

中天运会计师事务所关于 2018 年湖南省
永州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

中天运（湘）〔2018〕普字第 00003 号

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所



中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所
Jonten Certified Public Accountants Special General Partnership Hunan Branch

中天运会计师事务所关于 2018 年湖南省永州市 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



中天运（湘）〔2018〕普字第 00003 号

我们接受委托,对 2018 年湖南省永州市土地储备专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对该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,我们认为,在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的永州市 22 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:

Add//株洲市天元区长江北路长江中央商务大厦 B 座 13 楼

Tel// 0731 2852 1188

P.C// 412000



一、 应付本息情况

2018年永州市土地储备项目计划融资金额15.00亿元，假设融资率为4.50%，期限5年，按年支付利息（按单利计息），第五年末偿还本金，应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年 (2018年)					
第二年 (2019年)	150,000.00		150,000.00	4.50%	6,750.00
第三年 (2020年)	150,000.00		150,000.00	4.50%	6,750.00
第四年 (2021年)	150,000.00		150,000.00	4.50%	6,750.00
第五年 (2022年)	150,000.00		150,000.00	4.50%	6,750.00
第六年 (2023年)	150,000.00	150,000.00		4.50%	6,750.00
合计		150,000.00			33,750.00

二、 出让产生的净现金流入

（一） 基本假设条件及依据

通过查询湖南省国土资源网上交易系统土地出让信息，选取自2015年至今与本次评价涉及储备项目周边区域用途相同的挂牌拍卖交易价格和地块所在的基准地价水平预测拟出让的土地价格。

永州市2015—2017年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9.0%、8.0%、8.3%，近三年平均增速8.4%，湖南省2018上半年GDP增速为7.8%，此次预测考虑近三年平均增速与2018年上半年湖南省GDP增速，依据谨慎性原则按7.8%计算土地价格的增值，即增速为7.8%。

（二） 出让产生的净现金流入

假设永州市22个地块土地储备项目，分别以2018年GDP增速7.8%计算土地价格的增值，以各地块预期出让时间为现金流入，按照后附“项目收益及现金流入评价说明”中的土地出让收入预测表，土地出让收入为681,903.83万元，



按永州市相关政策扣除中央、省政府提留土地出让收入 20%后，土地出让收益为 545,523.06 万元。

三、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
计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年 (2018 年)						
第二年 (2019 年)		6,750.00	6,750.00	30,274.86		
第三年 (2020 年)		6,750.00	6,750.00	26,429.34		
第四年 (2021 年)		6,750.00	6,750.00	64,519.03		
第五年 (2022 年)		6,750.00	6,750.00	307,059.65		
第六年 (2023 年)	150,000.00	6,750.00	156,750.00	117,240.18		
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	545,523.06		545,523.06
本息覆盖倍数						2.97

四、附件：项目收益及现金流入评价说明

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

中国·长沙



中国注册会计师：/



中国注册会计师：/



二〇一八年九月十日

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

本次预测以永州市 22 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、2018 年 GDP 的增速、七项政策提留等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2018 年永州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

（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. 项目基本情况

（1）永州市市本级 1 号地（永州市 2017 年第二批次用地商住项目）：项目东至上岭桥镇，南至茯塘村，西至龙塘村，北至曲河街道马路街村。计划储备面积 316.47 亩，规划用途为商住用地，预计土地储备成本 17,379.00 万元，拟发行债券 16,000.00 万元。项目计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 316.47 亩。

（2）永州市市本级 2 号地（第九批次土地商住项目）：项目东至永州大道，西至中间庙村，北至岚角山村，南至迎宾路。计划储备面积 368.57 亩，规划用途为商住用地，预计土地储备成本 18,686.00 万元，拟发行债券 15,000.00 万元。

项目计划于 2021 年完成土地出让，预计出让面积 368.57 亩。

(3) 永州市市本级 3 号地（储备土地前期开发商住项目）：项目东至湖跃路，南至盘王路，西至烟叶公司，北至梧桐路社区。计划储备面积 137.94 亩，规划用途为商住用地，预计土地储备成本 12,165.00 万元，拟发行债券 9,000.00 万元。项目计划于 2020 年完成土地出让，预计出让面积 137.94 亩。

(4) 深圳智能硅谷产业园项目：项目东至达福鑫电子信息产业园，南至谷源路，西至恒伟药业，北至科技园路。计划储备面积 416.33 亩，规划用途为工业用地，预计土地储备成本 13,000.00 万元，拟发行债券 4,000.00 万元。项目计划于 2023 年完成土地出让，预计出让面积 416.33 亩。

(5) 永州市零陵区滨江新城酒店及配套设施土地储备项目：项目东至永州大道，西至文惠路，北至汽贸城，南至政通二路。计划储备面积 165.70 亩，规划用途为商住用地，预计土地储备成本 11,725.00 万元，拟发行债券 9,500.00 万元。项目计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 165.70 亩。

