

大信会计师事务所（特殊普通合伙）
关于 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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

大信专审字【2019】第 27-00039 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



大信会计师事务所（特殊普通合伙）
关于 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）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

大信专审字【2019】第 27-00039 号

我们接受委托，对 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）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（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）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：



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、应付本息情况

(1) 前期已发行土地储备专项债券项目应付利息

2019年雅塘片区储备地项目[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(一期)—2019年湖南省政府专项债券(一期)募投项目情况],已于2019年3月21日发行的2019年湖南省(长沙市)土地储备专项债券(一期)—2019年湖南省政府专项债券(一期)完成部分融资计划,融资金额1.00亿元,融资利率3.32%,期限5年,付息日每年3月22日,到期日2024年3月22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			10,000.00	3.32%	
2020年	10,000.00		10,000.00	3.32%	332.00
2021年	10,000.00		10,000.00	3.32%	332.00
2022年	10,000.00		10,000.00	3.32%	332.00
2023年	10,000.00		10,000.00	3.32%	332.00
2024年	10,000.00	10,000.00		3.32%	332.00
合计		10,000.00			1,660.00

(2) 2019年湖南省(长沙市)土地储备专项债券(二期)土地储备项目本期计划融资31.426亿元,据2019年5月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮30%预测融资利率为4.07%,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	314,260.00		314,260.00	4.07%	12,790.38
第二年	314,260.00		314,260.00	4.07%	12,790.38
第三年	314,260.00		314,260.00	4.07%	12,790.38
第四年	314,260.00		314,260.00	4.07%	12,790.38



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	314,260.00	314,260.00		4.07%	12,790.38
合计		314,260.00			63,951.90

(3) 未来期间计划融资金额 24.6356 亿元, 据 2019 年 5 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30%预测融资利率为 4.07%, 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	246,356.00		246,356.00	4.07%	10,026.69
第二年	246,356.00		246,356.00	4.07%	10,026.69
第三年	246,356.00		246,356.00	4.07%	10,026.69
第四年	246,356.00		246,356.00	4.07%	10,026.69
第五年	246,356.00	246,356.00		4.07%	10,026.69
合计		246,356.00			50,133.45

(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(一期)土地储备项目前期已融资 1 亿元, 本期计划融资 31.426 亿元, 未来期间计划融资金额 24.6356 亿元, 合计需要融资 57.0616 亿元; 前期融资 1 亿元对应的应付利息 0.1660 亿元, 本期计划融资 31.426 亿元对应的应付利息 6.3952 亿元, 未来期间计划融资金额 24.6356 亿元对应的应付利息 5.0133 亿元, 合计应付利息 11.5745 亿元, 总融资需求与应付利息合计 68.6361 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	
市本级项目	10,000.00	302,200.00	231,700.00	1,660.00	61,497.70	47,150.94	654,208.64
长沙县项目		6,060.00	11,656.00		1,233.21	2,372.00	21,321.21



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

宁乡市项目		6,000.00	3,000.00		1,221.00	610.50	10,831.50
合计	10,000.00	314,260.00	246,356.00	1,660.00	63,951.91	50,133.45	686,361.35

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(二期)土地储备项目共7个,其中长沙市土地储备中心2个、长沙高新技术产业开发区土地储备中心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、宁乡市土地储备中心1个。参考拟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增值,即增值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(二期)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目标增值8%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增值,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预留成本(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 目标增值8%的100%	按2019年长沙市GDP 目标增值8%的90%	按2019年长沙市GDP 目标增值8%的80%
长沙市土地储备中心2个土地	510,611.97	497,555.58	484,755.84



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

收储项目			
长沙高新技术产业开发区土地储备中心1个土地收储项目	223,711.44	217,156.24	210,746.17
长沙市望城区土地储备中心1个土地收储项目	445,514.36	432,459.89	419,694.44
市本级小计	1,179,837.77	1,147,171.71	1,115,196.45
长沙县土地储备中心2个土地收储项目	66,090.10	64,746.67	63,421.46
宁乡市土地储备中心1个土地收储项目	31,379.42	30,687.25	30,005.34
合计	1,277,307.29	1,242,605.63	1,208,623.25

