

湖南省衡阳市 2019 年第四批土地储备  
专项债券项目预期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）



二〇一九年九月十六日

**利安达会计师事务所（特殊普通合伙）**  
**关于湖南省衡阳市 2019 年第四批土地储备**  
**专项债券项目**

**预期收益与融资自求平衡专项评价报告**

利安达专字〔2019〕京 A2275 号

**衡阳市财政局：**

我们接受衡阳市财政局委托，对 2019 年衡阳市第四批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，本次评价的衡阳市 2 个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



总体评价结果如下：

### 一、应付本息情况

衡阳市 2019 年第四批土地储备项目拟融资金额 45,837.00 万元，其中：本次债券发行金额 32,300.00 万元，前期已发债金额 7,400.00 万元，未来计划发行债券金额 6,137.00 万元。

前期已发行债券实际利率为 3.26%，根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%，期限为 5 年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

#### 1、应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金金额	前期融资利率	本次融资利率	应付利息
2019 年		39,700.00		39,700.00	3.26%	3.82%	
2020 年	39,700.00	6,137.00		45,837.00	3.26%	3.82%	1,475.10
2021 年	45,837.00			45,837.00	3.26%	3.82%	1,709.53
2022 年	45,837.00			45,837.00	3.26%	3.82%	1,709.53
2023 年	45,837.00			45,837.00	3.26%	3.82%	1,709.53
2024 年	45,837.00		39,700.00	6,137.00	3.26%	3.82%	1,709.53
2025 年	6,137.00		6,137.00		3.26%	3.82%	234.43
合计			45,837.00				8,547.65

#### 2、本次发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金金额	本次融资利率	应付利息
2019 年		32,300.00		32,300.00	3.82%	
2020 年	32,300.00			32,300.00	3.82%	1,233.86
2021 年	32,300.00			32,300.00	3.82%	1,233.86
2022 年	32,300.00			32,300.00	3.82%	1,233.86
2023 年	32,300.00			32,300.00	3.82%	1,233.86
2024 年	32,300.00		32,300.00		3.82%	1,233.86
合计			32,300.00			6,169.30

### 3、前期已发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金金额	前期融资利率	应付利息
2019 年		7,400.00		7,400.00	3.26%	
2020 年	7,400.00			7,400.00	3.26%	241.24
2021 年	7,400.00			7,400.00	3.26%	241.24
2022 年	7,400.00			7,400.00	3.26%	241.24
2023 年	7,400.00			7,400.00	3.26%	241.24
2024 年	7,400.00		7,400.00		3.26%	241.24
合计			7,400.00			1,206.20

### 4、未来计划发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金金额	本次融资利率	应付利息
2020 年		6,137.00		6,137.00	3.82%	
2021 年	6,137.00			6,137.00	3.82%	234.43
2022 年	6,137.00			6,137.00	3.82%	234.43
2023 年	6,137.00			6,137.00	3.82%	234.43
2024 年	6,137.00			6,137.00	3.82%	234.43
2025 年	6,137.00		6,137.00		3.82%	234.43
合计			6,137.00			1,172.15

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

衡阳市 2 个土地储备项目，本次融资土地储备项目信息情况如下：

单位：个

地域名称	土地储备项目
市（本级）	1
衡东县	1
合计	2

通过选取自 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上报土地储备地块基准地价。

衡阳市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.9%、8.5%、8.6%，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。

## 2、出让产生的净现金流入

假设衡阳市等 2 个土地储备项目，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

区块	按 GDP 增速 7.9% 的 100%	按 GDP 增速 7.9% 的 90%	按 GDP 增速 7.9% 的 80%
市本级 1 个土地储备项目	132,531.00	119,279.00	106,025.00
衡东县 1 个土地储备项目	29,366.00	26,430.00	23,493.00
合计	161,897.00	145,709.00	129,518.00

## 三、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

### 1、衡阳市 2 个土地储备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，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：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 2.98；按 GDP 增速 7.9%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.68；按 GDP 增速 7.9%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.38。