(6) 道县火车站新区土地收储项目 1 号地：项目东至城西路、鹭鹭塘路，南至公园西路，西至规划路，北至城南大市场用地。计划储备面积 190.50 亩，规划用途为商住用地，预计土地储备成本 2,800.00 万元，拟发行债券 2,000.00 万元。项目计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 190.50 亩。

(7) 道县火车站新区土地收储项目 2 号地：项目东至果深品和供港蔬菜用地，南至公园西路，西至西环路，北至珍贵苗木用地。计划储备面积 200.55 亩，规划用途为商住用地，预计土地储备成本 3,000.00 万元，拟发行债券 2,100.00 万元。项目计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 200.55 亩。

(8) 道县火车站新区原城西住宅开发区土地收购项目：项目东至居民区，南至月岩西路，西至城西路，北至规划路。计划储备面积 51.30 亩，规划用途为商住用地，预计土地储备成本 7,100.00 万元，拟发行债券 5,600.00 万元。项目计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 51.30 亩。

(9) 道县 2016 年第一批次县公安局东侧地块：项目东至东洲路，南至湘源路，西至公安局，北至和苑路。计划储备面积 96.15 亩，规划用途为商住用

地，预计土地储备成本 2,200.00 万元，拟发行债券 1,400.00 万元。项目计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 96.15 亩。

(10) 东安县林角山片区综合配套项目：项目东至天成路，南至沿江东路，西至官田路，北至东安大道。计划储备面积 178.24 亩，规划用途为商住用地，预计土地储备成本 7,000.00 万元，拟发行债券 5,500.00 万元。项目计划于 2019 年完成土地出让，预计出让面积 178.24 亩。

(11) 东安县宝田路北侧房地产开发项目：项目东至规划路，南至宝田路，西至鑫龙小镇二期，北至规划路。计划储备面积 40.80 亩，规划用途为商住用地，预计土地储备成本 1,258.00 万元，拟发行债券 1,000.00 万元。项目计划于 2019 年完成土地出让，预计出让面积 40.80 亩。

(12) 东安县一中用地房地产开发项目：项目东至官田路，南至湘钢铁路，西至规划路，北至广源路。计划储备面积 132.50 亩，规划用途为商住用地，预计土地储备成本 1,556.00 万元，拟发行债券 1,300.00 万元。项目计划于 2019 年完成土地出让，预计出让面积 132.50 亩。

(13) 蓝山县永连公路西侧商住用地项目：项目东至蓝山大道，南至塔峰西路延伸段，西至集体土地，北至司法局用地。计划储备面积 151.26 亩，规划用途为商住用地，预计土地储备成本 3,908.00 万元，拟发行债券 3,300.00 万元。项目计划于 2021 年完成土地出让，预计出让面积 151.26 亩。

(14) 蓝山县蓝山大道西侧商住用地项目：项目东至蓝山大道，南至润丰大道，西至集体土地，北至丽宏毛织厂。计划储备面积 135.41 亩，规划用途为商住用地，预计土地储备成本 4,800.00 万元，拟发行债券 4,700.00 万元。项目计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 135.41 亩。

(15) 宁远县汇鑫电子用地一：项目东至舜华大道和宝峰路交叉十字路口，南至国有工业用地，西至国有工业用地，北至国有工业用地。计划储备面积 61.05 亩，规划用途为商业用地，预计土地储备成本 2,442.00 万元，拟发行债券 2,400.00 万元。项目计划于 2021 年完成土地出让，预计出让面积 61.05 亩。

(16) 宁远县湘南农业机械产业城（一期）：项目东至舜阳大道，南至国

有用地，西至国有用地，北至舜华大道。计划储备面积 88.50 亩，规划用途为商业用地，预计土地储备成本 3,600.00 万元，拟发行债券 2,400.00 万元。项目计划于 2021 年完成土地出让，预计出让面积 88.50 亩。

(17) 宁远县汇鑫电子用地二：项目东至国有用地，南至国有用地（未到达冷江西路），西至省道 S323，北至朝阳路。计划储备面积 190.05 亩，规划用途为工业用地，预计土地储备成本 7,610.00 万元，拟发行债券 1,000.00 万元。项目计划于 2021 年完成土地出让，预计出让面积 190.05 亩。

(18) 祁阳县郡祁学校土地收储项目：项目东至铜锣湾广场，南至人民西路，西至芹菜甸村集体土地，北至盘龙路（中间为栖霞路）。计划储备面积 260.00 亩，规划用途为住宅、科教用地，预计土地储备成本 11,700.00 万元，拟发行债券 6,600.00 万元。项目计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 260.00 亩。

