

关于 2018 年湖南省岳阳市土地储备专项债券
(一期) 项目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)

二〇一八年九月六日

**关于 2018 年湖南省岳阳市土地储备专项债券
（一期）项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

利安达专字【2018】京 A2127 号

岳阳市土地储备中心：

我们接受岳阳市土地储备中心委托，对 2018 年岳阳市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。

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，本次评价的洞庭实验学校项目等 28 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：

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
关于 2018 年湖南省岳阳市土地储备专项债券
（一期）项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

利安达专字【2018】京 A2127 号

岳阳市土地储备中心：

我们接受岳阳市土地储备中心委托，对 2018 年岳阳市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。

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，本次评价的洞庭实验学校项目等 28 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、土地储备项目实施机构相关信息

1、岳阳市土地储备中心

事业单位名称	岳阳市土地储备中心
统一社会信用代码	12430600736789884W
宗旨和业务范围	贯彻执行国家有关土地储备的法律法规，为城市建设服务。本市城区范围内的国有土地的使用权的收购储备；集体土地的征用储备；企业改制土地资产的收购储备；储备土地的前期开发。
地址	岳阳市岳阳大道国土资源局
法定代表人	任军强
开办资金	33.3 万元
经费来源	财政补助（财政补助(全额)）
举办单位	岳阳市国土资源局
证书有效日期	2018-02-07 至 2023-02-07
单位状态	正常
登记管理机关	岳阳市事业单位登记管理局

2、岳阳县土地储备中心

事业单位名称	岳阳县土地储备中心
统一社会信用代码	124306217483814486
宗旨和业务范围	负责土地储备管理工作。
地址	岳阳县荣家湾镇天鹅路
法定代表人	晏欢迎
开办资金	1 万元
经费来源	财政补助（全额拨款）
举办单位	岳阳县国土资源局
证书有效日期	2017-02-24 至 2022-03-24
单位状态	正常

登记管理机关	岳阳县事业单位登记管理局
--------	--------------

3、岳阳市云溪区土地储备中心

事业单位名称	岳阳市云溪区土地储备中心
统一社会信用代码	124306036918425723
宗旨和业务范围	规范云溪区国有建设用地储备，加强土地调控，优化土地配置，促进节约集约用地。
地址	云溪区云中北路5号
法定代表人	沈文斌
开办资金	10 万元
经费来源	财政补助
举办单位	岳阳市云溪区人民政府
证书有效日期	2018-05-03 至 2023-05-03
单位状态	正常
登记管理机关	云溪区事业单位登记管理局

4、岳阳市屈原管理区土地储备中心

事业单位名称	岳阳市屈原管理区土地储备中心（加挂岳阳市屈原管理区征地拆迁中心牌子）
统一社会信用代码	12430605553018040J
宗旨和业务范围	建立统一、规范、高效的土地市场管理机制。优化土地资源配置，最大限度地发挥土地资产效益，改善投资经营环境。
地址	岳阳市屈原管理区营田镇正虹大道南侧
法定代表人	翁佑满
开办资金	8 万元
经费来源	财政补助（全额拨款）
举办单位	岳阳市屈原管理区国土资源局
证书有效日期	2016-03-28 至 2021-03-31

单位状态	正常
登记管理机关	屈原管理区事业单位登记管理局

5、岳阳市君山区土地储备中心

事业单位名称	岳阳市君山区土地储备中心
统一社会信用代码	124306110682358348
宗旨和业务范围	收购储备本区城市规划区土地，为经济建设服务。根据授权，承担君山区土地的统一收购、储备和交易。
地址	君山区挂口
法定代表人	蔡玉刚
开办资金	200 万元
经费来源	财政补助
举办单位	岳阳市君山区人民政府
证书有效日期	2018-02-01 至 2023-02-01
单位状态	正常
登记管理机关	君山区事业单位登记管理局

6、华容县土地收购储备开发中心

事业单位名称	华容县土地收购储备开发中心
统一社会信用代码	124306237459002140
宗旨和业务范围	土地收购、土地开发、土地交易。
地址	华容县国土局机关院内
法定代表人	蔡胜
开办资金	2 万元
经费来源	非财政补助（经费自理）
举办单位	华容县国土资源局
证书有效日期	2008-08-18 至 2021-03-31
单位状态	正常

登记管理机关	华容县事业单位登记管理局
--------	--------------

7、湘阴县土地储备中心

事业单位名称	湘阴县土地储备中心
统一社会信用代码	124306247483847374
宗旨和业务范围	实施土地储备及土地储备库的管理工作。国有土地使用收购储备、 储备土地前期开发利用、 储备土地使用权出让、 土地储备中心资金运作管理。
地址	湘阴县文星镇新世纪大道
法定代表人	马明权
开办资金	1.1 万元
经费来源	财政补助(全额)
举办单位	湘阴县国土资源局
证书有效日期	2017-03-06 至 2022-03-31
单位状态	正常
登记管理机关	湘阴县事业单位登记管理局

8、汨罗土储中心

事业单位名称	汨罗市土地储备中心
统一社会信用代码	1243068173899884XJ
宗旨和业务范围	为国家土地储备,防止土地流失,优化城市土地资源配置提供保障。负责国有闲置土地的调查、土地收购方案的编制、负责对出让土地的开发管理、负责出让土地方案的编制管理 、负责土地的征收和报批管理、负责土地的收购、储备和交易工作。
地址	汨罗市双塘广场政府公开办证中心大楼
法定代表人	苏平
开办资金	4118 万元
经费来源	财政补助 (全额)

举办单位	汨罗市国土资源局
证书有效日期	2016-09-09 至 2021-03-31
单位状态	正常
登记管理机关	汨罗市事业单位登记管理局

9、临湘市土地收购储备中心

事业单位名称	临湘市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12430682068223243Q
宗旨和业务范围	负责收购、收回土地，储备进库。协调土地收回、收购、储备土地所需要处理的各部门之间的关系，拟制出库土地的开发利用方案，对收购收回后需要出库进行交易的土地进行前期的规划、工程设计及工程量的计算。
地址	临湘市国土局院内
法定代表人	刘伟
开办资金	5 万元
经费来源	非财政补助（经费自理）
举办单位	临湘市国土资源局
证书有效日期	2018-04-17 至 2021-03-31
单位状态	正常
登记管理机关	临湘市事业单位登记管理局

二、应付本息情况

岳阳市 2018 年土地储备项目发债融资金额 312,400 万元，其中：本次债券发行金额 272,500 万元，未来计划发行债券金额 39,900 万元。假设融资利率 4.5%，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：

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
----	------	--------	--------	------	------

第一年（2019年）	312,400		312,400	4.50%	14,058.00
第二年（2020年）	312,400		312,400	4.50%	14,058.00
第三年（2021年）	312,400		312,400	4.50%	14,058.00
第四年（2022年）	312,400		312,400	4.50%	14,058.00
第五年（2023年）	312,400	312,400		4.50%	14,058.00
合计					70,290.00

2、本次发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年（2019年）	272,500		272,500	4.50%	12,262.50
第二年（2020年）	272,500		272,500	4.50%	12,262.50
第三年（2021年）	272,500		272,500	4.50%	12,262.50
第四年（2022年）	272,500		272,500	4.50%	12,262.50
第五年（2023年）	272,500	272,500		4.50%	12,262.50
合计					61,312.50

3、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	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年（2019年）	39,900		39,900	4.50%	1,795.50
第二年（2020年）	39,900		39,900	4.50%	1,795.50
第三年（2021年）	39,900		39,900	4.50%	1,795.50
第四年（2022年）	39,900		39,900	4.50%	1,795.50
第五年（2023年）	39,900	39,900		4.50%	1,795.50
合计					8,977.50