（1）按 GDP 增速 7.9%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	土地收益
2019 年				
2020 年		1,475.10	1,475.10	
2021 年		1,709.53	1,709.53	40,864.00
2022 年		1,709.53	1,709.53	58,217.00
2023 年		1,709.53	1,709.53	62,816.00
2024 年	39,700.00	1,709.53	41,409.53	
2025 年	6,137.00	234.43	6,371.43	
合计	45,837.00	8,547.65	54,384.65	161,897.00
本息覆盖倍数				2.98

(2) 按 GDP 增速 7.9%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	土地收益
2019 年				
2020 年		1,475.10	1,475.10	
2021 年		1,709.53	1,709.53	36,778.00
2022 年		1,709.53	1,709.53	52,396.00
2023 年		1,709.53	1,709.53	56,535.00
2024 年	39,700.00	1,709.53	41,409.53	
2025 年	6,137.00	234.43	6,371.43	
合计	45,837.00	8,547.65	54,384.65	145,709.00
本息覆盖倍数				2.68

(3) 按 GDP 增速 7.9%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	土地收益
2019 年				
2020 年		1,475.10	1,475.10	
2021 年		1,709.53	1,709.53	32,691.00
2022 年		1,709.53	1,709.53	46,574.00
2023 年		1,709.53	1,709.53	50,253.00
2024 年	39,700.00	1,709.53	41,409.53	
2025 年	6,137.00	234.43	6,371.43	
合计	45,837.00	8,547.65	54,384.65	129,518.00
本息覆盖倍数				2.38

2、衡阳市 2 个土地储备项目按 GDP 增速 7.9%的 100%比例分别计算各地块本息覆盖倍数，具体情况如下：

(1) 市（本级）1 个土地储备项目

经测算：衡阳市珠储 1902 土地储备项目本息覆盖倍数为 3.70。具体情况如下：



单位：万元

项目名称	年度	债权本息			项目收益表		
		本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
珠储 1902 土地储备项目	2019						
	2020		1,119.26	1,119.26			
	2021		1,147.41	1,147.41	40,846.00		40,846.00
	2022		1,147.41	1,147.41	44,092.00		44,092.00
	2023		1,147.41	1,147.41	47,575.00		47,575.00
	2024	29,300.00	1,147.41	30,447.41			
	2025	737.00	28.15	765.15			
	合计	30,037.00	5,737.05	35,774.05	132,531.00		132,531.00
	本息覆盖倍数						3.70

## (2) 衡东县 1 个土地储备项目

经测算：衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目本息覆盖倍数为 1.58。具体情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	债权本息			项目收益表		
		本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
衡东县互联网+交通服务平台二期	2019						
	2020		355.84	355.84			
	2021		562.12	562.12			
	2022		562.12	562.12	14,125.00		14,125.00
	2023		562.12	562.12	15,241.00		15,241.00
	2024	10,400.00	562.12	10,962.12			
	2025	5,400.00	206.28	5,606.28			
	合计	15,800.00	2,810.60	18,610.60	29,366.00		29,366.00
	本息覆盖倍数						1.58

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的 2019 年衡阳市 2 个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 四、专项债券发行计划

衡阳市 2 个土地储备项目本次拟发行专项债券金额 32,300.00 万元。

总体评价结果如下：

### 一、应付本息情况

衡阳市 2019 年第四批土地储备项目拟融资金额 45,837.00 万元，其中：本次债券发行金额 32,300.00 万元，前期已发债金额 7,400.00 万元，未来计划发行债券金额 6,137.00 万元。

前期已发行债券实际利率为 3.26%，根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.82%，期限为 5 年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

#### 1、应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金金额	前期融资利率	本次融资利率	应付利息
2019 年		39,700.00		39,700.00	3.26%	3.82%	
2020 年	39,700.00	6,137.00		45,837.00	3.26%	3.82%	1,475.10
2021 年	45,837.00			45,837.00	3.26%	3.82%	1,709.53
2022 年	45,837.00			45,837.00	3.26%	3.82%	1,709.53
2023 年	45,837.00			45,837.00	3.26%	3.82%	1,709.53
2024 年	45,837.00		39,700.00	6,137.00	3.26%	3.82%	1,709.53
2025 年	6,137.00		6,137.00		3.26%	3.82%	234.43
合计			45,837.00				8,547.65

