住	70	22,436.00	郴州市长房金宸房地产开发有限公司	2019/6/17	
21	郴州市 2019 年第五批次用地项目	高新区凤凰路和青年大道交汇处东南角	296.40	住宅、商业用地	70	50,900.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019.05.29	174.51
		青年大道北侧	21.30	住宅用地	70	4,250.00	陈伟泉	2019.03.06	
		苏仙区王仙岭街道上白水村 (郴州大道北侧)	198.00	住宅、商业用地	70	30,150.00	郴州碧桂园新城房地产开发有限公司	2019.02.03	
22	苏仙区 2013 年第一批次用地项目	高新区郴县路和西河东路交汇处东北角	181.00	住宅、商业用地	70	39,265.00	安仁金色房地产开发有限公司郴州市高新区分公司	2019.07.12	218.91
		郴州市青年大道 (城投大厦西侧)	83.69	住宅、商业用地	70	22,436.00	长沙房产 (集团) 有限公司	2019.06.17	
		高新区凤凰路和青年大道交汇处东南角	296.40	住宅、商业用地	70	50,900.00	郴州市宁邦置业有限公司	2019.05.29	



序号	项目名称	土地坐落	土地面积 (亩)	土地用途	出让年限 (年)	成交价格 (万元)	受让人	成交日期	简单平均土地单价 (万元/亩)
23	安仁县 2017 年第三批建设项目	永乐江镇北郊村	28.15	住宅兼商业用途	70	5,358.00	安仁雄锋房地产开发有限公司	2019.05.29	159.72
		永乐江镇新安村	11.73	住宅兼商业用途	70	1,505.00	安仁县城建开发有限责任公司	2019.05.29	
		永乐江镇五一北路、东郊村	3.744	住宅商服用地	70	601.00	安仁县德吉工贸有限公司	2019.06.06	
24	湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	资兴市唐洞街道新民村 (青鲁湖公园旁)	28.28	商服、住宅用地	70	4,712.00	郴州翔大房地产开发有限公司	2018.07.30	156.00
		资兴大道西侧邓家冲	20.95	城镇住宅用地	70	3,155.26	资兴东江湾置业有限公司	2018.12.19	
		资兴市阳安路与资五路交叉口 (地块一)	71.38	城镇住宅用地	70	10,718.00	资兴市成诚投资有限公司	2018.12.24	

根据上述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 GDP 增速 7.9 %。现预测项目出让区土地价格如下：

序号	项目	2019 年价格预测 (万元/亩)	2020 年价格预测 (万元/亩)	2021 年价格预测 (万元/亩)	2022 年价格预测 (万元/亩)	2023 年价格预测 (万元/亩)	2024 年价格预测 (万元/亩)
1	福城新区土地收购项目	208.69	225.18	242.97	262.16	282.87	305.22
2	同福路周边收购项目	127.25	137.30	148.14	159.85	172.48	186.10
3	华康小区土地储备三期	127.24	137.30	148.14	159.85	172.47	186.10
4	金田湖土地储备项目	147.16	158.78	171.33	184.86	199.46	215.22
5	凤行山四期土地储备项目	147.15	158.78	171.32	184.86	199.46	215.22
6	刘仙湖土地储备项目	147.15	158.78	171.32	184.86	199.46	215.22
7	九子塘片区鸣九土地储备项目	195.72	211.19	227.87	245.87	265.3	286.25
8	东河 H-1-3、H-1-6 储备项目	147.15	158.78	171.32	184.86	199.46	215.22
9	王仙岭特色小镇储备	226.96	244.89	264.24	285.11	307.63	331.94