(19) 祁阳县铜锣湾广场土地收储项目：项目东至祁阳大道，南至人民西路，西至郡祁中学，北至盘龙路。计划储备面积 125.00 亩，规划用途为住宅用地，预计土地储备成本 6,800.00 万元，拟发行债券 3,200.00 万元。项目计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 125.00 亩。

(20) 祁阳县城北区住宅区项目：项目东临浯溪中路、南临盘龙路、西、北均邻集体土地。计划储备面积 180.00 亩，规划用途为住宅用地，预计土地储备成本 9,900.00 万元，拟发行债券 4,000.00 万元。项目计划于 2023 年完成土地出让，预计出让面积 180.00 亩。

(21) 江华高新区南区基础设施建设（一期）项目：项目东至西河，南至沱岭，北至豸山路，西至瑶都大道。计划储备面积 600.00 亩，规划用途为商住用地，预计土地储备成本 25,000.00 万元，拟发行债券 20,000.00 万元。项目计划于 2022 年完成土地出让，预计出让面积 568.00 亩。

(22) 承接粤港澳产业转移大通道配套商业住宅用地收储项目：项目位于省道 S355 沿线的白芒营镇白芒营社区，小圩壮族乡小圩社区和青草岭岗社区，水口镇和美社区，码市镇所城村。计划储备面积 900.00 亩，规划用途为商住用地，预计土地储备成本 167,418.00 万元，拟发行债券 30,000.00 万元。项目计

划于 2023 年完成土地出让，预计出让面积 900.00 亩。

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

永州市本次融资涉及永州市 22 个土地储备地块项目，总投资 341,047.00 万元。其中：永州市本级土地储备项目投资额 61,230.00 万元；永州市零陵区土地储备项目投资额 11,725.00 万元；道县土地储备项目投资额 15,100.00 万元；东安县土地储备项目投资额 9,814.00 万元；蓝山县土地储备项目投资额 8,708.00 万元；祁阳县土地储备项目投资额 28,400.00 万元；宁远县土地储备项目投资额 13,652.00 万元；江华瑶族自治县土地储备项目投资额 192,418.00 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式采用财政资金与湖南省永州市土地储备专项债券资金两种方式。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景

为加强土地管理，提高建设用地保障能力，大力推进永州市经济发展，加快城市建设步伐，实施了永州市本级土地储备项目、永州市零陵区土地储备项目、东安县土地储备项目、道县土地储备项目、蓝山县土地储备项目、宁远土地储备项目、祁阳县土地储备项目、江华土地储备项目。

以上项目实施一是有利于提高城市承载力，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要，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，将成为永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位，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 号地（永州市 2017 年第二批次用地商住项目）

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总地 价（万元）	楼面价 格（元/ 平米）	简单平 均计算 综合楼 面地价 （元/平 米）
1	进贤路与 永州大道 西北侧拟 出让土地	进贤路以 北、魏代华、 张湘兰用地 以北	282.62	1,554.41	105.00	675.50	823
2	永州大道 与湘江东 路延生段 交叉东南 角地块二	永州大道与 湘江东路延 生段交叉东 南角	55,140.27	110,280.54	7,106.85	644.43	
3	河东路网 J-5 号地	永州大道与 中兴路交汇 处西北角	41,310.89	144,588.12	16,616.62	1,149.24	

2 号地（第九批次土地商住项目）

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价（万 元）	楼面价 格（元/ 平米）	简单平 均计算 综合楼 面地价 （元/平 米）
1	鹤鸣大道与中 江庙横路交汇 处西南角用地	鹤鸣大道与 中江庙横路 交汇处西南 角	34,933.04	62,879.47	4,300.00	683.85	634
2	湘江东路与中 江庙横路交汇 处东北角用地	湘江东路与 中江庙横路 交汇处东北 角	51,070.51	91,926.92	6,200.00	674.45	
3	城南大道与阳 明大道交汇处 西南角用地	城南大道与 阳明大道交 汇处西南角	130,611.87	326,529.68	17,792.24	544.89	

3 号地（储备土地前期开发商住项目）

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平均 计算综合 楼面地价 (元/平 米)
1	潇湘大道与湘源街交叉口西南角用地	冷水滩区潇湘大道与湘源街交叉口西南角	5,724.60	20,036.10	1,600.00	798.56	1030
2	紫霄路与珍珠路交汇处西南侧土地	紫霄路与珍珠路交汇处西南侧	240.34	721.02	43.57	604.28	
3	凤凰路与紫霞路东北角存量土地	凤凰路与紫霞路东北角	97.60	341.60	57.68	1,688.52	

