

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖
南分所关于 2018 年湖南省益阳市
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

CAC 湘专字[2018]0023 号

审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

目 录

索引	页码
一、专项报告	1-8
二、附件	
1、项目收益及现金流入评价说明	9-29
2、审计机构营业执照及执业许可证复印件	
3、审计机构证券、期货相关业务许可证复印件	

机密

2018 年湖南省益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

CAC 湘专字[2018]0023 号

益阳市财政局:

我们接受贵局和益阳市国土资源局的委托,对2018年湖南省(益阳市)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3111号——预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收入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基础上恰当编制的,并按照项目收益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,本次评价的益阳市十三个土地储备项目,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:

1、应付本息情况

(1) 益阳市十三个项目共计二十三宗地块，土地储备项目计划总融资金额 10.73 亿元，其中益阳市本级 3.97 亿元，资阳区 1.05 亿元，赫山区 2.65 亿元，桃江县 1.2 亿元，南县 0.89 亿元，沅江市 0.97 亿元。假设融资利率 4.50%，期限五年，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	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	107,300.00		107,300.00	4.50%	4,828.50
第二年	107,300.00		107,300.00	4.50%	4,828.50
第三年	107,300.00		107,300.00	4.50%	4,828.50
第四年	107,300.00		107,300.00	4.50%	4,828.50
第五年	107,300.00	107,300.00		4.50%	4,828.50
合计		107,300.00			24,142.50

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

益阳市土地储备项目包含十三个项目二十三宗地块，其中：市本级 4 个项目 5 宗地块，资阳区 2 个项目 2 宗地块，赫山区 2 个项目 2 宗地块，桃江县 2 个项目 5 宗地块，南县 1 个项目 7 宗地块，沅江市 2 个项目 2 宗地块。详见下表：

序号	项目名称	区域	四至范围	土地规划性质	收储面积（公顷）	储备开始时间	计划出让时间
1	益阳市 2013 年第一批次地块三	市本级	益阳市赫山区东港路南侧、天成路两侧	商住用地	14.76	2017 年	2019 年-2023 年
2	益阳双强化工项目	市本级	会志路北侧，小铁路下河线西侧	商住用地	10.77	2016 年	2019 年-2023 年
3	益阳东部新区 2018 年第一批次地块三	市本级	东至鱼形湖西路、西至集体土地、北至土地储备中心地块、南至宝林路	商业用地	14.50	2018 年	2019 年-2023 年
4	益阳高新区储备土地项目（二宗地）	市本级	绕城高速以东、迎宾路以南、关山路以北、蓉园	商服用地	23.45	2018 年	2019 年-2023 年

			路以西				
5	资阳区 2016 年储备地块 2	资阳区	资阳区接城堤	商住用地	4.16	2014 年	2019 年-2023 年
6	金桥安置小区	资阳区	资阳区马良村	商住用地	2.07	2018 年	2019 年-2023 年
7	益阳市赫山区 2013 年第一批次建设用地	赫山区	沧水铺镇水井坳村、龙岭工业园、清溪资管委	商住用地	26.51	2014 年	2019 年-2023 年
8	益阳市赫山区 2017 年度第七批次建设用地	赫山区	沧水铺镇碧云峰村	商业用地	6.75	2018 年	2019 年-2023 年
9	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃江县	桃花江镇团山村、创业村、近桃村	商住用地	11.29	2018 年	2019 年-2023 年
10	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃江县	桃花江镇创业村	商住用地	4.18	2017 年	2019 年-2023 年
11	2015 年第二批次（七宗地）	南县	三仙湖镇、浪波湖镇、南洲镇	商住用地	15.58	2016 年	2019 年-2023 年
12	金桔湾项目	沅江市	北邻尤利格尔服饰，南邻巴山西路，西至浩江湖路，东邻鑫源世纪小区	商住用地	5.56	2013 年	2019 年-2023 年
13	翠湖湾项目	沅江市	北邻浩江湖，南邻刘宗坝，西邻浩江湖，东至浩江湖路	商住用地	5.49	2013 年	2019 年-2023 年
	合计				145.07		

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的基准地价水平预测拟出让土地价格。

根据益阳市 2014 年度第四季度—2017 年第四季度地价水平测算，年地价综合增长率为 8.90%；益阳市 2015—2017 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8.08%、9.58%、12.12%，近三年的平均增速为 9.93%，政府工作报告明确 2018 年的 GDP 预测增长率为 8.50%。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2018 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.00%。