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%
市本级项目覆盖倍数	1.80	1.75	1.70
长沙县项目覆盖倍数	3.10	3.04	2.97
宁乡市项目覆盖倍数	2.90	2.83	2.77
长沙市本期发债覆盖倍数	1.86	1.81	1.76

表3-1：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

单位：人民币万元



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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
前期融资	10,000.00	1,660.00	11,660.00	
第一年		12,790.38	12,790.38	
第二年		12,790.38	12,790.38	
第三年		12,790.38	12,790.38	
第四年		12,790.38	12,790.38	
第五年	314,260.00	12,790.38	327,050.38	1,277,307.29
小计	324,260.00	65,611.90	389,871.90	1,277,307.29
后续融资	246,356.00	50,133.45	296,489.45	
合计	570,616.00	115,745.35	686,361.35	1,277,307.29
总融资需求本息覆盖倍数				1.86

表 3-2: 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

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	10,000.00	1,660.00	11,660.00	
第一年		12,790.38	12,790.38	
第二年		12,790.38	12,790.38	
第三年		12,790.38	12,790.38	
第四年		12,790.38	12,790.38	
第五年	314,260.00	12,790.38	327,050.38	1,242,605.63
小计	324,260.00	65,611.90	389,871.90	1,242,605.63
后续融资	246,356.00	50,133.45	296,489.45	



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

合计	570,616.00	115,745.35	686,361.35	1,242,605.63
总融资需求本息覆盖倍数	1.81			

表 3-3: 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

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	10,000.00	1,660.00	11,660.00	
第一年		12,790.38	12,790.38	
第二年		12,790.38	12,790.38	
第三年		12,790.38	12,790.38	
第四年		12,790.38	12,790.38	
第五年	314,260.00	12,790.38	327,050.38	1,208,623.25
小计	324,260.00	65,611.90	389,871.90	1,208,623.25
后续融资	246,356.00	50,133.45	296,489.45	
合计	570,616.00	115,745.35	686,361.35	1,208,623.25
总融资需求本息覆盖倍数	1.76			

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:

刘璐
43010001007

中国注册会计师:

吴昊
110101410481

二〇一九年六月十七日

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(二期)—2019 年湖南省政府专项债券(六期)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(二期)—2019 年湖南省政府专项债券(六期)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等无重大变化；

（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. 长沙市土地储备中心

单位住所：长沙市雨花区劳动东路 238 号

单位性质：事业单位

法人代表：陈志敏

开办资金：83344 万元

宗旨和业务范围：为市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。

2. 长沙高新技术产业开发区土地储备中心

单位住所：长沙市岳麓区麓谷大道 668 号

单位性质：事业单位

法人代表：文华锋

开办资金：50663 万元

宗旨和业务范围：负责落实高新区范围内土地储备计划，依法收购、管理储备土地，负责储备土地的前期开发工作，运作和管理土地储备资金。

3. 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

4. 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。

5. 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）长沙市土地储备中心实施项目

由长沙市土地储备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 906,052.09 平方米，可出让面积 460,102.23 平方米。

长沙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	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	2019 年雅塘片区储备地一期	石马社区统征地	东至万家丽、西至韶山路、南至香樟路、北至南劳动路	商住、公共设施建 设	424,263.00	66,706.68	二类居住用地 9,740.00, 商业服务业设 施用地 56,966.68
2	2019 年河东片区储备地一期	正大公司收回地	天心区暮云绿心区中意三路 8 号	工业	114,920.00	91,936.46	工业用地 91,936.46
3		丽臣公司收回地	开福区黑石渡浏阳河路 1 号	学校、绿地	65,410.00		
4		天悦十二号地	先锋村湖南中烟工业有限责任公司以南、新谷路以北	W1（物流 仓储用地），拟 调 R2	69,154.35	69,154.35	商住混合用地 69154.35
5		先锋村城改 1	北临桂花坪街道办事处、南临兴荣投资有限公司、西临兴荣投资有限公司、东临芙蓉南路	A1（行政 办公）拟 调 R2/C12	30,200.15	30,200.15	商住混合用地 30200.15
6		先锋村城改 2	南临长沙贤盛发电器制造有限责任公司、西临中意一路、东临湖南中烟工业有限责任公司	W1（物流 仓储用地）拟调 B2	2,240.01	2,240.01	商业服务业设 施用地 2240.01
7		天悦十三号地	青山以南，新联路以西	R2、C12 （居住、 非市属办 公用地）	15,496.00	15,496.00	商住混合用地 15496
8		天悦十四号地	新昌路以南、鸿博转业以北，黑石派出所以西，	R21（居 住用地）	12,866.75	12,866.75	商住混合用地 12866.75
9		天悦十九号地	临湖南广播电视大学东北角、东临林大陆	B1（商业 设施用 地）	3,554.40	3,554.40	商住混合用地 3554.4
10		天悦二十号地	东临新开铺路、南临猴子石变电站、北临二环线	R21（居 住用地）	10,089.22	10,089.22	商住混合用地 10089.22