三、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

岳阳市土地储备项目包含 28 个项目。选取自 2015 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 28 个项目基准地价。

岳阳市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.70%、7.80%、7%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7% 计算土地价格的增长。

2、出让产生的净现金流入

假设洞庭实验学校项目等 28 土地储备项目，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，分别以 GDP 增速（7%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入。土地出让收入按湖南省相关政策扣除中央、省政府提留出让收入 20% 后剩余收入 80% 为岳阳市财政收入，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

项目	按 GDP 增速 7% 的 100%（扣除 20%）	按 GDP 增速 7% 的 90%（扣除 20%）	按 GDP 增速 7% 的 80%（扣除 20%）
洞庭实验学校项目	65,786	59,207	52,628
天润塑化周边地块收储项目	43,760	39,384	35,008
胥家桥片区项目	41,693	37,524	33,354
湖滨城市综合体项目	65,452	58,907	52,362
道道全粮油股份有限公司项目	40,474	36,427	32,380
湖南新金置业投资有限公司项目	15,724	14,152	12,579
芭蕉湖棚改项目	23,308	20,977	18,646
五星级酒店项目	40,862	36,776	32,690
白杨湖总部经济港项目	43,162	38,846	34,530
哈工大机器人 1 项目	57,550	51,795	46,040

火箭输送基地项目	8,308	7,477	6,646
岳阳城陵矶综合保税区 年产 1300 万台喷墨打印 机项目工业用地	17,498	15,749	13,999
岳阳城陵矶综合保税区 年产 1300 万台喷墨打印 机项目配套商住用地	110,490	99,441	88,392
麻塘滨湖生态项目三期 储备土地项目	18,833	16,950	15,066
麻塘洞庭村、京广线东侧 储备土地项目	17,455	15,710	13,964
麻塘岳荣公路西侧岳雅 学校南侧储备土地项目	17,455	15,710	13,964
麻塘集镇北侧储备土地 项目	19,752	17,777	15,802
麻塘办事处东侧储备土 地项目	14,699	13,229	11,759
2016-5 批次 3 地块项目	9,568	8,611	7,654
30 万吨搅拌站项目	2,971	2,674	2,377
循环农业土地储备项目	6,887	6,198	5,510
沙鸥路西侧储备土地项 目	38,048	34,243	30,438
章华镇环城砖厂储备地 块项目	14,384	12,946	11,507
章华镇治湖村储备地块 项目	4,672	4,205	3,738
田家湖生态新区金湖水 岸南储备地块项目	7,491	6,742	5,993
湘阴县大屋围整治收储 项目	54,554	49,098	43,643
汨罗市城北商圈商住用 地项目	36,724	33,052	29,379
教体新城项目	87,277	78,549	69,821
合 计	924,837	832,356	739,869

四、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

1、28 个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，土地出让收入按湖南省相关政策扣除中央、省政府提留出让收入 20%后剩余收入

80%为岳阳市财政收入。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询,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%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 2.42;按 GDP 增速 7%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 2.18;按 GDP 增速 7%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 1.93。

(1) 按 GDP 增速 7%的 100%比例(扣除 20%)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	
第一年		14,058.00	14,058.00	
第二年		14,058.00	14,058.00	
第三年		14,058.00	14,058.00	
第四年		14,058.00	14,058.00	
第五年	312,400	14,058.00	326,458.00	924,837
合计	312,400	70,290.00	382,690.00	924,837
本息覆盖倍数				2.42

(2) 按 GDP 增速 7%的 90%比例(扣除 20%)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	
第一年		14,058.00	14,058.00	
第二年		14,058.00	14,058.00	
第三年		14,058.00	14,058.00	
第四年		14,058.00	14,058.00	

第五年	312,400	14,058.00	326,458.00	832,356
合计	312,400	70,290.00	382,690.00	832,356
本息覆盖倍数				2.18

(3) 按 GDP 增速 7% 的 80% 比例 (扣除 20%) 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	
第一年		14,058.00	14,058.00	
第二年		14,058.00	14,058.00	
第三年		14,058.00	14,058.00	
第四年		14,058.00	14,058.00	
第五年	312,400	14,058.00	326,458.00	739,869
合计	312,400	70,290.00	382,690.00	739,869
本息覆盖倍数				1.93

2、28 个项目按 GDP 增速 7% 的 100% 比例 (扣除 20%) 分别计算各地块本息覆盖倍数

经测算: 洞庭实验学校项目本息覆盖倍数 2.56; 天润塑化周边地块收储项目本息覆盖倍数 1.98; 胥家桥片区项目本息覆盖倍数 2.17; 湖滨城市综合体项目本息覆盖倍数 3.34; 道道全粮油股份有限公司项目本息覆盖倍数 6.61; 湖南新金置业投资有限公司项目本息覆盖倍数 3.21; 芭蕉湖棚改项目本息覆盖倍数 1.81; 五星级酒店项目本息覆盖倍数 1.59; 白杨湖总部经济港项目本息覆盖倍数 1.87; 哈工大机器人 1 项目本息覆盖倍数 1.88; 火箭输送基地项目本息覆盖倍数 1.44; 岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目工业用地本息覆盖倍数 1.72; 岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目配套商住用地本息覆盖倍数 1.74; 麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目本息覆盖倍数 8.32; 麻塘洞庭村、京广线东侧

储备土地项目本息覆盖倍数 7.21；麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目本息覆盖倍数 7.21；麻塘集镇北侧储备土地项目本息覆盖倍数 7.21；麻塘办事处东侧储备土地项目本息覆盖倍数 7.21；2016-5 批次 3 地块项目本息覆盖倍数 2.32；30 万吨搅拌站项目本息覆盖倍数 2.59；循环农业土地储备项目本息覆盖倍数 2.16；沙鸥路西侧储备土地项目本息覆盖倍数 5.97；章华镇环城砖厂储备地块项目本息覆盖倍数 2.16；章华镇治湖村储备地块项目本息覆盖倍数 2.65；田家湖生态新区金湖水岸南储备地块项目本息覆盖倍数 1.79；湘阴县大屋围整治收储项目本息覆盖倍数 4.24；汨罗市城北商圈商住用地项目本息覆盖倍数 2.61；教体新城项目本息覆盖倍数 1.85。

(1) 洞庭实验学校项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		945.00	945.00	
第二年		945.00	945.00	
第三年		945.00	945.00	
第四年		945.00	945.00	
第五年	21,000	945.00	21,945.00	65,786
合计	21,000	4,725.00	25,725.00	65,786
本息覆盖倍数				2.56

(2) 天润塑化周边地块收储项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		810.00	810.00	
第二年		810.00	810.00	

第三年		810.00	810.00	
第四年		810.00	810.00	
第五年	18,000	810.00	18,810.00	43,760
合计	18,000	4,050.00	22,050.00	43,760
本息覆盖倍数				1.98

(3) 胥家桥片区项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		706.50	706.50	
第二年		706.50	706.50	
第三年		706.50	706.50	
第四年		706.50	706.50	
第五年	15,700	706.50	16,406.50	41,693
合计	15,700	3,532.50	19,232.50	41,693
本息覆盖倍数				2.17

(4) 湖滨城市综合体项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		720.00	720.00	
第二年		720.00	720.00	
第三年		720.00	720.00	
第四年		720.00	720.00	
第五年	16,000	720.00	16,720.00	65,452
合计	16,000	3,600.00	19,600.00	65,452