（2）出让产生的净现金流入

假设项目实施单位预测的土地出让计划均能实现，按照项目实施单位拟出让时间预测土地挂牌交易时间和预测现金流入情况，并进行敏感性分析，分别以预测的土地价格的年平均增长率 6% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以项目实施单位拟出让时间预测土地挂牌交易时间和预测现金流入情况，考虑了八项基本政策性基金的情况，按照保守性原则估计拟出让土地挂牌交易收入。具体测算请见附件“（六）项目收益及现金流入预测项目说明”中土地出让收入预测表，根据上述预测表的数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目名称	区域	按预测增速 6% 的 100%（扣除 20%）	按预测增速 6% 的 90%（扣除 20%）	按预测增速 6% 的 80%（扣除 20%）
1	益阳市 2013 年第一批次地块三	市本级	20,906.06	18,815.46	16,724.85
2	益阳双强化工项目	市本级	21,792.28	19,613.06	17,433.82
3	益阳东部新区 2018 年第一批次地块三	市本级	29,339.65	26,405.68	23,471.72
4	益阳高新区储备土地项目（二宗地）	市本级	51,115.74	46,004.17	40,892.59
5	资阳区 2016 年储备地块 2	资阳区	14,592.85	13,133.56	11,674.28
6	金桥安置小区	资阳区	7,261.34	6,535.21	5,809.07
7	益阳市赫山区 2013 年第一批次建设用地	赫山区	77,194.78	69,475.30	61,755.82
8	益阳市赫山区 2017 年度第七批次建设用地	赫山区	19,655.41	17,689.86	15,724.33
9	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃江县	41,377.13	37,239.42	33,101.70
10	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃江县	15,319.43	13,787.49	12,255.54
11	2015 年第二批次（七宗地）	南县	39,717.58	35,745.82	31,774.06
12	金桔湾项目	沅江市	15,183.87	13,665.49	12,147.10
13	翠湖湾项目	沅江市	14,992.70	13,493.43	11,994.16
	合计		368,448.82	331,603.95	294,759.04

注：扣除 20% 是指土地出让收入按益阳市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20% 后，剩余收入为益阳市财政收入。

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资成本和利息情况

（1）十三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，土地出让收入按益阳市相关政策扣除中央、省政府提留比例及其他暂估扣除项共计 20%后，剩余收入为益阳市财政收入。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.80；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.52；按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例（扣除 20%）计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.24。

表 1-1: 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%比例（扣除 20%），计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

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	
第一年		4,828.50	4,828.50	
第二年		4,828.50	4,828.50	
第三年		4,828.50	4,828.50	
第四年		4,828.50	4,828.50	
第五年	107,300.00	4,828.50	112,128.50	
合计	107,300.00	24,142.50	131,442.50	368,448.82
本息覆盖倍数				2.80

表 2-1: 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例（扣除 20%），计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

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	
第一年		4,828.50	4,828.50	
第二年		4,828.50	4,828.50	
第三年		4,828.50	4,828.50	

第四年		4,828.50	4,828.50	
第五年	107,300.00	4,828.50	112,128.50	
合计	107,300.00	24,142.50	131,442.50	331,603.95
本息覆盖倍数	2.52			

表 3-1: 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 比例 (扣除 20%)，计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

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	
第一年		4,828.50	4,828.50	
第二年		4,828.50	4,828.50	
第三年		4,828.50	4,828.50	
第四年		4,828.50	4,828.50	
第五年	107,300.00	4,828.50	112,128.50	
合计	107,300.00	24,142.50	131,442.50	294,759.04
本息覆盖倍数	2.24			

(2) 十三个土地储备项目单独计算本息覆盖倍数

表 4-1: 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 比例 (扣除 20%) 计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

序号	项目名称	区域	总发债额度 (万元)	本息合计 (万元)	项目收益 (万元)	本息覆盖倍数
1	益阳市 2013 年第一批次地块三	市本级	5,000.00	6,125.00	20,906.06	3.41
2	益阳双强化工项目	市本级	12,100.00	14,822.50	21,792.28	1.47
3	益阳东部新区 2018 年第一批次地块三	市本级	8,000.00	9,800.00	29,339.65	2.99
4	益阳高新区储备土地项目 (二宗地)	市本级	14,600.00	17,885.00	51,115.74	2.86
5	资阳区 2016 年储备地块 2	资阳区	7,300.00	8,942.50	14,592.85	1.63
6	金桥安置小区	资阳区	3,200.00	3,920.00	7,261.34	1.85
7	益阳市赫山区 2013 年第一批次建设用地	赫山区	20,000.00	24,500.00	77,194.78	3.15
8	益阳市赫山区 2017 年度第七批次建设用地	赫山区	6,500.00	7,962.50	19,655.41	2.47
9	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃江县	8,610.00	10,547.25	41,377.13	3.92

10	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃江县	3,390.00	4,152.75	15,319.43	3.69
11	2015年第二批次(七宗地)	南县	8,900.00	10,902.50	39,717.58	3.64
12	金桔湾项目	沅江市	5,000.00	6,125.00	15,183.87	2.48
13	翠湖湾项目	沅江市	4,700.00	5,757.50	14,992.70	2.60
	合计		107,300.00	131,442.50	368,448.82	2.80

表 5-1: 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 90%比例(扣除 20%) 计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