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
11		暮云 1 号地	东临樟树路、西临荷塘路、南临南湖路、北临莲馨路	B1（商业设施用地）	50,200.00	50,200.00	商业服务业设施用地 50200
12		暮云 2 号地	东临兴云路、西临樟树路、南临南湖路、北临莲馨路	B2（商务设施用地）	107,658.21	107,658.21	商业服务业设施用地 107658.21
合计					906,052.09	460,102.23	

（2）长沙高新技术产业开发区土地储备中心实施项目

由长沙高新技术产业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 1,566,043.67 平方米，可出让面积 1,566,043.67 平方米。

长沙高新技术产业开发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	中联智慧产业城一期	黄桥大道以东、枫林路以南、夏娟路以西、紫薇路以北。	综合（工业用地、商业用地、居住用地、教育用地、文体用地等）	1,566,043.67	1,566,043.67	工业用地 1,566,043.67
合计				1,566,043.67	1,566,043.67	

（3）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 500,300.00 平方米，可出让面积 500,300.00 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	高铁西城土地储备项目	东至桐林坳路、西至马桥河路、北至黄金河南路、南至黄金大道地块及东至望城大道、西至经六路、北至纬五路、南至站前北路地块	住宅用地、商住用地	500,300.00	500,300.00	商业住宅混合用地 500,300.00
合计				500,300.00	500,300.00	

(4) 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 89,100.00 平方米,可出让面积 89,100.00 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	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	星沙街道储备用地地块一	星沙街道开元路与东九线东南角	商住	66,700.00	66,700.00	商业住宅混合用地 66,700.00
2	晟象 S7 地块	星沙联络线以南、潇湘西路以北、大华北路以东	住宅	22,400.00	22,400.00	二类居住用地 22,400.00
合计				89,100.00	89,100.00	

(5) 宁乡市土地储备中心实施项目

由宁乡市土地储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 110,000.00 平方米,可出让面积 110,000.00 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

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	通程金洲项目	东接同兴村,西至金洲南路,南至通程金洲项目(一),北至金林路	住宅用地	110,000.00	110,000.00	二类居住用地 110,000.00
合计				110,000.00	110,000.00	

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 88.14 亿元,前期已融资 1 亿元,本次计划融资 31.43 亿元,未来计划融资 25.64 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	长沙市土地储备中心	2019 年雅塘片区储备地一期	153,000.00	10,000.00	52,200.00	33,800.00
2		2019 年河东片区储备地一期	155,589.80		130,000.00	7,900.00

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
长沙市土地储备中心小计			308,589.80	10,000.00	182,200.00	41,700.00
4	高新区土地储备中心	中联智慧产业城一期	391,148.00		100,000.00	60,000.00
高新区土地储备中心小计			391,148.00		100,000.00	60,000.00
5	望城区土地储备中心	高铁西城土地储备项目	153,722.66		20,000.00	130,000.00
望城区土地储备中心小计			153,722.66		20,000.00	130,000.00
6	长沙县土地储备中心	星沙街道储备用地地块一	13,355.00		4,560.00	8,795.00
7		晟象 S7 地块	4,361.00		1,500.00	2,861.00
长沙县土地储备中心小计			17,716.00		6,060.00	11,656.00
8	宁乡市土地储备中心	通程金洲项目	10,500		6,000.00	3,000.00
宁乡市土地储备中心小计			10,500		6,000.00	3,000.00
合计			881,676.46	10,000.00	314,260.00	246,356.00