#### 2、本次发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金金额	本次融资利率	应付利息
2019 年		32,300.00		32,300.00	3.82%	
2020 年	32,300.00			32,300.00	3.82%	1,233.86
2021 年	32,300.00			32,300.00	3.82%	1,233.86
2022 年	32,300.00			32,300.00	3.82%	1,233.86
2023 年	32,300.00			32,300.00	3.82%	1,233.86
2024 年	32,300.00		32,300.00		3.82%	1,233.86
合计			32,300.00			6,169.30



### 3、前期已发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金金额	前期融资利率	应付利息
2019 年		7,400.00		7,400.00	3.26%	
2020 年	7,400.00			7,400.00	3.26%	241.24
2021 年	7,400.00			7,400.00	3.26%	241.24
2022 年	7,400.00			7,400.00	3.26%	241.24
2023 年	7,400.00			7,400.00	3.26%	241.24
2024 年	7,400.00		7,400.00		3.26%	241.24
合计			7,400.00			1,206.20

### 4、未来计划发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金金额	本次融资利率	应付利息
2020 年		6,137.00		6,137.00	3.82%	
2021 年	6,137.00			6,137.00	3.82%	234.43
2022 年	6,137.00			6,137.00	3.82%	234.43
2023 年	6,137.00			6,137.00	3.82%	234.43
2024 年	6,137.00			6,137.00	3.82%	234.43
2025 年	6,137.00		6,137.00		3.82%	234.43
合计			6,137.00			1,172.15

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

衡阳市 2 个土地储备项目，本次融资土地储备项目信息情况如下：

单位：个

地域名称	土地储备项目
市（本级）	1
衡东县	1
合计	2

通过选取自 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上报土地储备地块基准地价。

衡阳市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.9%、8.5%、8.6%，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。

## 2、出让产生的净现金流入

假设衡阳市等 2 个土地储备项目，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

区块	按 GDP 增速 7.9% 的 100%	按 GDP 增速 7.9% 的 90%	按 GDP 增速 7.9% 的 80%
市本级 1 个土地储备项目	132,531.00	119,279.00	106,025.00
衡东县 1 个土地储备项目	29,366.00	26,430.00	23,493.00
合计	161,897.00	145,709.00	129,518.00

## 三、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

### 1、衡阳市 2 个土地储备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，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：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 2.98；按 GDP 增速 7.9%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.68；按 GDP 增速 7.9%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.38。

（1）按 GDP 增速 7.9%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	土地收益
2019 年				
2020 年		1,475.10	1,475.10	
2021 年		1,709.53	1,709.53	40,864.00
2022 年		1,709.53	1,709.53	58,217.00
2023 年		1,709.53	1,709.53	62,816.00
2024 年	39,700.00	1,709.53	41,409.53	
2025 年	6,137.00	234.43	6,371.43	
合计	45,837.00	8,547.65	54,384.65	161,897.00
本息覆盖倍数				2.98



(2) 按 GDP 增速 7.9%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	土地收益
2019 年				
2020 年		1,475.10	1,475.10	
2021 年		1,709.53	1,709.53	36,778.00
2022 年		1,709.53	1,709.53	52,396.00
2023 年		1,709.53	1,709.53	56,535.00
2024 年	39,700.00	1,709.53	41,409.53	
2025 年	6,137.00	234.43	6,371.43	
合计	45,837.00	8,547.65	54,384.65	145,709.00
本息覆盖倍数				2.68

(3) 按 GDP 增速 7.9%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	土地收益
2019 年				
2020 年		1,475.10	1,475.10	
2021 年		1,709.53	1,709.53	32,691.00
2022 年		1,709.53	1,709.53	46,574.00
2023 年		1,709.53	1,709.53	50,253.00
2024 年	39,700.00	1,709.53	41,409.53	
2025 年	6,137.00	234.43	6,371.43	
合计	45,837.00	8,547.65	54,384.65	129,518.00
本息覆盖倍数				2.38