序号	项目	2019 年价格预测 (万元/亩)	2020 年价格预测 (万元/亩)	2021 年价格预测 (万元/亩)	2022 年价格预测 (万元/亩)	2023 年价格预测 (万元/亩)	2024 年价格预测 (万元/亩)
	项目						
10	仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目	29.20	31.51	34.00	36.68	39.58	42.71
11	卜里坪土地储备项目一期、二期、三	128.99	139.18	150.18	162.04	174.84	188.65
12	骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目	330.24	356.33	384.48	414.86	447.63	483.00
13	郴州市 2019 年储备土地地块六十项目	226.95	244.88	264.22	285.10	307.62	331.92
14	高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目	121.45	131.04	141.40	152.57	164.62	177.63
15	技师学院东北侧土地储备项目	226.95	244.88	264.22	285.10	307.62	331.92
16	东河 F-1-6 土地储备项目	147.15	158.77	171.32	184.85	199.46	215.21
17	东河 G-1-2 土地储备项目	28.32	30.56	32.97	35.58	38.39	41.42
18	白水土地储备项目	226.95	244.88	264.22	285.10	307.62	331.92
19	龙女温泉康养小镇储备项目	247.98	267.57	288.71	311.52	336.13	362.68
20	第一人民医院东院旁项目	226.93	244.86	264.20	285.07	307.59	331.89
21	郴州市 2019 年第五批次用地项目	174.51	188.30	203.17	219.22	236.54	255.23
22	苏仙区 2013 年第一批用地项目	218.91	236.20	254.86	275.00	296.72	320.16
23	安仁县 2017 年第三批建设项目	159.72	172.33	185.95	200.64	216.49	233.59
24	湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	156.00	168.32	181.62	195.97	211.45	228.16

## (2) 土地收入出让预测

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 7.90%为土地价格增长。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 GDP 增速 7.9%，福城新区土地收购项目等 24 个土地储备



项目土地收入预测表:

单位: 万元

序号	项目	规划收储面积(亩)	2019 年收入预测	2020 年收入预测	2021 年收入预测	2022 年收入预测	2023 年收入预测	2024 年收入预测
1	福城新区土地收购项目	150.00	31,303.50	33,776.48	36,444.82	39,323.96	42,430.55	45,782.57
2	同福路周边收购项目	360.00	45,808.23	49,427.08	53,331.82	57,545.03	62,091.09	66,996.29
3	华康小区土地储备三期	69.54	8,848.91	9,547.97	10,302.26	11,116.14	11,994.32	12,941.87
4	金田湖土地储备项目	320.94	105,363.90	113,846.43	123,011.63	132,914.41	143,614.11	155,174.85
5	凤行山四期土地储备项目	250.50	36,861.91	39,774.00	42,916.15	46,306.53	49,964.74	53,911.96
6	刘仙湖土地储备项目	98.55	14,501.96	15,647.62	16,883.78	18,217.60	19,656.79	21,209.67
7	九子塘片区鸣九土地储备项目	113.08	22,132.86	23,881.36	25,767.99	27,803.66	30,000.15	32,370.16
8	东河 H-1-3、H-1-6 储备项目	99.90	14,700.62	15,861.97	17,115.06	18,467.15	19,926.06	21,500.22
9	王仙岭特色小镇储备项目	150.00	34,044.00	36,733.48	39,635.42	42,766.62	46,145.18	49,790.65
10	仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目	189.90	5,545.11	5,983.17	6,455.84	6,965.85	7,516.16	8,109.93
11	卜里坪土地储备项目一期、二期、三	457.13	58,966.06	63,624.37	68,650.70	74,074.10	79,925.96	86,240.11
12	骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目	133.70	44,152.04	47,640.05	51,403.61	55,464.50	59,846.19	64,574.04
13	郴州市 2019 年储备土地地块六十项目	67.50	15,319.13	16,529.34	17,835.15	19,244.13	20,764.42	22,404.81
14	高壁片区郴州市 2019 年	150.00	18,217.50	19,656.68	21,209.56	22,885.12	24,693.04	26,643.79



序号	项目	规划收储面积(亩)	2019 年收入预测	2020 年收入预测	2021 年收入预测	2022 年收入预测	2023 年收入预测	2024 年收入预测
	储备土地地块四十一项目							
15	技师学院东北侧土地储备项目	18.91	4,292.08	4,631.15	4,997.01	5,391.78	5,817.73	6,277.33
16	东河 F-1-6 土地储备项目	237.60	34,962.84	37,724.90	40,705.17	43,920.88	47,390.63	51,134.49
17	东河 G-1-2 土地储备项目	78.00	2,208.96	2,383.47	2,571.76	2,774.93	2,994.15	3,230.69
18	白水土地储备项目	310.00	70,354.50	75,912.51	81,909.59	88,380.45	95,362.51	102,896.15
19	龙女温泉康养小镇储备项目	189.90	47,091.40	50,811.62	54,825.74	59,156.97	63,830.38	68,872.98
20	第一人民医院东院旁项目	290.28	65,873.24	71,077.23	76,692.33	82,751.02	89,288.35	96,342.13
21	郴州市 2019 年第五批次用地项目	100.50	17,538.26	18,923.78	20,418.76	22,031.84	23,772.35	25,650.37
22	苏仙区 2013 年第一批次用地项目	40.00	8,756.40	9,448.16	10,194.56	10,999.93	11,868.92	12,806.57
23	安仁县 2017 年第三批建设项目	62.55	9,990.28	10,779.51	11,631.09	12,549.95	13,541.39	14,611.16
24	湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	172.66	26,934.96	29,062.13	31,358.51	33,836.18	36,508.96	39,394.11
合计		4,651.14	4,111.14	743,768.65	802,684.46	866,268.31	934,888.73	1,008,944.13