(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。

2019 年雅塘片区储备地一期项目已于 2019 年湖南省（长沙市）土地储备专项债券(一期)资金完成前期融资 [原 2019 年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（一期）-2019 湖南省政府专项债券（一期）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（含雨花区、天心区、望城区、高新区、长沙县、宁乡市）的土地出让价的估算,是根据当地土地市场的情况,按取得的交易案例可比单价估算土地的土地出让价格。长沙市的土地出让价的估算过程如下:

（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) 2019年雅塘片区储备地一期收储土地周边出让情况表:

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	[2018]长土市 048号	步步高商业连锁股份有限公司、步步高投资集团股份有限公司	雨花区	雨花区韶山路以东、湘府路以北	67,516.73	5.8	391,597	195,800	29,000	5,000	2018-8-10	商业、住宅 (B1R2); 中小学 (A33划拨)

2) 2019年河东片区储备地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]长土网 007号	湖南嘉耘油脂有限公司	天心区	天心区黑石村	3,169.65	0.8	2,536	416	1,312	1,641	2018/3/13	工业(物流 仓储)
2	[2018]长土市 075号	湖南德一房地产开发有限公司	天心区	天心区青园街道	12,170.94	4.5	54,769	17,760	14,592	3,243	2018/9/30	商业、住宅
3	[2017]长土网 002号	旭辉集团股份有限公司	天心区	天心区桂花坪街道	30,075.75	3	90,227	50,288	16,720	5,573	2017/2/21	商业、住宅

3) 中联智慧产业城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]长土网 003号	湖南麓谷置业有限公司	高新区	东邻湖南麓谷置业有限公司, 南邻山杏路, 西邻袁家冲路, 北邻黄杏路	28,253.47	1.5	42,380	2,967	1,050	700	2018.3.6	工业用地

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	[2017]长土网 061 号 (继续挂牌)	长沙龙湖房地 产开发有限公司	高新区	东西邻长沙高新 控股集团总公 司, 南邻长川路, 北邻长沙橘子洲 园林开发有限公司	19,430.63	4	77,723	23,317	12,000	3,000	2018/7/9	商业用地

4) 高铁西城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	(2018)望城 区 031 号	湖南三润地 产有限公司	望城区	月亮岛街道谷 山路以东	33,415.40	3	100,246	22,060	6,602	2,201	2018/12/29	商业、住宅

5) 星沙街道储备用地地块一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	180,635	71,977	11,954	3,985	2017/8/4	商业、住宅

6) 晟象S7地块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	[2018]长沙 县 081 号	长沙旭辉房地 产开发有限公司	长沙县	长沙县星沙街道 东九线以东、洋	63,873.94	3	191,622	76,462	11,971	3,990	2019/1/23	住宅

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
		司		湖路以北								

7) 通程金洲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	[2018]宁乡市 026 号	长沙金洲新城开发建设投资 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%)

(2) 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(二期)—2019 年湖南省政府专项债券(六期)住宅、商业用地、工业用地等参考上述 7 宗土地出让情况进行预测。具体计算如下表：

1) 2019 年雅塘片区储备地一期区域商住土地价格预测表：

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	步步高商业连锁股份有限公司、步步高投资集团股份有限公司	67,516.73	391,597	195,800	5,000	0.95-1.0	4800-5000

2) 2019 年河东片区储备地一期区域工业、商住土地价格预测表：

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	湖南嘉耘油脂有限公司	3,169.65	2,536	416	1,641	0.59	967.93
2	湖南德一房地产开发有限公司	12,170.94	54,769	17,760	3,243	0.82	2,659.01
3	旭辉集团股份有限公司	30,075.75	90,227	50,288	5,573	0.48	2,675.28

3) 中联智慧产业城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	湖南麓谷置业有限公司	28,253.47	42,380	2,967	700	0.99	693.09
2	长沙龙湖房地产开发有限公司	19,430.63	77,723	23,317	3,000	0.91	2,730.03

4) 高铁西城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	湖南三润地产有限公司	33,415.40	100,246	22,060	2,201	0.76	1,672.44

5) 星沙街道储备用地地块一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	180,635	71,977	3,985	0.5	1,992

6) 晟象 S7 地块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	长沙旭辉房地产开发有限公司	63,873.94	191,622	76,462	3,990	0.5	1,995

7) 通程金洲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	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、土地出让计划