深圳智能硅谷产业园项目

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平均 计算综合 楼面地价 (元/平 米)
1	长丰工业园 B-10-9 号地块	永州经济技术开发区长丰大道以南、凤凰岭公园西侧、袁家路(原潇湘大道)东侧	24,528.3	24,528.3	610	248.69	249.94
2	长丰工业园 C-01-01-05 地块	长丰大道与袁家路交叉口的西北角	133,371.75	133,371.75	3374	252.98	
3	长丰工业园 C-03-03-01 号地块	袁家路与丰泰路交叉口西北角	39,853.75	39,853.75	989	248.16	

滨江新城酒店及配套设施土地储备项目

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面 价格 (元/ 平米)	简单平 均计算 综合楼 面地价 (元/ 平米)
1	鹤鸣大道与 中江庙横路 交汇处西南 角用地	鹤鸣大道与 中江庙横路 交汇处西南 角	34,933.04	62,879.47	4,300.00	683.85	634
2	湘江东路与 中江庙横路 交汇处东北 角用地	湘江东路与 中江庙横路 交汇处东北 角	51,070.51	91,926.92	6,200.00	674.45	
3	城南大道与 阳明大道交 汇处西南角 用地	城南大道与 阳明大道交 汇处西南角	130,611.87	326,529.68	17,792.24	544.89	

道县火车站新区土地收储项目 1 号地

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面 价格 (元/ 平米)	简单平均 计算综合 楼面地价 (元/平 米)
1	2015036 号	道县文化路 南侧, 鹭鹭塘 路西侧	23,563.50	70,690.50	5,342.00	755.69	897
2	2016021 号	道县公园西 路以北, 西环 二路以东	69,038.30	241,634.05	23,362.00	966.83	
3	2016022 号	道县城西路 以东, 红星西 路以北	65,006.00	227,521.00	22,047.00	969.01	

道县火车站新区土地收储项目 2 号地

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平 均计算 综合楼 面地价 (元/平 米)
1	2016021 号	道县公园西路 以北, 西环二 路以东	69,038.30	241,634.05	23,362.00	966.83	1005
2	2016010 号	道县文化西路 以西环路以 东、月岩西路 以南	31,819.80	95,459.40	7,214.00	755.71	
3	2016030 号	红星西路以 北, 西环路以 东	65,552.00	229,432.00	29,670.00	1,293.19	

道县火车站新区原城西住宅开发区土地收购项目

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平 均计算 综合楼 面地价 (元/平 米)
1	2016022 号	道县城西路以 东红星西路以 北	65,006.00	227,521.00	22,047.00	969.01	1004
2	2016010 号	道县文化西路 以北西环路以 东月岩西路以 南	31,819.80	95,459.40	7,214.00	755.71	
3	2016032 号	站前路以东西 环路以西文化 西路以北月岩 西路以南	66,186.80	231,653.80	29,842.00	1,288.22	

道县 2016 年第一批次县公安局东侧地块

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平均 计算综合 楼面地价 (元/平 米)
1	2017008 号	县检察院以西 和一路以南湘 源路以北	29,361.70	73,404.25	6,664.00	907.85	647
2	2016009-1 号	道县湘源东路 以北乌家山路 以南东州路以 东	50,581.80	177,036.30	9,158.00	517.30	
3	2016009-2 号	道县湘源东路 以北乌家山路 以南东州路以 东	46,982.70	164,439.45	8,485.00	516.00	

永连公路西侧商住用地项目

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面 价格 (元/ 平米)	简单平均 计算综合 楼面地价 (元/平 米)
1	蓝山县二 广高速连 接线北侧 地块 1	蓝山县二广高 速连接线北侧 地块 1	62,491.00	187,473.00	15,288.00	815.48	798
2	B-8-2 地块	蓝山县工业大 道西侧 B-8-2 地块	4,834.97	19,823.38	1,970.00	993.78	
3	蓝山县和 平汽车站 西北侧	蓝山县和平汽 车站西北侧	12411.88	68,265.34	3,985.00	583.75	

蓝山大道西侧商住用地项目

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平均 计算综合 楼面地价 (元/平 米)
1	蓝山县二广 高速连接线 北侧地块 1	蓝山县二广 高速连接线 北侧地块 1	62,491.00	187,473.00	15,288.00	815.48	798
2	B-8-2 地块	蓝山县工业 大道西侧 B-8-2 地块	4,834.97	19,823.38	1,970.00	993.78	
3	蓝山县和平 汽车站西北 侧	蓝山县和平 汽车站西北 侧	12411.88	68,265.34	3,985.00	583.75	

东安县林角山片区综合配套项目

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平 米)	简单平均计 算综合楼面 地价(元/平 米)
1	G-5-03	白牙市镇工业 园官田路与广 源路交汇处东 北角	62,358.00	243,819.78	6,638.77	272.28	376
2	D-02	白牙市镇狮岩 路东侧	31,318.08	122,453.69	6,561.03	535.80	
3	B-03-03	白牙市镇站前 大道	13,390.00	52,354.90	1,670.20	319.02	