### (3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易。

测算表二：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，福城新区土地收购项目等 24 个土地储备



项目第五年土地出让收益测算表:

单位: 万元

序号	项目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益
1	福城新区土地收购项目	45,782.57	45,782.57
2	同福路周边收购项目	66,996.29	66,996.29
3	华康小区土地储备三期	12,941.87	12,941.87
4	金田湖土地储备项目	155,174.85	155,174.85
5	凤行山四期土地储备项目	53,911.96	53,911.96
6	刘仙湖土地储备项目	21,209.67	21,209.67
7	九子塘片区鸣九土地储备项目	32,370.16	32,370.16
8	东河 H-1-3、H-1-6 储备项目	21,500.22	21,500.22
9	王仙岭特色小镇储备项	49,790.65	49,790.65
10	仙岭楚境文旅特色小镇土地储备项目	8,109.93	8,109.93
11	卜里坪土地储备项目一期、二期、三	86,240.11	86,240.11
12	骆仙铺片区 B-1-1、B-1-2、B-1-3 土地储备项目	64,574.04	64,574.04
13	郴州市 2019 年储备土地地块六十项目	22,404.81	22,404.81
14	高壁片区郴州市 2019 年储备土地地块四十一项目	26,643.79	26,643.79
15	技师学院东北侧土地储备项目	6,277.33	6,277.33
16	东河 F-1-6 土地储备项目	51,134.49	51,134.49
17	东河 G-1-2 土地储备项目	3,230.69	3,230.69
18	白水土地储备项目	102,896.15	102,896.15
19	龙女温泉康养小镇储备项目	68,872.98	68,872.98
20	第一人民医院东院旁项目	96,342.13	96,342.13
21	郴州市 2019 年第五批次用地项目	25,650.37	25,650.37
22	苏仙区 2013 年第一批次用地项目	12,806.57	12,806.57
23	安仁县 2017 年第三批建设项目	14,611.16	14,611.16
24	湖南华康新材料有限公司第二期土地项目	39,394.11	39,394.11
	合计	1,088,866.90	1,088,866.90

根据上述测算在按 GDP 增速 7.9% 计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 1,088,866.90 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，本次评价的福城新区土地收购项目等 24 个土地储备项目，以 GDP 增速 7.9% 预期土地出让收入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。