序号	项目名称	预计土地出让时间
1	2019 年雅塘片区储备地一期	2023
2	2019 年河东片区储备地一期	2022.7-2023.9
3	中联智慧产业城一期	2020.1-2023.12
4	高铁西城土地储备项目	2020-2023
5	星沙街道储备用地地块一项目	2022.11
6	晟象 S7 地块项目	2021.11
7	通程金洲项目	2022.9

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		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	预计土地出让收入取值
	项目名称	分项名称						
1	2019 年雅塘片区储备地一期		118,312.00	127,776.96	137,999.12	149,039.05	160,962.17	160,962.17
2		正大、丽臣公司收回地	7,153.73	7,726.03	8,344.11	9,011.64	9,732.57	9,732.57
		天悦十二号地	82,985.30	89,624.12	96,794.05	104,537.57		104,537.57

序号	项目		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	预计土地出让收入取值
	项目名称	分项名称						
	2019 年河东片区 储备地一期	先锋村城改 1	36,240.22	39,139.44	42,270.60	45,652.25		45,652.25
		先锋村城改 2	2,184.00	2,358.72	2,547.42	2,751.21		2,751.21
		天悦十三号 地	8,174.40	8,828.35				8,828.35
		天悦十四号 地	16,044.00	17,327.52				17,327.52
		天悦十九号 地	4,264.00	4,605.12	4,973.53			4,973.53
		天悦二十号 地	9,000.00	9,720.00	10,497.60			10,497.60
		暮云 1 号地	42,240.00	45,619.20	49,268.74	53,210.24	57,467.06	57,467.06
		暮云 2 号地	64,596.00	69,763.68	75,344.77	81,372.35	87,882.14	87,882.14
3	中联智慧产业城 一期		164,434.59	177,589.35	191,796.50	207,140.22	223,711.44	223,711.44
4	高铁西城土地储 备项目		327,466.36	353,663.67	381,956.76	412,513.30	445,514.36	445,514.36
市本级项目小计			883,094.60	953,742.16	1,001,793.20	1,065,227.83	985,269.74	1,179,837.77
5	星沙街道储备用 地地块一项目		40,020.00	43,221.60	46,679.33	50,413.68		50,413.68
6	晟象 S7 地块项目		13,440.00	14,515.20	15,676.42			15,676.42
长沙县项目小计			53,460.00	57,736.80	62,355.75	50,413.68		66,090.10
7	通程金洲项目		24,910.00	26,902.80	29,055.02	31,379.42		31,379.42
宁乡市项目小计			24,910.00	26,902.80	29,055.02	31,379.42		31,379.42
合计	土地出让收入		961,464.60	1,038,381.76	1,093,203.97	1,147,020.93	985,269.74	1,277,307.29

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		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	预计土地出让收入取值
	项目名称	分项名称						
1	2019 年雅塘片区 储备地一期		118,312.00	126,830.46	135,962.25	145,751.53	156,245.64	156,245.64
2		正大、丽臣 公司收回地	7,153.73	7,668.80	8,220.95	8,812.86	9,447.39	9,447.39
		天悦十二号	82,985.30	88,960.24	95,365.38	102,231.69		102,231.69

序号	项目		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	预计土地出让收入取值
	项目名称	分项名称						
	2019 年河东片区 储备地一期	地						
		先锋村城改 1	36,240.22	38,849.52	41,646.69	44,645.25		44,645.25
		先锋村城改 2	2,184.00	2,341.25	2,509.82	2,690.53		2,690.53
		天悦十三号 地	8,174.40	8,762.96				8,762.96
		天悦十四号 地	16,044.00	17,199.17				17,199.17
		天悦十九号 地	4,264.00	4,571.01	4,900.12			4,900.12
		天悦二十号 地	9,000.00	9,648.00	10,342.66			10,342.66
		暮云 1 号地	42,240.00	45,281.28	48,541.53	52,036.52	55,783.15	55,783.15
		暮云 2 号地	64,596.00	69,246.91	74,232.69	79,577.44	85,307.02	85,307.02
3	中联智慧产业城 一期		164,434.59	176,273.88	188,965.60	202,571.12	217,156.24	217,156.24
4	高铁西城土地储 备项目		327,466.36	351,043.94	376,319.10	403,414.08	432,459.89	432,459.89
市本级项目小计			883,094.60	946,677.42	987,006.79	1,041,731.02	956,399.33	1,147,171.71
5	星沙街道储备用 地地块一项目		40,020.00	42,901.44	45,990.34	49,301.64		49,301.64
6	晟象 S7 地块项目		13,440.00	14,407.68	15,445.03			15,445.03
长沙县项目小计			53,460.00	57,309.12	61,435.37	49,301.64		64,746.67
7	通程金洲项目		24,910.00	26,703.52	28,626.17	30,687.25		30,687.25
宁乡市项目小计			24,910.00	26,703.52	28,626.17	30,687.25		30,687.25
合计	土地出让收入		961,464.60	1,030,690.06	1,077,068.33	1,121,719.91	956,399.33	1,242,605.63