东安县宝田路北侧房地产开发项目

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平均计算 综合楼面地价 (元/平米)
1	B-03-04	白牙市 镇站前 大道	56,624.00	221,399.84	5,490.96	248.01	439.00
2	B-03-06	白牙市 镇站前 大道	18,644.00	72,898.04	1,959.18	268.76	
3	B-03-07	白牙市 镇站前 大道	16,560.00	64,749.60	5,189.80	801.52	

一中用地房地产开发项目

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平 米)	简单平均计 算综合楼面 地价(元/平 米)
1	G-5-03	白牙市镇工业 园官田路与广 源路交汇处东 北角	62,358.00	243,819.78	6,638.77	272.28	376
2	D-02	白牙市镇狮岩 路东侧	31,318.08	122,453.69	6,561.03	535.80	
3	B-03-03	白牙市镇站前 大道	13,390.00	52,354.90	1,670.20	319.02	

郡祁学校居住用地项目

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平 均计算 综合楼 面地价 (元/平 米)
----	----	----	------	---------------------------	-------------------	--------------------	--

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平 均计算 综合楼 面地价 (元/平 米)
1	祁阳大道 与熊飞路 交汇处西 南角	祁阳大道与 熊飞路交汇 处西南角	81,861.95	180,096.29	10,468.00	581.24	1202
2	平安路与 栖霞路交 汇处东南 角	平安路与栖 霞路交汇处 东南角	42,643.85	106,609.63	18,473.00	1,732.77	
3	平安路与 栖霞路交 汇处东南 角	平安路与栖 霞路交汇处 东南角	44,905.94	112,264.85	14,512.00	1,292.66	

郡祁学校居住科教项目

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平均计 算综合楼面 地价(元/平 米)
1	东风村 322 国 道西侧	祁阳中祁石 化有限公司 祁黎路长益 加油站	1,800.00	1,800.00	147.1	817.22	817.22

铜锣湾广场土地收储项目

序号	地块	区位	占地面 积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平均计 算综合楼面 地价(元/平 米)
1	平安路与 栖霞路交 汇处东南 角	平安路与栖 霞路交汇处 东南角	42,643.85	106,609.63	18,473.00	1,732.77	1427
2	平安路与 栖霞路交 汇处东南 角	平安路与栖 霞路交汇处 东南角	44,905.94	112,264.85	14,512.00	1,292.66	

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平均计 算综合楼面 地价(元/平 米)
3	银岭路栖霞路支六路围处	银岭路栖霞路支六路围处	52,885.81	105,771.62	13,268.00	1,254.40	

祁阳县城北区住宅区土地收储项目

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平 米)	简单平均计 算综合楼面 地价(元/平 米)
1	平安路与栖霞路交汇处东南角	平安路与栖霞路交汇处东南角	44905.94	112,264.85	8712	776.02	846
2	银岭路栖霞路支六路围处	银岭路栖霞路支六路围处	52885.81	105,771.62	9314	880.58	
3	银岭路栖霞路支六路围处	银岭路栖霞路支六路围处	57756.52	115,513.04	10171	880.51	

汇鑫电子用地一

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平 米)	简单平均计算 综合楼面地价 (元/平米)
1	禾亭镇宁新公路地块一	宁远县禾亭镇	4,787	23,935	475.00	198.45	363
2	禾亭镇宁新公路地块二	宁远县禾亭镇	3,400.18	17,000.9	758.00	445.86	
3	禾亭镇宁新公路地块二	宁远县禾亭镇	3,400.18	17,000.9	758.00	445.86	

湘南农业机械产业城（一期）

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总地 价（万元）	楼面价格 （元/平 米）	简单平均计 算综合楼面 地价（元/ 平米）
1	禾亭镇宁新公路地块一	宁远县禾亭镇	4,787.00	23,935.00	475.00	198.45	363
2	禾亭镇宁新公路地块二	宁远县禾亭镇	3,400.18	17,000.90	758.00	445.86	
3	禾亭镇宁新公路地块二	宁远县禾亭镇	3,400.18	17,000.90	758.00	445.86	

汇鑫电子用地二

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总地 价（万元）	楼面价格 （元/平 米）	简单平均计 算综合楼面 地价（元/ 平米）
1	鹅公井工业大道旁土地	鹅公井工业大道旁	7,130.00	7,130.00	125	175.32	175