#### 四、土地储备实施机构简介

##### （一）土地储备机构的基本情况

##### （1）郴州市土地储备中心

名称：郴州市土地储备中心

统一社会信用代码：12431000734776967D

住所：郴州市青年路 6 号

法定代表人：邓光辉

经费来源：全额拨款

开办资金：3 万元

类型：事业单位

业务范围：为保护与合理利用土地提供土地储备保障；市城区规划区内储备土地接收、开发、管理。

举办单位：郴州市国土资源局

有效期：自 2016 年 03 月 03 日至 2021 年 03 月 03 日

##### （2）安仁县土地收购储备中心

名称：安仁县土地收购储备中心

统一社会信用代码：1243102874318965XU

住所：安仁县城关镇七一西路 4 号

法定代表人：何湘文

经费来源：全额拨款

开办资金：610 万元

类型：事业单位

业务范围：收购储备土地，优化土地资源配置。负责开发整理及土地综合开发利用；承担建设用地的征地拆迁、收购、置换、征用等方式储备土地；负责组织土地开发整理。

举办单位：安仁县国土资源局

有效期：自 2018 年 06 月 22 日至 2023 年 06 月 22 日



### (3) 资兴市土地收购储备中心

名称：资兴市土地收购储备中心

统一社会信用代码：12431081740634017Q

住所：资兴市自然资源局院内

法定代表人：刘飞行

经费来源：经费自理

开办资金：6175 万元

类型：事业单位

业务范围：实施全市有关土地的收购、储备及供应的前期准备工作。负责全市有关土地收购、储备规划、计划、方案、统一收购国有存量建设用地、经营和管理由政府依法收回的违法用地、闲置建设用地及无主土地、并纳入储备土地的范围、负责收购、储备土地管理及土地供应前期开发准备工作、管理、运用土地收购储备资金、对收购储备土地进行资金运作、国土资源交易服务。

举办单位：资兴市自然资源局

有效期：自 2016 年 07 月 19 日至 2021 年 07 月 19 日

### (二) 土地储备机构资格

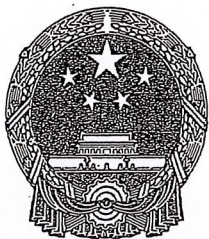
根据《关于印发〈湖南省土地储备机构名录（2018 年版）〉的通知》（湘国土资办发[2018]128 号），六家土地储备机构均为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。其中：

1、资兴市土地收购储备中心的名录代码为 TC431081；批准单位为资兴市人民政府；批准文号为资政办发[2002]30 号；行政隶属是资兴市自然资源局。

2、安仁县土地储备中心的名录代码为 TC431028，批准单位为中共安仁县委机构编制委员会。批准文号为安编字[2002]6 号；行政隶属于安仁县自然资源和规划局。

3、郴州市土地收购储备中心的名录代码为 TC43100；批准单位为郴州市委机构编制委员会；批准文号为郴编[2002]1 号；行政隶属是郴州市自然资源局。





# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430102707388213W

名称 湖南新财苑会计师事务所有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 湖南省长沙市芙蓉区马王堆街道紫薇路8号华泰大厦20层2011-2014号房  
法定代表人 陈智辉  
注册资本 贰佰万元整  
成立日期 2000年01月07日  
营业期限 2000年01月07日 至 2030年01月06日  
经营范围 会计服务; 审计服务; 代理记账服务。(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)



报告附后, 再复印无效



登记机关

2018



提示:

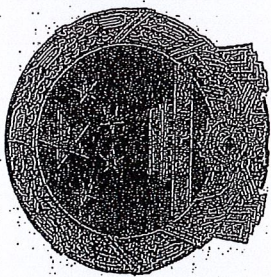
- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

<http://hn.gsxt.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





# 会计师事务所 执业证书

名称：湖南新财苑会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：陈智辉

经营场所：湖南省长沙市芙蓉区马王堆街道紫薇路8号华泰大厦20层2011-2014号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：43110004

批准执业文号：湘财注协字〔1999〕105号

批准执业日期：1999年12月30日

报告附件，再复印无效

证书序号：0002519

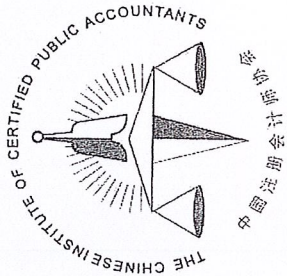
## 说明

- 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





姓名	性别	出生日期	工作单位	身份证号	Identity card No.
王	男	1967-03-29	湖南新财苑会计师事务所	430104196703290073	



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.

报告附件，再复印无效

证书编号:  
No. of Certificate

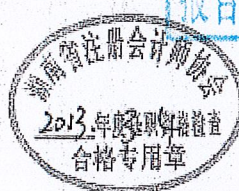
批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

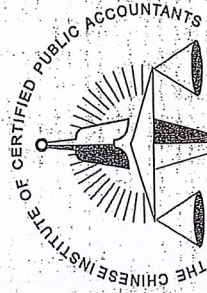
A31100042000

湖南省注册会计师协会

1999年 09月 01 日  
2012年 2月 10日







姓名 陈颖莹  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1982-09-02  
 Date of birth  
 工作单位 湖南财苑会计师事务所有限公司  
 Working unit  
 身份证号码 430111198209022149  
 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.

附件，再复印无效

证书编号: 431100040023  
 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: 2011 年 5 月 3 日  
 Date of Issuance