2、衡阳市 2 个土地储备项目按 GDP 增速 7.9%的 100%比例分别计算各地块本息覆盖倍数，具体情况如下：

(1) 市（本级）1 个土地储备项目

经测算：衡阳市珠储 1902 土地储备项目本息覆盖倍数为 3.70。具体情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	债权本息			项目收益表		
		本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
珠储 1902 土地储备项目	2019						
	2020		1,119.26	1,119.26			
	2021		1,147.41	1,147.41	40,846.00		40,846.00
	2022		1,147.41	1,147.41	44,092.00		44,092.00
	2023		1,147.41	1,147.41	47,575.00		47,575.00
	2024	29,300.00	1,147.41	30,447.41			
	2025	737.00	28.15	765.15			
	合计	30,037.00	5,737.05	35,774.05	132,531.00		132,531.00
本息覆盖倍数							3.70

## (2) 衡东县 1 个土地储备项目

经测算：衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目本息覆盖倍数为 1.58。具体情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	债权本息			项目收益表		
		本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
衡东县互联网+交通服务平台二期	2019						
	2020		355.84	355.84			
	2021		562.12	562.12			
	2022		562.12	562.12	14,125.00		14,125.00
	2023		562.12	562.12	15,241.00		15,241.00
	2024	10,400.00	562.12	10,962.12			
	2025	5,400.00	206.28	5,606.28			
	合计	15,800.00	2,810.60	18,610.60	29,366.00		29,366.00
本息覆盖倍数							1.58

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的 2019 年衡阳市 2 个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 四、专项债券发行计划

衡阳市 2 个土地储备项目本次拟发行专项债券金额 32,300.00 万元。



拟发行期限为 5 年，拟发行债券年利率 3.82%，还款方式为分期付息，到期一次还本。

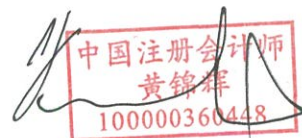
附件：项目收益及现金流入评价说明

(以下无正文)



中国·北京

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

本次预测以衡阳市 2 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 年衡阳市土地储备项目土地出让收益预测表。

### 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、项目位置及四至范围

衡阳市本次融资涉及 2 个土地储备项目，具体情况见下表：

序号	区块	项目名称	四至范围	项目概况
1	市（本级）	珠储 1902 土地储备项目	东至：酃白路、南至：花园路、西至：蒋酃路、北至：船山东路	该地块位处武广高铁酃湖新区，城市东西向主干道船山东路旁，储备面积 200,247.67 平方米，划用途为商住用地

序号	区块	项目名称	四至范围	项目概况
2	衡东县	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目	东：314 线 西：金花村 南：金花村 北：机动车驾驶考场	本项目位于洣水镇金花村区域，储备面积 149328 平方米，规划用途为商服用地

## 2、投资估算与资金筹措方式

### （1）投资估算

衡阳市本次融资涉及衡阳市 2 个土地储备项目总投资 48,989.10 万元，详见下表：

区块	项目名称	项目总投资（万元）
市（本级）	珠储 1902 土地储备项目	30,037.00
衡东县	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目	18,952.10
合计		48,989.10

### （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 45,837.00 万元，其中：本次债券发行金额 32,300.00 万元，前期已发债金额 7,400.00 万元，未来计划发行债券金额 6,137.00 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

按照财预〔2017〕62 号等文件要求，根据经济社会发展计划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划等，充分考虑本地区债务风险情况、土地和房地产存量及市场供需情况，大力推进衡阳市经济发展，加快城市建设步伐，实施了衡阳市地区土地收储项目。

以上项目实施一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。二是符合经济发展和城市总体规划的要求，项目建成后将具有较强的辐射能力并带动区域文化发展，将成为衡阳市经济发展新的增长点。三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。四是有利于增加就业，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 衡阳市土地市场情况

经查询衡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

衡阳市本次融资涉及衡阳市 2 个土地储备项目，分别位于衡阳市（本级）及衡东县。根据 2 个土地储备项目的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

项目地块价格预测表 1

序号	拟收储地块项目名称	参考地块位置	土地规划用途	占地面积(亩)	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	简单平均计算综合楼面价(元/平方米)
1	珠储 1902 土地储备项目	衡阳市珠晖区酃湖乡上托村、光明村	商住	82.97	55,311.80	29,194.00	5,264.84
		衡阳市珠晖区酃湖乡上托村、光明村	商住	52.63	35,086.49	18,426.00	
2	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目	衡东县洣水镇金花村	其他商服用地	19.04	12,691.20	1,911.30	1,506.00