江华高新区南区基础设施建设（一期）土地收储项目

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价（万 元）	楼面价 格（元/ 平米）	简单平均 计算综合 楼面地价 （元/平 米）
1	江华瑶族自治县沱江镇滨江大道沿河岸边地块	江华瑶族自治县沱江镇滨江大道沿河岸边	202,428.16	607,284.00	37,770.00	621.95	738
2	江华县沱江镇萌渚路东侧、滨江大道北侧地块	江华县沱江镇萌渚路东侧、滨江大道北侧	67,549.60	168,874.00	18,895.00	1,118.88	

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平均 计算综合 楼面地价 (元/平 米)
3	江华瑶族自治县沱江镇翠华路以南、滨江大道以西地块	江华瑶族自治县沱江镇翠华路以南、滨江大道以西	13,500.00	40,500.00	1,915.00	472.83	

承接粤港澳产业转移大通道配套商业住宅用地收储项目

序号	地块	区位	占地面积	建筑面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平均计 算综合楼面 地价(元/平 米)
1	江华瑶族自治县小圩壮族乡腾飞大道以东、联群大道以南地块	江华瑶族自治县小圩壮族乡腾飞大道以东、联群大道以南	13445	33612.5	1806	537.3	456
2	江华瑶族自治县小圩壮族乡育英路以南、腾飞大道两侧用地	江华瑶族自治县小圩壮族乡育英路以南、腾飞大道两侧	67934.67	169836.6	7020	413.3	
3	江华瑶族自治县码市镇建新区地块三	码市镇广西路以南、金龙大道以西	6721.7	13443.4	560	416.6	

(2) 项目出让土地价格预测表

序号	项目	用地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	1 号地（永州市 2017 年第二批次用地商住项目）	商住	823.06	887.25	956.46	1,031.06	1,111.49	1,198.18

序号	项目	用地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
2	2 号地（第九批次土地商住项目）	商住	634.40	683.88	737.22	794.72	856.71	923.54
3	3 号地（储备土地前期开发商住项目）	商住	1,030.46	1,110.83	1,197.48	1,290.88	1,391.57	1,500.11
4	深圳智能硅谷产业园	工业	249.94	269.44	290.45	313.11	337.53	363.86
5	滨江新城酒店及配套设施土地储备项目	商住	634.40	683.88	737.22	794.72	856.71	923.54
6	东安县林角山片区综合配套项目	商住	375.70	405.00	436.59	470.65	507.36	546.93
7	东安县宝田路北侧房地产开发项目	商住	439.43	473.70	510.65	550.48	593.42	639.71
8	一中用地房地产开发项目	商住	375.70	405.00	436.59	470.65	507.36	546.93
9	道县火车站新区土地储备项目 1 号地	商住	897.18	967.16	1,042.60	1,123.92	1,211.58	1,306.09
10	道县火车站新区土地储备项目 2 号地	商住	1,005.25	1,083.66	1,168.18	1,259.30	1,357.53	1,463.41
11	道县火车站新区原城西住宅开发区土地收购项目	商住	1,004.31	1,082.65	1,167.10	1,258.13	1,356.26	1,462.05
12	道县 2016 年第一批县公安局东侧地块	商住	647.05	697.52	751.92	810.57	873.80	941.95
13	永连公路西侧商住用地项目	商住	797.67	859.89	926.96	999.26	1,077.20	1,161.22
14	蓝山大道西侧商住用地项目	商住	797.67	859.89	926.96	999.26	1,077.20	1,161.22
15	汇鑫电子用地一	商业	363.39	391.74	422.29	455.23	490.74	529.01
16	湘南农业机械产业城（一期）	商业	363.39	391.74	422.29	455.23	490.74	529.01
17	汇鑫电子用地二	工业	175.00	188.65	203.36	219.23	236.33	254.76
18	郡祁学校土地收储项目	科教	817.22	880.97	949.68	1,023.76	1,103.61	1,189.69
		住宅	1,202.22	1,296.00	1,397.09	1,506.06	1,623.53	1,750.17
19	县城北区住宅区	住宅	845.70	911.67	982.78	1,059.43	1,142.07	1,231.15

序号	项目	用地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
20	铜锣湾广场土地收储项目	住宅	1,426.61	1,537.89	1,657.84	1,787.15	1,926.55	2,076.82
21	江华高新区南区基础设施建设(一期)项目	商住	737.89	795.44	857.49	924.37	996.47	1,074.20
22	承接粤港澳产业转移大通道配套商业住宅用地收储项目	商住	455.73	491.28	529.60	570.91	615.44	663.44