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		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	预计土地出让收入取值
	项目名称	分项名称						
1	2019 年雅塘片区 储备地一期		118,312.00	125,883.97	133,940.54	142,512.73	151,633.54	151,633.54
2	2019 年河东片区 储备地一期	正大、丽臣 公司收回地	7,153.73	7,611.57	8,098.71	8,617.03	9,168.52	9,168.52

序号	项目		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	预计土地出让收入取值
	项目名称	分项名称						
		天悦十二号地	82,985.30	88,296.36	93,947.33	99,959.96		99,959.96
		先锋村城改1	36,240.22	38,559.59	41,027.40	43,653.15		43,653.15
		先锋村城改2	2,184.00	2,323.78	2,472.50	2,630.74		2,630.74
		天悦十三号地	8,174.40	8,697.56				8,697.56
		天悦十四号地	16,044.00	17,070.82				17,070.82
		天悦十九号地	4,264.00	4,536.90	4,827.26			4,827.26
		天悦二十号地	9,000.00	9,576.00	10,188.86			10,188.86
		暮云1号地	42,240.00	44,943.36	47,819.74	50,880.20	54,136.53	54,136.53
		暮云2号地	64,596.00	68,730.14	73,128.87	77,809.12	82,788.90	82,788.90
3	中联智慧产业城一期		164,434.59	174,958.40	186,155.74	198,069.71	210,746.17	210,746.17
4	高铁西城土地储备项目		327,466.36	348,424.21	370,723.36	394,449.66	419,694.44	419,694.44
市本级项目小计			883,094.59	939,612.66	972,330.31	1,018,582.30	928,168.10	1,115,196.45
5	星沙街道储备用地地块一项目		40,020.00	42,581.28	45,306.48	48,206.09		48,206.09
6	晟象 S7 地块项目		13,440.00	14,300.16	15,215.37			15,215.37
长沙县项目小计			53,460.00	56,881.44	60,521.85	48,206.09		63,421.46
7	通程金洲项目		24,910.00	26,504.24	28,200.51	30,005.34		30,005.34
宁乡市项目小计			24,910.00	26,504.24	28,200.51	30,005.34		30,005.34
合计	土地出让收入		961,464.60	1,022,998.34	1,061,052.67	1,096,793.73	928,168.10	1,208,623.25

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	市本级土地储备项目	长沙县土地储备项目	宁乡市土地储备项目	合计（万元）
1	土地出让收入	1,179,837.77	66,090.10	31,379.42	1,277,307.29
2	用于资金平衡土地相关收益	1,179,837.77	66,090.10	31,379.42	1,277,307.29

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	市本级土地储备项目	长沙县土地储备项目	宁乡市土地储备项目	合计（万元）
1	土地出让收入	1,147,171.71	64,746.67	30,687.25	1,242,605.63
2	用于资金平衡土地相关收益	1,147,171.71	64,746.67	30,687.25	1,242,605.63

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	市本级土地储备项目	长沙县土地储备项目	宁乡市土地储备项目	合计（万元）
1	土地出让收入	1,115,196.45	63,421.46	30,005.34	1,208,623.25
2	用于资金平衡土地相关收益	1,115,196.45	63,421.46	30,005.34	1,208,623.25

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 1,277,307.29 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 1,242,605.63 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 1,208,623.25 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（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）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增长时，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。



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。



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



证书序号: 00001119

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

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



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
/ /



姓 Full name 刘
Sex
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

吴昊



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