本息覆盖倍数	3.34
--------	------

(5) 道道全粮油股份有限公司项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		225.00	225.00	
第二年		225.00	225.00	
第三年		225.00	225.00	
第四年		225.00	225.00	
第五年	5,000	225.00	5,225.00	40,474
合计	5,000	1,125.00	6,125.00	40,474
本息覆盖倍数				6.61

(6) 湖南新金置业投资有限公司项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		180.00	180.00	
第二年		180.00	180.00	
第三年		180.00	180.00	
第四年		180.00	180.00	
第五年	4,000	180.00	4,180.00	15,724
合计	4,000	900.00	4,900.00	15,724
本息覆盖倍数				3.21

(7) 芭蕉湖棚改项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		472.50	472.50	
第二年		472.50	472.50	
第三年		472.50	472.50	
第四年		472.50	472.50	
第五年	10,500	472.50	10,972.50	23,308
合计	10,500	2,362.50	12,862.50	23,308
本息覆盖倍数				1.81

(8) 五星级酒店项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		945.00	945.00	
第二年		945.00	945.00	
第三年		945.00	945.00	
第四年		945.00	945.00	
第五年	21,000	945.00	21,945.00	40,862
合计	21,000	4,725.00	25,725.00	40,862
本息覆盖倍数				1.59

(9) 白杨湖总部经济港项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		846.00	846.00	
第二年		846.00	846.00	

第三年		846.00	846.00	
第四年		846.00	846.00	
第五年	18,800	846.00	19,646.00	43,162
合计	18,800	4,230.00	23,030.00	43,162
本息覆盖倍数				1.87

(10) 哈工大机器人 1 项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,125.00	1,125.00	
第二年		1,125.00	1,125.00	
第三年		1,125.00	1,125.00	
第四年		1,125.00	1,125.00	
第五年	25,000	1,125.00	26,125.00	57,550
合计	25,000	5,625.00	30,625.00	57,550
本息覆盖倍数				1.88

(11) 火箭输送基地项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		211.50	211.50	
第二年		211.50	211.50	
第三年		211.50	211.50	
第四年		211.50	211.50	
第五年	4,700	211.50	4,911.50	8,308
合计	4,700	1,057.50	5,757.50	8,308

本息覆盖倍数	1.44
--------	------

(12) 岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目工业用地

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		373.50	373.50	
第二年		373.50	373.50	
第三年		373.50	373.50	
第四年		373.50	373.50	
第五年	8,300	373.50	8,673.50	17,498
合计	8,300	1,867.50	10,167.50	17,498
本息覆盖倍数				1.72

(13) 岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目配套商住用地

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,326.50	2,326.50	
第二年		2,326.50	2,326.50	
第三年		2,326.50	2,326.50	
第四年		2,326.50	2,326.50	
第五年	51,700	2,326.50	54,026.50	110,490
合计	51,700	11,632.50	63,332.50	110,490
本息覆盖倍数				1.74

(14) 麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		83.16	83.16	
第二年		83.16	83.16	
第三年		83.16	83.16	
第四年		83.16	83.16	
第五年	1,848	83.16	1,931.16	18,833
合计	1,848	415.80	2,263.80	18,833
本息覆盖倍数				8.32

(15) 麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		88.92	88.92	
第二年		88.92	88.92	
第三年		88.92	88.92	
第四年		88.92	88.92	
第五年	1,976	88.92	2,064.92	17,455
合计	1,976	444.60	2,420.60	17,455
本息覆盖倍数				7.21

(16) 麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		88.92	88.92	
第二年		88.92	88.92	

第三年		88.92	88.92	
第四年		88.92	88.92	
第五年	1,976	88.92	2,064.92	17,455
合计	1,976	444.60	2,420.60	17,455
本息覆盖倍数				7.21

(17) 麻塘集镇北侧储备土地项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		100.62	100.62	
第二年		100.62	100.62	
第三年		100.62	100.62	
第四年		100.62	100.62	
第五年	2,236	100.62	2,336.62	19,752
合计	2,236	503.10	2,739.10	19,752
本息覆盖倍数				7.21

(18) 麻塘办事处东侧储备土地项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		74.88	74.88	
第二年		74.88	74.88	
第三年		74.88	74.88	
第四年		74.88	74.88	
第五年	1,664	74.88	1,738.88	14,699
合计	1,664	374.40	2,038.40	14,699

本息覆盖倍数	7.21
--------	------

(19) 2016-5 批次 3 地块项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		151.43	151.43	
第二年		151.43	151.43	
第三年		151.43	151.43	
第四年		151.43	151.43	
第五年	3,365	151.43	3,516.43	9,568
合计	3,365	757.15	4,122.15	9,568
本息覆盖倍数				2.32

(20) 30 万吨搅拌站项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		42.08	42.08	
第二年		42.08	42.08	
第三年		42.08	42.08	
第四年		42.08	42.08	
第五年	935	42.08	977.08	2,971
合计	935	210.40	1,145.40	2,971
本息覆盖倍数				2.59

(21) 循环农业土地储备项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		117.00	117.00	
第二年		117.00	117.00	
第三年		117.00	117.00	
第四年		117.00	117.00	
第五年	2,600	117.00	2,717.00	6,887
合计	2,600	585.00	3,185.00	6,887
本息覆盖倍数				2.16

(22) 沙鸥路西侧储备土地项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		234.00	234.00	
第二年		234.00	234.00	
第三年		234.00	234.00	
第四年		234.00	234.00	
第五年	5,200	234.00	5,434.00	38,048
合计	5,200	1,170.00	6,370.00	38,048
本息覆盖倍数				5.97

(23) 章华镇环城砖厂储备地块项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		245.16	245.16	
第二年		245.16	245.16	

第三年		245.16	245.16	
第四年		245.16	245.16	
第五年	5,448	245.16	5,693.16	14,384
合计	5,448	1,225.80	6,673.80	14,384
本息覆盖倍数				2.16

(24) 章华镇治湖村储备地块项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		64.71	64.71	
第二年		64.71	64.71	
第三年		64.71	64.71	
第四年		64.71	64.71	
第五年	1,438	64.71	1,502.71	4,672
合计	1,438	323.55	1,761.55	4,672
本息覆盖倍数				2.65

(25) 田家湖生态新区金湖水岸南储备地块项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		153.63	153.63	
第二年		153.63	153.63	
第三年		153.63	153.63	
第四年		153.63	153.63	
第五年	3,414	153.63	3,567.63	7,491
合计	3,414	768.15	4,182.15	7,491

本息覆盖倍数	1.79
--------	------

(26) 湘阴县大屋围整治收储项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		472.50	472.50	
第二年		472.50	472.50	
第三年		472.50	472.50	
第四年		472.50	472.50	
第五年	10,500	472.50	10,972.50	54,554
合计	10,500	2,362.50	12,862.50	54,554
本息覆盖倍数				4.24

(27) 汨罗市城北商圈商住用地项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		517.50	517.50	
第二年		517.50	517.50	
第三年		517.50	517.50	
第四年		517.50	517.50	
第五年	11,500	517.50	12,017.50	36,724
合计	11,500	2,587.50	14,087.50	36,724
本息覆盖倍数				2.61

(28) 教体新城项目

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,737.00	1,737.00	
第二年		1,737.00	1,737.00	
第三年		1,737.00	1,737.00	
第四年		1,737.00	1,737.00	
第五年	38,600	1,737.00	40,337.00	87,277
合计	38,600	8,685.00	47,285.00	87,277
本息覆盖倍数				1.85

附件：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)