(3) 土地出让收入预测

预计土地价格增速为 2018 年永州市 GDP 增速 7.8%

金额单位：人民币万元

序号	项目	用地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	1 号地(永州市 2017 年第二批次用地商住项目)	商住	52,094.54	56,157.91	60,538.23	65,260.21	70,350.51	75,837.85
2	2 号地(第九批次土地商住项目)	商住	31,175.45	33,607.14	36,228.49	39,054.31	42,100.55	45,384.39
3	3 号地(储备土地前期开发商住项目)	商住	28,428.82	30,646.27	33,036.68	35,613.54	38,391.39	41,385.92
4	深圳智能硅谷产业园	工业	6,937.23	7,478.34	8,061.65	8,690.46	9,368.31	10,099.04
5	滨江新城酒店及配套设施土地储备项目	商住	17,519.97	18,886.53	20,359.68	21,947.73	23,659.65	25,505.11
6	东安县林角山片区综合配套项目	商住	17,455.73	18,817.27	20,285.02	21,867.25	23,572.90	25,411.59
7	东安县宝	商住	4,673.41	5,037.94	5,430.90	5,854.51	6,311.16	6,803.43

序号	项目	用地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
	田路北侧房地产开发项目							
8	一中用地房地产开发项目	商住	12,976.22	13,988.37	15,079.46	16,255.66	17,523.60	18,890.44
9	道县火车站新区土地储备项目 1 号地	商住	14,812.40	15,967.76	17,213.25	18,555.88	20,003.24	21,563.50
10	道县火车站新区土地储备项目 2 号地	商住	17,472.20	18,835.03	20,304.17	21,887.89	23,595.15	25,435.57
11	道县火车站新区原城西住宅开发区土地收购项目	商住	10,304.25	11,107.98	11,974.40	12,908.41	13,915.26	15,000.66
12	道县 2016 年第一批次县公安局东侧地块	商住	14,516.49	15,648.78	16,869.38	18,185.19	19,603.64	21,132.72
13	永连公路西侧商住用地项目	商住	16,086.90	17,341.68	18,694.33	20,152.48	21,724.38	23,418.88
14	蓝山大道西侧商住用地项目	商住	14,401.74	15,525.08	16,736.04	18,041.45	19,448.68	20,965.68
15	汇鑫电子用地一	商业	7,395.00	7,971.81	8,593.61	9,263.91	9,986.49	10,765.44
16	湘南农业机械产业城（一期）	商业	7,504.01	8,089.33	8,720.30	9,400.48	10,133.72	10,924.15
17	汇鑫电子用地二	工业	2,217.25	2,390.20	2,576.63	2,777.61	2,994.26	3,227.81
18	郡祁学校土地收储项目	科教	8,717.04	9,396.97	10,129.93	10,920.06	11,771.83	12,690.03
		住宅	20,838.55	22,463.96	24,216.15	26,105.01	28,141.20	30,336.21
19	铜锣湾广	住宅	29,720.91	32,039.14	34,538.20	37,232.18	40,136.29	43,266.92

序号	项目	用地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
	场土地收储项目							
20	县城北区住宅区	住宅	25,371.05	27,349.99	29,483.29	31,782.99	34,262.06	36,934.50
21	江华高新区南区基础设施建设（一期）项目	商住	83,823.93	90,362.19	97,410.44	105,008.46	113,199.12	122,028.65
22	承接粤港澳产业转移大通道配套商业住宅收储项目	商住	68,360.00	73,692.08	79,440.06	85,636.39	92,316.03	99,516.68

（4）土地出让收益预测

永州市土地储备项目根据各项目预计出让时间计算土地出让收入，土地出让收益测算如下表：

金额单位：人民币万元

序号		一	二	
项目	用地性质	出让土地收入	用于资金平衡土地相关收益	其中政府收益（*20%）
1号地（永州市2017年第二批用地商住项目）	商住	70,350.51	56,280.41	14,070.10
2号地（第九批次土地商住项目）	商住	39,054.31	31,243.45	7,810.86
3号地（储备土地前期开发商住项目）	商住	33,036.68	26,429.34	6,607.34
深圳智能硅谷产业园	工业	10,099.04	8,079.23	2,019.81
滨江新城酒店及配套设施土地储备项目	商住	23,659.65	18,927.72	4,731.93
东安县林角山片区综合配套项目	商住	18,817.27	15,053.82	3,763.45
东安县宝田路北侧房地产开发项目	商住	5,037.94	4,030.35	1,007.59
一中用地房地产开发项目	商住	13,988.37	11,190.70	2,797.67
道县火车站新区土地储备项	商住	20,003.24	16,002.59	4,000.65