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，项目土地价格预测表如下：



项目地块价格预测表 2

单位：元/平方米

地区	项目	2019 年	2020 年	2021 年
珠晖区	珠储 1902 土地储备项目	5,264.84	5,680.76	6,129.54
衡东县	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目	1,506.00	1,624.97	1,753.35

地区	项目	2022 年	2023 年	2024 年
珠晖区	珠储 1902 土地储备项目	6,613.78	7,136.26	7,700.03
衡东县	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目	1,891.86	2,041.32	2,202.58

## (2) 土地出让数量预测

衡阳市 2 个土地储备项目规划制定的未来土地出让滚动计划情况为：

项目地块土地出让计划

单位：平方米

地区	项目	2019 年	2020 年	2021 年
珠晖区	珠储 1902 土地储备项目			66,666.66
衡东县	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目			

地区	项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
珠晖区	珠储 1902 土地储备项目	66,666.66	66,666.68		200,000.00
衡东县	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目	74,664.00	74,664.00		149,328.00

## (3) 土地出让收益预测

根据上述对项目土地出让单价和土地出让亩数的预计，衡阳市 2 个土地储备项目，以 GDP 增速 7.9% 预测土地出让收入的 100% 为 162,060.00 万元，以 GDP 增速 7.9% 预测土地出让收入的 90% 为 145,855.00 万元，以 GDP 增速 7.9% 预测土地出让收入的 80% 为 129,648.00 万元。项目用于偿还融资本息的各年收入情况如下表：

项目土地出让收入（100%）

单位：万元

地区	项目	2019 年	2020 年	2021 年
珠晖区	珠储 1902 土地储备项目			40,864.00
衡东县	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目			
合计				40,864.00

地区	项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
珠晖区	珠储 1902 土地储备项目	44,092.00	47,575.00		132,531.00
衡东县	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目	14,125.00	15,241.00		29,366.00
合计		58,217.00	62,816.00		161,897.00

### 项目土地出让收入（90%）

单位：万元

地区	项目	2019 年	2020 年	2021 年
珠晖区	珠储 1902 土地储备项目			36,778.00
衡东县	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目			
合计				36,778.00

地区	项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
珠晖区	珠储 1902 土地储备项目	39,683.00	42,818.00		119,279.00
衡东县	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目	12,713.00	13,717.00		26,430.00
合计		52,396.00	56,535.00		145,709.00

### 项目土地出让收入（80%）

单位：万元

地区	项目	2019 年	2020 年	2021 年
珠晖区	珠储 1902 土地储备项目			32,691.00
衡东县	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目			
合计				32,691.00

地区	项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
珠晖区	珠储 1902 土地储备项目	35,274.00	38,060.00		106,025.00
衡东县	衡东县互联网+交通服务平台二期土地储备项目	11,300.00	12,193.00		23,493.00
合计		46,574.00	50,253.00		129,518.00

## 四、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，本次评价的衡阳市 2 个土地储备项目，以 GDP 增速 7.9%预期土地出让收入的 100%、90%、80%部分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，均能实现项目收益和融资自求平衡。





# 营业执照

统一社会信用代码

911101050805090096



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

(副本)(4-1)



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

法定代表人 黄锦辉

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，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

成立日期 2013年10月22日

合伙期限 2013年10月22日至 长期

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

登记机关



2019 年 07 月 26 日





会计师事务所

# 执业证书

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

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



## 说明

证书序号：0000109

- 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	黄锦晖
性别	男
出生日期	1984-10-16
工作单位	利安达会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	110105198410162011



证书编号: 100000360448  
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期: 1995 年 04 月 01 日  
Date of Issuance



姓名: 黄锦晖

证书编号: 100000360448

this renewal.

已  
ation

继续有效一年  
for another year after

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 月 日

年 月 日



中国注册会计师协会

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公司  
Working unit

身份证号码 32124721029103  
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