中国注册会计师



中国注册会计师



2018 年 9 月 6 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

本次预测以岳阳市 28 块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 2018 年岳阳市土地储备项目土地出让收益预测表（GDP7%增速的 100%、90%、80%的比例分别预测）。

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

岳阳市本次融资涉及 28 个土地储备项目，其中包括：

（1）洞庭实验学校项目

该项目东至仓田路，西至幸福路，南至学子路，北至周家路；

(2) 天润塑化周边地块收储项目

该项目东至桥公巷，西至新颜路，南至铁北巷，北至高家巷；

(3) 胥家桥片区项目

该项目东至海泰路，西至立方屋路，南至广丰路，北至胥家桥路；

(4) 湖滨城市综合体项目

该项目东至湖滨莲花路，西至京广线，南至虎形山路，北至金星路；

(5) 道道全粮油股份有限公司项目

该项目东至花子山路，西至通海路，南至营盘岭路，北至桐子岭路；

(6) 湖南新金置业投资有限公司项目

该项目东至奔驰 4s 店，西至星光北路，南至京港澳连接线 6.5 公里处，北至苏家坡路；

(7) 芭蕉湖棚改项目

该项目东至芭蕉湖，西至联港南路，南至洪源路，北至省建四公司；

(8) 五星级酒店项目

该项目东至林家路，西至雷公咀路，南至新岭路，北至林家燕湖；

(9) 白杨湖总部经济港项目

该项目东至滨湖西路，西至华港路，南至华港路，北至云港路；

(10) 哈工大机器人 1 项目

该项目东至云欣大道，西至白杨路，南至兴港路，北至华港路；

(11) 火箭输送基地项目

该项目北至沿江路，南至长江大道，东至江济西路，西至进港路；

(12) 岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目工业用地

该项目北至虎形路，南至象骨港东路，东至松树垄路，西至东风路；

(13) 岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目配套商住用地

该项目北至象骨港东路，南至云港路，东至向阳路，西至东风路；

(14) 麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目

该项目东至岳雅学校，西至洞庭村规划区，南至洞庭村规划区，北至岳雅学校；

(15) 麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目

该项目东至麻布大山山脚，西至京广铁路，南至洞庭村规划区，北至市区湖滨办事处；

(16) 麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目

该项目东至岳荣公路，西至洞庭村规划区，南至洞庭村规划区，北至岳雅学校；

(17) 麻塘集镇北侧储备土地项目

该项目东至岳荣公路，西至畔湖新村规划区，南至麻塘中心小学，北至畔湖新村规划区；

(18) 麻塘办事处东侧储备土地项目

该项目东至规划区，西至麻塘办事处，南至新麻公路，北至规划道路；

(19) 2016-5 批次 3 地块项目

该项目东临大汉路，西至西马路，南至刘冲路，北至开泰路；

(20) 30 万吨搅拌站项目

该项目东至松杨湖，西至随岳高速，南至云岗路，北至农村集体土地；

(21) 循环农业土地储备项目

该项目东至汨罗江大堤，西至三和村规划区，南至三和村规划区，北至三和村规划区；

(22) 沙鸥路西侧储备土地项目

该项目东至沙鸥路，西至锦麟路，南至洞庭大道，北至纬一路；

(23) 章华镇环城砖厂储备地块项目

该项目东至华容二自来水厂，西至华容党校，南至杏花村东路，北至护城港；

(24) 章华镇治湖村储备地块项目

该项目东至毛家台，西至 S203 省道，南至杏花村西路，北至蔡家台；

(25) 田家湖生态新区金湖水岸南储备地块项目

该项目东至城市森林小区，西至田家湖渔场，南至田家湖渔场，北至金湖水岸小区；

(26) 湘阴县大屋围整治收储项目

该项目东至白水江堤，西至元吉路，南至滨江南路，北至江东路；

(27) 汨罗市城北商圈商住用地项目

该项目东至归义镇龙舟社区居民区，西至龙舟社区水田，南至规划建设的人民医院，北至龙舟社区居民区；

（28）教体新城项目

该项目东至京珠高速连接线，西至兆邦大道，南至南太路，北至京珠高速生活区围墙。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

岳阳市本次融资涉及 28 个土地储备项目总投资 339,191 万元。其中：洞庭实验学校项目计划投资 21,000 万元；天润塑化周边地块收储项目计划投资 18,000 万元；胥家桥片区项目计划投资 15,700 万元；湖滨城市综合体项目计划投资 22,300 万元；道道全粮油股份有限公司项目计划投资 10,075 万元；湖南新金置业投资有限公司项目计划投资 4,080 万元；芭蕉湖棚改项目计划投资 11,500 万元；五星级酒店项目计划投资 21,000 万元；白杨湖总部经济港项目计划投资 19,500 万元；哈工大机器人 1 项目计划投资 25,000 万元；火箭输送基地项目计划投资 7,000 万元；岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目工业用地计划投资 9,480 万元；岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目配套商住用地计划投资 52,992 万元；麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目计划投资 2,132 万元；麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目计划投资 1,976 万元；麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目计划投资 1,976 万元；麻塘集镇北侧储备土地项目计划投资 2,236 万元；麻塘办事处东侧储备土地项目计划投资 1,664 万元；2016-5 批次 3 地块项目计划投资 3,845 万元；30 万吨搅拌站项目计划投资 1,435 万元；循环农业土地储备项目计划投资 2,600 万元；沙鸥路西侧储备土地项目计划投资 7,800 万元；章华镇环城砖厂储备地块项目计划投资 5,448 万元；章华镇治湖村储备地块项目计划投资 1,438 万元；田家湖生态新区金湖水岸南储备地块项目计划投资 3,414 万元；湘阴县大屋围整治收储项目计划投资 15,000 万元；汨罗市城北商圈商住用地项目计划投资 12,000 万元；教体新城项目计划投资 38,600 万元。

（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 312,400 万元。其中，本次债券发行金额 272,500 万元，未来计划发行债券金额 39,900 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

岳阳市作为中国南北东西交通要道、国务院首批沿江开放之重地及长江中游重要的区域中心城市、湖南首位门户城市，正在积极融入对接长江经济带、长江中游城市群、洞庭湖生态经济区等国家战略，凭借地域优势迎来巨大发展机遇。岳阳市将按照国家部署全力建设“一极三宜”江湖名城，扎实推进“621”行动（六大战略、二十项工程、一百项工作），加快全面建成小康社会，全力打造名副其实的湖南发展新增长极。

因此提升城市承载力、加强中心城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，大力推进岳阳市经济发展，加快城市建设步伐，实施了洞庭实验学校项目等 26 项土地收储计划项目。

以上项目的实施，一是有利于提高城市承载力，为承接城市功能疏散和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性和示范带动性。

2、项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①岳阳市土地市场情况

经查询岳阳市土地交易中心土地出让信息，自 2015 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

岳阳市本次融资涉及 28 个土地储备项目，分别位于岳阳市（本级）、南湖区、经开区、临港区、岳阳县、云溪区、屈原区、君山区、华容县、湘阴县、汨罗市、临湘市。根据 28 个项目的情况，选取市场成交案例预测各项目交易价格，项目交易价格预测表，见后附表 1。

根据附表 1 中选取的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%。现预测项目出让土地价格，项目土地出让价格预测表，见附表 2。

（2）土地出让收入预测

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% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7%，预测过程详见后附表 3-1 项目土地收入预测表（一）；