序号		一	二	
项目	用地性质	出让土地收入	用于资金平衡土地相关收益	其中政府收益 (*20%)
目 1 号地				
道县火车站新区土地储备项目 2 号地	商住	23,595.15	18,876.12	4,719.03
道县火车站新区原城西住宅开发区土地收购项目	商住	13,915.26	11,132.21	2,783.05
道县 2016 年第一批次县公安局东侧地块	商住	19,603.64	15,682.91	3,920.73
永连公路西侧商住用地项目	商住	20,152.48	16,121.99	4,030.49
蓝山大道西侧商住用地项目	商住	19,448.68	15,558.94	3,889.74
汇鑫电子用地一	商业	9,263.91	7,411.13	1,852.78
湘南农业机械产业城(一期)	商业	9,400.48	7,520.38	1,880.10
汇鑫电子用地二	工业	2,777.61	2,222.09	555.52
郡祁学校土地收储项目	科教	11,771.83	9,417.46	2,354.37
	住宅	28,141.20	22,512.96	5,628.24
铜锣湾广场土地收储项目	住宅	40,136.29	32,109.03	8,027.26
县城北区住宅区	住宅	36,934.50	29,547.60	7,386.90
江华高新区南区基础设施建设(一期)项目	商住	113,199.12	90,559.29	22,639.82
承接粤港澳产业转移大通道配套商业住宅收储项目	商住	99,516.68	79,613.34	19,903.34
合计		681,903.83	545,523.06	136,380.77

(三) 还本付息的测算

此次债券发行对应的地块储备计划土地面积 3,324,216.02 平方米，项目总投资 341,047.00 万元，其中：自有资金 191,047.00 万元，融资总额 150,000.00 万元。上述土地预计在 2018-2023 年内完成土地出让工作，预计土地出让收入为永州市 681,903.83 万元，扣除 20% 的政府提留后，预计土地出让收益 545,523.06 万元。项目融资还本付息资金通过该地块土地出让金政府净收益安排，融资成本测算方面，总融资金额 150,000.00 万元，融资利息 33,750.00 万元，本息合计 183,750.00 万元。预计土地出让净收益对融资成本覆盖倍数为 2.97。

经上述测算，在相关土地储备单位对 2018 年永州市土地储备项目收益预

测及其依据的各项假设前提下，预计土地出让收入对应的政府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。

附表：现金流分析测算表

现金流分析测算表

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
资本金流入	152,837.60	38,209.40					191,047.00
债券资金流入	150,000.00						150,000.00
其他融资资金流入							-
土地出让现金净流入		30,274.86	26,429.34	64,519.03	307,059.65	117,240.18	545,523.06
现金流入总额	302,837.60	68,484.26	26,429.34	64,519.03	307,059.65	117,240.18	886,570.06
现金流出							
建设期资金流出	80,000.00	190,000.00	71,047.00				341,047.00
运营期现金流出							-
债券发行费用							-
债券还本付息		6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	156,750.00	183,750.00
现金流出总额	80,000.00	196,750.00	77,797.00	6,750.00	6,750.00	156,750.00	524,797.00
现金净流量	222,837.60	-128,265.74	-51,367.66	57,769.03	300,309.65	-39,509.82	361,773.06
当年项目现金净流入							
期末项目累计现金结存额	222,837.60	94,571.86	43,204.20	100,973.23	401,282.88	361,773.06	
平均偿债覆盖率				2.97			



营业执照

副本编号: 1 - 1

(副本)

统一社会信用代码 91430103MA4P98RH9D

名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 湖南省长沙市天心区友谊路528号万兴大厦1901房

负责人 周金明

成立日期 2017年11月27日

营业期限

经营范围 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计;企业会计报表审计;企业资本验证;会计咨询;企业管理咨询服务。(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)



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
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定企业有关信息形成后20个工作日内需向



登记机关

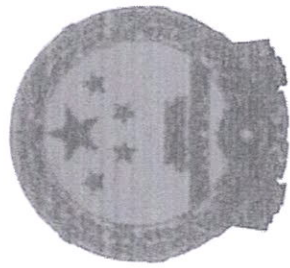
2017

11 27
年 月 日

<http://gsxt.hnaic.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



证书序号: 5000953

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所

执业证书

名称: 中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

负责人: 周金明

经营场所: 长沙市天心区友谊路528号湘诚万兴1901号

分所执业证书编号: 110002044301

批准执业文号: 湘财会函〔2017〕3号

批准执业日期: 2018/1/8



中华人民共和国财政部制



姓名	周金明
Sex	男
Date of birth	1974-02-22
工作单位	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号	43022419740222487X



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: 430300020049
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: 2002 12 29
Date of Issuance

2012年换发新证

证书编号: 430800090010
No. of Certificate

湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

批准注册协会: 2005 07 25
Date of Issuance

发证日期: 2013-3-4 日已换

姓名: 廖增平
Sex: 男
Full name: 廖增平
Date of birth: 1977-04-28
Working unit: 湖南财苑会计师事务所有限公司
Identity card No.: 430103770428461



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

大信会计师事务所
(特殊普通合伙) 长沙分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 7 月 12 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 7 月 12 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.

湖南省注册会计师协会
2018 年 3 月 26 日
合格专用章