预计土地价格增速为 GDP 增速 7%，以土地储备项目土地收入的 90% 部分进行预测，预测过程详见后附表 3-2 项目土地收入预测表（二）；

预计土地价格增速为 GDP 增速 7%，以土地储备项目土地收入的 80% 部分进行预测，预测过程详见后附表 3-3 项目土地收入预测表（三）。

（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：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7%，预测过程详见后附表 4-1 土地储备项目第五年土地出让收益测算表（一）；

预计土地价格增速为 GDP 增速 7%，以土地储备项目第五年土地出让收益的 90% 部分测算，预测过程详见后附表 4-2 土地储备项目第五年土地出让收益测算表（二）；

预计土地价格增速为 GDP 增速 7%，以土地储备项目第五年土地出让收益的 80% 部分测算，预测过程详见后附表 4-3 土地储备项目第五年土地出让收益测算表（三）。

根据上述测算在按 GDP 增速 7% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 924,838 万元；

同理计算，在按 GDP 增速 7% 的 90% 部分，用于资金平衡土地相关收益为 832,354 万元；

在按 GDP 增速 7% 的 80% 部分，用于资金平衡土地相关收益为 739,870 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，本次评价的洞庭实验学校项目等 28 个土地储备项目，以 GDP 增速 7% 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。

附：表 1 项目交易价格预测表

表 2 项目土地出让价格预测表

表 3-1 项目土地收入预测表（一）

表 3-2 项目土地收入预测表（二）

表 3-3 项目土地收入预测表（三）

表 4-1 土地储备项目第五年土地出让收益测算表（一）

表 4-2 土地储备项目第五年土地出让收益测算表（二）

表 4-3 土地储备项目第五年土地出让收益测算表（三）

表1

项目交易价格预测表

序号	项目	位置	土地规划用途	占地面积(平方米)	中标总价(万元)	单位地价(元/平方米)	简单平均计算综合单位地价(元/平方米)
1	洞庭实验学校项目	枫桥湖路与建设北路交汇处东南角	住宅	12829.00	4,320	3367.37	5400.21
		新桥南路以东、农工商路以南	商服、住宅	25023.40	18,600	7433.04	
2	天润塑化周边地块收储项目	枫桥湖路与建设北路交汇处东南角	住宅	12829.00	4,320	3367.37	6846.32
		枫桥湖路以南, 岳城小学以东	商住	13220.00	13,650	10325.26	
3	胥家桥片区项目	枫桥湖路与建设北路交汇处东南角	住宅	12829.00	4,320	3367.37	3085.06
		城北路以西	住宅	8563.00	2,400	2802.76	
4	湖滨城市综合体项目	赶山路以南、曾家庄路以东、双龙路以西、马家屋路以北;	商住	146941.00	53,310	3627.99	3882.35
		赶山路以南、茶山路以西、双龙路以东、马家屋路以北;	商住	159740.50	66,080	4136.71	
5	道道全粮油股份有限公司项目	白石岭北路与营盘岭路交汇处	商住	17700.90	17,050	9632.28	7380.45
		架子山南路南侧	商住	50748.30	29,210	5755.86	
		巴陵东路以北	商服、住宅	14733.70	9,950	6753.23	
6	湖南新金置业投资有限公司项目	梅溪路以南、金凤桥路以西、中门路以东、监申桥路以北;	商住	175942.80	154,130	8760.23	6033.57
		经济技术开发区京珠连接线以南	商服	7318.00	2,420	3306.91	
7	芭蕉湖棚改项目	梅溪乡滨湖村, 联港路西侧	商业	43736.00	13,770	3148.44	3846.78
		梅溪乡滨湖村, 新岭路以南	住宅	90771.00	24,310	2678.17	
		五里牌路与花园南路东北角, 东临市交通局, 南临五里牌路, 西抵花园南路, 北靠市邮电小区	商服、住宅	16014.00	9,150	5713.75	
8	五星级大酒店项目	梅溪乡滨湖村, 联港路西侧	商业	43736.00	13,770	3148.44	3846.78
		梅溪乡滨湖村, 新岭路以南	住宅	90771.00	24,310	2678.17	
		五里牌路与花园南路东北角, 东临市交通局, 南临五里牌路, 西抵花园南路, 北靠市邮电小区	商服、住宅	16014.00	9,150	5713.75	
9	白杨湖总部经济港项目	梅溪乡滨湖村, 联港路西侧	商业	43736.00	13,770	3148.44	3846.78
		梅溪乡滨湖村, 新岭路以南	住宅	90771.00	24,310	2678.17	
		五里牌路与花园南路东北角, 东临市交通局, 南临五里牌路, 西抵花园南路, 北靠市邮电小区	商服、住宅	16014.00	9,150	5713.75	
10	哈工大机器人1项目	梅溪乡滨湖村, 联港路西侧	商业	43736.00	13,770	3148.44	3846.78
		梅溪乡滨湖村, 新岭路以南	住宅	90771.00	24,310	2678.17	
		五里牌路与花园南路东北角, 东临市交通局, 南临五里牌路, 西抵花园南路, 北靠市邮电小区	商服、住宅	16014.00	9,150	5713.75	
11	火箭输送基地项目	永济乡擂鼓台村	工业仓储	32902.00	1,150	349.52	370.21
		永济乡擂鼓台村	工业仓储	135076.00	5,280	390.89	
12	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目工业用地	永济乡擂鼓台村	工业仓储	32902.00	1,150	349.52	370.21
		永济乡擂鼓台村	工业仓储	135076.00	5,280	390.89	
		永济乡擂鼓台村	工业仓储	135076.00	5,280	390.89	
13	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目配套商住用地	梅溪乡滨湖村, 联港路西侧	商业	43736.00	13,770	3148.44	3846.78
		梅溪乡滨湖村, 新岭路以南	住宅	90771.00	24,310	2678.17	
		五里牌路与花园南路东北角, 东临市交通局, 南临五里牌路, 西抵花园南路, 北靠市邮电小区	商服、住宅	16014.00	9,150	5713.75	
14	麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目	岳阳县麻塘办事处洞庭村, 岳荣公路东侧	商服、住宅	44983.30	20,300	4512.79	4093.80
		岳阳县麻塘办事处洞庭村, 岳荣公路东侧	商服、住宅	68611.70	27,700	4037.21	
		岳阳县麻塘办事处洞庭村	商服、住宅	55475.00	20,700	3731.41	
15	麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目	岳阳县麻塘办事处洞庭村, 岳荣公路东侧	商服、住宅	44983.30	20,300	4512.79	4093.80
		岳阳县麻塘办事处洞庭村, 岳荣公路东侧	商服、住宅	68611.70	27,700	4037.21	
		岳阳县麻塘办事处洞庭村	商服、住宅	55475.00	20,700	3731.41	
16	麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目	岳阳县麻塘办事处洞庭村, 岳荣公路东侧	商服、住宅	44983.30	20,300	4512.79	4093.80
		岳阳县麻塘办事处洞庭村, 岳荣公路东侧	商服、住宅	68611.70	27,700	4037.21	
		岳阳县麻塘办事处洞庭村	商服、住宅	55475.00	20,700	3731.41	
17	麻塘集镇北侧储备土地项目	岳阳县麻塘办事处洞庭村, 岳荣公路东侧	商服、住宅	44983.30	20,300	4512.79	4093.80
		岳阳县麻塘办事处洞庭村, 岳荣公路东侧	商服、住宅	68611.70	27,700	4037.21	
		岳阳县麻塘办事处洞庭村	商服、住宅	55475.00	20,700	3731.41	
18	麻塘办事处东侧储备土地项目	岳阳县麻塘办事处洞庭村, 岳荣公路东侧	商服、住宅	44983.30	20,300	4512.79	4093.80
		岳阳县麻塘办事处洞庭村, 岳荣公路东侧	商服、住宅	68611.70	27,700	4037.21	
		岳阳县麻塘办事处洞庭村	商服、住宅	55475.00	20,700	3731.41	
19	2016-5批次3地块项目	云溪区云溪镇	商业	36735.00	5,145	1400.57	1386.36
		云溪区云溪乡东风村(云溪大道南侧)	商服	9190.00	1,261	1372.14	
20	30万吨搅拌站项目	云溪区云溪镇	商业	36735.00	5,145	1400.57	1386.36
		云溪区云溪乡东风村(云溪大道南侧)	商服	9190.00	1,261	1372.14	
21	循环农业土地储备项目	管理区河山镇复兴村(S307南侧)	商服	1415.00	111	780.92	2012.56
		岳阳市屈原管理区屈汨路北侧, 屈原一中以南	商服	6226.50	2,020	3244.20	
22	沙鸥路西侧储备土地项目	君山区林角佬加油站以西, 洞庭西路以北约120米, 华君物流园以东	住宅	51894.00	9,550	1840.29	1624.45
		洞庭大道以北、永城路以南	住宅	9371.00	1,320	1408.60	

序号	项目	位置	土地规划用途	占地面积(平方米)	中标总价(万元)	单位地价(元/平方米)	简单平均计算综合单位地价(元/平方米)
23	章华镇环城砖厂储备地块项目	章华镇环城社区自来水公司二水厂西侧	住宅	2879.24	353	1226.02	1076.69
		华容县农科所、田家湖生态新区马鞍村和普圣堂村	商住	33650.86	3,333	990.32	
		田家湖湖北路南侧、新城大道东侧	住宅	8848.58	897	1013.72	
24	章华镇治湖村储备地块项目	华容县章华镇田家湖生态新区马鞍村马鞍山西路北侧	商住	8214.22	1,090	1326.97	1249.10
		华容县华鲇路北侧、人民南路西侧	商住	20802.00	2,516	1209.50	
		华容县华鲇路北侧、人民南路西侧	商住	42896.20	5,194	1210.83	
25	田家湖生态新区金湖水岸南储备地块项目	华容县章华镇华鲇路南侧荷花塘南路西侧	商住	3380.26	465	1375.63	1355.18
		华鲇路南侧、荷花塘南路东侧	商住	3034.31	405	1334.74	
26	湘阴县大屋围整治收储项目	湘阴县文星镇长岭路与旭东路交叉口东北角	商住	64752.31	31,484	4862.22	4594.09
		湘阴县文星镇太傅路东侧	商住	27642.41	11,958	4325.96	
27	汨罗市城北商圈商住用地项目	汨罗市沿湖路东侧	商住	59486.49	27,060	4548.93	3272.98
		汨罗市汨罗江大道西延线百丈村	商住	53333.00	16,050	3009.39	
		汨罗市归义镇汨罗江大道南侧	商服、住宅	69671.50	15,750	2260.61	
28	教体新城项目	临湘市市长盛路164号(107国道北侧)	商住	63176.00	27,000	4273.77	3231.99
		临湘市长安街道办事处飞跃村(临湘大道西侧、武装部南侧)	商住	23742.00	5,200	2190.21	

表2

项目土地出让价格预测表

序号	项目名称	单位：万元							
		2018年价格预测	2019年价格预测	2020年价格预测	2021年价格预测	2022年价格预测	2023年价格预测	2024年价格预测	2025年价格预测
1	洞庭实验学校项目	5400.21	5778.22	6182.70	6615.49	7078.57	7574.07		
2	天润塑化周边地块收储项目	6846.32	7325.56	7838.35	8387.04	8974.13	9602.32		
3	胥家桥片区项目	3085.06	3301.01	3532.09	3779.33	4043.88	4326.96		
4	湖滨城市综合体项目	3882.35	4154.11	4444.90	4756.05	5088.97	5445.20		
5	道道全粮油股份有限公司项目	7380.45	7897.08	8449.88	9041.37	9674.26	10351.46		
6	湖南新金置业投资有限公司项目	6033.57	6455.92	6907.83	7391.38	7908.78	8462.39		
7	芭蕉湖棚改项目	3846.78	4116.05	4404.18	4712.47	5042.34	5395.31		
8	五星级酒店项目	3846.78	4116.05	4404.18	4712.47	5042.34	5395.31		
9	白杨湖总部经济港项目	3846.78	4116.05	4404.18	4712.47	5042.34	5395.31		
10	哈工大机器人1项目	3846.78	4116.05	4404.18	4712.47	5042.34	5395.31		
11	火箭输送基地项目	370.21	396.12	423.85	453.52	485.27	519.24		
12	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目工业用地	370.21	396.12	423.85	453.52	485.27	519.24		
13	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目配套商住用地	3846.78	4116.05	4404.18	4712.47	5042.34	5395.31		
14	麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目	4093.80	4380.37	4686.99	5015.08	5366.14	5741.77		
15	麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目	4093.80	4380.37	4686.99	5015.08	5366.14	5741.77		
16	麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目	4093.80	4380.37	4686.99	5015.08	5366.14	5741.77		
17	麻塘集镇北侧储备土地项目	4093.80	4380.37	4686.99	5015.08	5366.14	5741.77		
18	麻塘办事处东侧储备土地项目	4093.80	4380.37	4686.99	5015.08	5366.14	5741.77		
19	2016-5批次3地块项目	1386.36	1483.41	1587.24	1698.35	1817.24	1944.44		
20	30万吨搅拌站项目	1386.36	1483.41	1587.24	1698.35	1817.24	1944.44		
21	循环农业土地储备项目	2012.56	2153.44	2304.18	2465.47	2638.06	2822.72		
22	沙鸥路西侧储备土地项目	1624.45	1738.16	1859.83	1990.02	2129.32	2278.38		
23	章华镇环城砖厂储备地块项目	1076.69	1152.06	1232.70	1318.99	1411.32	1510.11		
24	章华镇沿湖村储备地块项目	1249.10	1336.54	1430.09	1530.20	1637.32	1751.93		
25	田家湖生态新区金湖水岸南储备地块项目	1355.18	1450.04	1551.55	1660.15	1776.36	1900.71		
26	湘阴县大屋围整治收储项目	4594.09	4915.68	5259.77	5627.96	6021.91	6443.45		
27	汨罗市城北商圈商住用地项目	3272.98	3502.09	3747.23	4009.54	4290.21	4590.52		
28	教体新城项目	3231.99	3458.23	3700.31	3959.33	4236.48	4533.03		

表3-1

项目土地收入预测表（一）

单位：平方米、万元

序号	项目名称	土地规划用途	规划收储面积	2018年收入预测	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
1	洞庭实验学校项目	住宅	108570.00	58,630	62,734	67,126	71,824	76,852	82,232
2	天润塑化周边地块收储项目	商住	56965.50	39,000	41,730	44,652	47,777	51,122	54,700
3	胥家桥片区项目	商住	120444.00	37,158	39,759	42,542	45,520	48,706	52,116
4	湖滨城市综合体项目	商住	150252.00	58,333	62,416	66,786	71,461	76,463	81,815
5	道道全粮油股份有限公司项目	商住	48875.00	36,072	38,597	41,299	44,190	47,283	50,593
6	湖南新金置业投资有限公司项目	商住	23226.80	14,014	14,995	16,045	17,168	18,370	19,655
7	芭蕉湖棚改项目	商住	54000.00	20,773	22,227	23,783	25,447	27,229	29,135
8	五星级酒店项目	商住	94671.00	36,418	38,967	41,695	44,613	47,736	51,078
9	白杨湖总部经济港项目	商住	100000.00	38,468	41,161	44,042	47,125	50,423	53,953
10	哈工大机器人1项目	商住	133333.00	51,290	54,881	58,722	62,833	67,231	71,937
11	火箭输送基地项目	工业	200000.00	7,404	7,922	8,477	9,070	9,705	10,385
12	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目工业用地	工业	421245.00	15,595	16,687	17,855	19,104	20,442	21,873
13	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目配套商住用地	商住	255986.00	98,472	105,365	112,741	120,633	129,077	138,112
14	麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目	住宅	41000.00	16,785	17,960	19,217	20,562	22,001	23,541
15	麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目	商住	38000.00	15,556	16,645	17,811	19,057	20,391	21,819
16	麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目	商住	38000.00	15,556	16,645	17,811	19,057	20,391	21,819
17	麻塘集镇北侧储备土地项目	商住	43000.00	17,603	18,836	20,154	21,565	23,074	24,690
18	麻塘办事处东侧储备土地项目	商住	32000.00	13,100	14,017	14,998	16,048	17,172	18,374
19	2016-5批次3地块项目	商住	61507.00	8,527	9,124	9,763	10,446	11,177	11,960
20	30万吨搅拌站项目	商住	19103.00	2,648	2,834	3,032	3,244	3,471	3,714
21	循环农业土地储备项目	商住	30500.00	6,138	6,568	7,028	7,520	8,046	8,609
22	沙鸥路西侧储备土地项目	商住	208746.00	33,910	36,283	38,823	41,541	44,449	47,560
23	章华镇环城砖厂储备地块项目	住宅	119067.00	12,820	13,717	14,677	15,705	16,804	17,980
24	章华镇洽湖村储备地块项目	商住	33333.00	4,164	4,455	4,767	5,101	5,458	5,840
25	田家湖生态新区金湖水岸南储备地块项目	商住	49267.00	6,677	7,144	7,644	8,179	8,752	9,364
26	湘阴县大屋围整治收储项目	商住	105832.00	48,620	52,024	55,665	59,562	63,731	68,192
27	汨罗市城北商圈商住用地项目	商住	100000.00	32,730	35,021	37,472	40,095	42,902	45,905
28	教体新城项目	商住	240667.87	77,784	83,228	89,054	95,288	101,958	109,096

表3-2

项目土地收入预测表（二）

单位：平方米、万元									
序号	项目名称	土地规划用途	规划收储面积	2018年收入预测	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
1	洞庭实验学校项目	住宅	108570.00	52,767	56,461	60,413	64,642	69,167	74,009
2	天润塑化周边地块收储项目	商住	56965.50	35,100	37,557	40,187	42,999	46,010	49,230
3	胥家桥片区项目	商住	120444.00	33,442	35,783	38,288	40,968	43,835	46,904
4	湖滨城市综合体项目	商住	150252.00	52,500	56,174	60,107	64,315	68,817	73,634
5	道道全粮油股份有限公司项目	商住	48875.00	32,465	34,737	37,169	39,771	42,555	45,534
6	湖南新金置业投资有限公司项目	商住	23226.80	12,613	13,496	14,441	15,451	16,533	17,690
7	芭蕉湖棚改项目	商住	54000.00	18,696	20,004	21,405	22,902	24,506	26,222
8	五星级酒店项目	商住	94671.00	32,776	35,070	37,526	40,152	42,962	45,970
9	白杨湖总部经济港项目	商住	100000.00	34,621	37,045	39,638	42,413	45,381	48,558
10	哈工大机器人1项目	商住	133333.00	46,161	49,393	52,850	56,550	60,508	64,743
11	火箭输送基地项目	工业	200000.00	6,664	7,130	7,629	8,163	8,735	9,347
12	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目工业用地	工业	421245.00	14,036	15,018	16,070	17,194	18,398	19,686
13	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目配套商住用地	商住	255986.00	88,625	94,829	101,467	108,570	116,169	124,301
14	麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目	住宅	41000.00	15,107	16,164	17,295	18,506	19,801	21,187
15	麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目	商住	38000.00	14,000	14,981	16,030	17,151	18,352	19,637
16	麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目	商住	38000.00	14,000	14,981	16,030	17,151	18,352	19,637
17	麻塘集镇北侧储备土地项目	商住	43000.00	15,843	16,952	18,139	19,409	20,767	22,221
18	麻塘办事处东侧储备土地项目	商住	32000.00	11,790	12,615	13,498	14,443	15,455	16,537
19	2016-5批次3地块项目	商住	61507.00	7,674	8,212	8,787	9,401	10,059	10,764
20	30万吨搅拌站项目	商住	19103.00	2,383	2,551	2,729	2,920	3,124	3,343
21	循环农业土地储备项目	商住	30500.00	5,524	5,911	6,325	6,768	7,241	7,748
22	沙鸥路西侧储备土地项目	商住	208746.00	30,519	32,655	34,941	37,387	40,004	42,804
23	章华镇环城砖厂储备地块项目	住宅	119067.00	11,538	12,345	13,209	14,135	15,124	16,182
24	章华镇冶湖村储备地块项目	商住	33333.00	3,748	4,010	4,290	4,591	4,912	5,256
25	田家湖生态新区金湖水岸南储备地块项目	商住	49267.00	6,009	6,430	6,880	7,361	7,877	8,428
26	湘阴县大屋围整治收储项目	商住	105832.00	43,758	46,822	50,099	53,606	57,358	61,373
27	汨罗市城北商圈商住用地项目	商住	100000.00	29,457	31,519	33,725	36,086	38,612	41,315
28	教体新城项目	商住	240667.87	70,006	74,905	80,149	85,759	91,762	98,186

表3-3

项目土地收入预测表（三）

单位：平方米、万元

序号	项目名称	土地规划用途	规划收储面积	2018年收入预测	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
1	洞庭实验学校项目	住宅	108570.00	46,904	50,187	53,701	57,459	61,482	65,786
2	天润塑化周边地块收储项目	商住	56965.50	31,200	33,384	35,722	38,222	40,898	43,760
3	胥家桥片区项目	商服	120444.00	29,726	31,807	34,034	36,416	38,965	41,693
4	湖滨城市综合体项目	商住	150252.00	46,666	49,933	53,429	57,169	61,170	65,452
5	道道全粮油股份有限公司项目	商住	48875.00	28,858	30,878	33,039	35,352	37,826	40,474
6	湖南新金置业投资有限公司项目	商住	23226.80	11,211	11,996	12,836	13,734	14,696	15,724
7	芭蕉湖棚改项目	商住	54000.00	16,618	17,782	19,026	20,358	21,783	23,308
8	五星级酒店项目	商住	94671.00	29,134	31,174	33,356	35,690	38,189	40,862
9	白杨湖总部经济港项目	商住	100000.00	30,774	32,929	35,234	37,700	40,338	43,162
10	哈工大机器人1项目	商住	133333.00	41,032	43,905	46,978	50,266	53,785	57,550
11	火箭输送基地项目	工业	200000.00	5,923	6,338	6,782	7,256	7,764	8,308
12	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目工业用地	工业	421245.00	12,476	13,350	14,284	15,283	16,354	17,498
13	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目配套商住用地	商住	255986.00	78,778	84,292	90,193	96,506	103,262	110,490
14	麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目	住宅	41000.00	13,428	14,368	15,374	16,450	17,601	18,833
15	麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目	商住	38000.00	12,445	13,316	14,249	15,246	16,313	17,455
16	麻塘岳荣公路西侧岳麓学校南侧储备土地项目	商服	38000.00	12,445	13,316	14,249	15,246	16,313	17,455
17	麻塘集镇北侧储备土地项目	商住	43000.00	14,082	15,069	16,123	17,252	18,459	19,752
18	麻塘办事处东侧储备土地项目	商服	32000.00	10,480	11,214	11,998	12,838	13,738	14,699
19	2016-5批次3地块项目	商住	61507.00	6,822	7,299	7,810	8,357	8,942	9,568
20	30万吨搅拌站项目	商服	19103.00	2,118	2,267	2,426	2,595	2,777	2,971
21	循环农业土地储备项目	商服	30500.00	4,910	5,254	5,622	6,016	6,437	6,887
22	沙鸥路西侧储备土地项目	商住	208746.00	27,128	29,026	31,058	33,233	35,559	38,048
23	章华镇环城砖厂储备地块项目	住宅	119067.00	10,256	10,974	11,742	12,564	13,443	14,384
24	章华镇冶湖村储备地块项目	商住	33333.00	3,331	3,564	3,814	4,081	4,366	4,672
25	田家湖生态新区金湖水岸南储备地块项目	商住	49267.00	5,342	5,715	6,115	6,543	7,002	7,491
26	湘阴县大屋围整治收储项目	商住	105832.00	38,896	41,619	44,532	47,650	50,985	54,554
27	汨罗市城北商圈商住用地项目	商住	100000.00	26,184	28,017	29,978	32,076	34,322	36,724
28	教体新城项目	商住	240667.87	62,227	66,582	71,243	76,230	81,566	87,277

表4-1

土地储备项目第五年土地出让收益测算表（一）

单位：万元

序号	项名称目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益（80%）
1	洞庭实验学校项目	82,232	82,232	65,786
2	天润塑化周边地块收储项目	54,700	54,700	43,760
3	胥家桥片区项目	52,116	52,116	41,693
4	湖滨城市综合体项目	81,815	81,815	65,452
5	道道全粮油股份有限公司项目	50,593	50,593	40,474
6	湖南新金置业投资有限公司项目	19,655	19,655	15,724
7	芭蕉湖棚改项目	29,135	29,135	23,308
8	五星级酒店项目	51,078	51,078	40,862
9	白杨湖总部经济港项目	53,953	53,953	43,162
10	哈工大机器人1项目	71,937	71,937	57,550
11	火箭输送基地项目	10,385	10,385	8,308
12	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目工业用地	21,873	21,873	17,498
13	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目配套商住用地	138,112	138,112	110,490
14	麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目	23,541	23,541	18,833
15	麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目	21,819	21,819	17,455
16	麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目	21,819	21,819	17,455
17	麻塘集镇北侧储备土地项目	24,690	24,690	19,752
18	麻塘办事处东侧储备土地项目	18,374	18,374	14,699
19	2016-5批次3地块项目	11,960	11,960	9,568
20	30万吨搅拌站项目	3,714	3,714	2,971
21	循环农业土地储备项目	8,609	8,609	6,887
22	沙鸥路西侧储备土地项目	47,560	47,560	38,048
23	章华镇环城砖厂储备地块项目	17,980	17,980	14,384
24	章华镇治湖村储备地块项目	5,840	5,840	4,672
25	田家湖生态新区金湖水岸南储备地块项目	9,364	9,364	7,491
26	湘阴县大屋围整治收储项目	68,192	68,192	54,554
27	汨罗市城北商圈商住用地项目	45,905	45,905	36,724
28	教体新城项目	109,096	109,096	87,277
合计		1,156,047	1,156,047	924,838

表4-2

土地储备项目第五年土地出让收益测算表（二）

单位：万元

序号	项名称目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益（80%）
1	洞庭实验学校项目	74,009	74,009	59,207
2	天润塑化周边地块收储项目	49,230	49,230	39,384
3	胥家桥片区项目	46,904	46,904	37,524
4	湖滨城市综合体项目	73,634	73,634	58,907
5	道道全粮油股份有限公司项目	45,534	45,534	36,427
6	湖南新金置业投资有限公司项目	17,690	17,690	14,152
7	芭蕉湖棚改项目	26,222	26,222	20,977
8	五星级酒店项目	45,970	45,970	36,776
9	白杨湖总部经济港项目	48,558	48,558	38,846
10	哈工大机器人1项目	64,743	64,743	51,795
11	火箭输送基地项目	9,347	9,347	7,477
12	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目工业用地	19,686	19,686	15,749
13	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目配套商住用地	124,301	124,301	99,441
14	麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目	21,187	21,187	16,950
15	麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目	19,637	19,637	15,710
16	麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目	19,637	19,637	15,710
17	麻塘集镇北侧储备土地项目	22,221	22,221	17,777
18	麻塘办事处东侧储备土地项目	16,537	16,537	13,229
19	2016-5批次3地块项目	10,764	10,764	8,611
20	30万吨搅拌站项目	3,343	3,343	2,674
21	循环农业土地储备项目	7,748	7,748	6,198
22	沙鸥路西侧储备土地项目	42,804	42,804	34,243
23	章华镇环城砖厂储备地块项目	16,182	16,182	12,946
24	章华镇治湖村储备地块项目	5,256	5,256	4,205
25	田家湖生态新区金湖水岸南储备地块项目	8,428	8,428	6,742
26	湘阴县大屋围整治收储项目	61,373	61,373	49,098
27	汨罗市城北商圈商住用地项目	41,315	41,315	33,052
28	教体新城项目	98,186	98,186	78,549
合计		1,040,442	1,040,442	832,354

表4-3

土地储备项目第五年土地出让收益测算表（三）

单位：万元

序号	项名称目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益（80%）
1	洞庭实验学校项目	65,786	65,786	52,628
2	天润塑化周边地块收储项目	43,760	43,760	35,008
3	胥家桥片区项目	41,693	41,693	33,354
4	湖滨城市综合体项目	65,452	65,452	52,362
5	道道全粮油股份有限公司项目	40,474	40,474	32,380
6	湖南新金置业投资有限公司项目	15,724	15,724	12,579
7	芭蕉湖棚改项目	23,308	23,308	18,646
8	五星级酒店项目	40,862	40,862	32,690
9	白杨湖总部经济港项目	43,162	43,162	34,530
10	哈工大机器人1项目	57,550	57,550	46,040
11	火箭输送基地项目	8,308	8,308	6,646
12	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目工业用地	17,498	17,498	13,999
13	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目配套商住用地	110,490	110,490	88,392
14	麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目	18,833	18,833	15,066
15	麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目	17,455	17,455	13,964
16	麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目	17,455	17,455	13,964
17	麻塘集镇北侧储备土地项目	19,752	19,752	15,802
18	麻塘办事处东侧储备土地项目	14,699	14,699	11,759
19	2016-5批次3地块项目	9,568	9,568	7,654
20	30万吨搅拌站项目	2,971	2,971	2,377
21	循环农业土地储备项目	6,887	6,887	5,510
22	沙鸥路西侧储备土地项目	38,048	38,048	30,438
23	章华镇环城砖厂储备地块项目	14,384	14,384	11,507
24	章华镇治湖村储备地块项目	4,672	4,672	3,738
25	田家湖生态新区金湖水岸南储备地块项目	7,491	7,491	5,993
26	湘阴县大屋围整治收储项目	54,554	54,554	43,643
27	汨罗市城北商圈商住用地项目	36,724	36,724	29,379
28	教体新城项目	87,277	87,277	69,821
合计		924,838	924,838	739,870