序号	项目名称	区域	总发债额度 (万元)	本息合计 (万元)	项目收益 (万元)	本息覆盖倍数
1	益阳市 2013 年第一批次地块三	市本级	5,000.00	6,125.00	18,815.46	3.07
2	益阳双强化工项目	市本级	12,100.00	14,822.50	19,613.06	1.32
3	益阳东部新区 2018 年第一批次地块三	市本级	8,000.00	9,800.00	26,405.68	2.69
4	益阳高新区储备土地项目(二宗地)	市本级	14,600.00	17,885.00	46,004.17	2.57
5	资阳区 2016 年储备地块 2	资阳区	7,300.00	8,942.50	13,133.56	1.47
6	金桥安置小区	资阳区	3,200.00	3,920.00	6,535.21	1.67
7	益阳市赫山区 2013 年第一批次建设用地	赫山区	20,000.00	24,500.00	69,475.30	2.84
8	益阳市赫山区 2017 年度第七批次建设用地	赫山区	6,500.00	7,962.50	17,689.86	2.22
9	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃江县	8,610.00	10,547.25	37,239.42	3.53
10	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃江县	3,390.00	4,152.75	13,787.49	3.32
11	2015年第二批次(七宗地)	南县	8,900.00	10,902.50	35,745.82	3.28
12	金桔湾项目	沅江市	5,000.00	6,125.00	13,665.49	2.23
13	翠湖湾项目	沅江市	4,700.00	5,757.50	13,493.43	2.34
	合计		107,300.00	131,442.50	331,603.95	2.52

表 6-1: 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 80%比例(扣除 20%) 计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

序号	项目名称	区域	总发债额度 (万元)	本息合计 (万元)	项目收益 (万元)	本息覆盖倍数
1	益阳市 2013 年第一批次地块三	市本级	5,000.00	6,125.00	16,724.85	2.73
2	益阳双强化工项目	市本级	12,100.00	14,822.50	17,433.82	1.18

3	益阳东部新区 2018 年第一批地块三	市本级	8,000.00	9,800.00	23,471.72	2.40
4	益阳高新区储备土地项目（二宗地）	市本级	14,600.00	17,885.00	40,892.59	2.29
5	资阳区 2016 年储备地块 2	资阳区	7,300.00	8,942.50	11,674.28	1.31
6	金桥安置小区	资阳区	3,200.00	3,920.00	5,809.07	1.48
7	益阳市赫山区 2013 年第一批建设用地	赫山区	20,000.00	24,500.00	61,755.82	2.52
8	益阳市赫山区 2017 年度第七批次建设用地	赫山区	6,500.00	7,962.50	15,724.33	1.97
9	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃江县	8,610.00	10,547.25	33,101.70	3.14
10	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃江县	3,390.00	4,152.75	12,255.54	2.95
11	2015 年第二批次（七宗地）	南县	8,900.00	10,902.50	31,774.06	2.91
12	金桔湾项目	沅江市	5,000.00	6,125.00	12,147.10	1.98
13	翠湖湾项目	沅江市	4,700.00	5,757.50	11,994.16	2.08
	合计		107,300.00	131,442.50	294,759.04	2.24

附件：项目收益及现金流入评价说明

中审华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所

中国·湖南

中国注册会计师：

(项目合伙人)

中国注册会计师：

二零一八年八月十五日

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

本次预测以益阳市（含市本级、资阳区、赫山区、桃江县、南县、沅江市）十三个土地储备项目共二十三宗地块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、项目所在地的基准地价水平、益阳市地价增速、益阳市GDP的增速、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2018年益阳市土地储备项目土地出让收益预测表（给予谨慎性考虑，分别按照2018年及期后土地价格的年预测平均增长率6%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅进行预测）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调整政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净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）项目实施单位总负责单位基本情况

1、益阳市本级：益阳市2013年第一批次地块三储备项目、益阳双强化工土地储备项目、益阳东部新区2018年第一批次地块三储备项目、益阳高新区储备土地项目（二宗地）实施单位情况

单位名称：益阳市土地储备发展中心

住所：益阳市龙洲南路299号

法定代表人：贺国伟

经费来源：财政补助(财政补助（全额）)

开办资金：人民币2823万元

举办单位：益阳市国土资源局

业务范围：根据《益阳市土地储备暂行办法》代表市人民政府负责对中心城区土地实施

储备制度。

2、资阳区：资阳区 2016 年储备地块二项目、金桥安置小区项目实施单位情况

单位名称：益阳市资阳区土地储备发展中心

住所：益阳市资阳区三益北街 2 号

法定代表人：杨东平

经费来源：财政补助

开办资金：人民币 1000 万元

举办单位：益阳市国土资源局资源国土分局

业务范围：代表资阳区人民政府履行土地收购储备、经营等职能。

3、赫山区：益阳市赫山区 2013 年第一批次建设用地土地储备项目、益阳市赫山区 2017 年度第七批次建设用地实施单位情况

单位名称：益阳市赫山区土地储备发展中心

住所：益阳大道 260 号

法定代表人：吴正

经费来源：财政补助(全额拨款)

开办资金：人民币 5000 万元

举办单位：益阳市国土资源局赫山国土分局

业务范围：（1）参与土地供应计划的编制并组织实施（2）负责闲置土地收回收购、储备、出让的服务性工作

4、桃江县：桃江县储备土地市场化开发建设项目项目实施单位情况

单位名称：桃江县土地储备中心

住所：桃江县桃花江镇芙蓉路 32 号

法定代表人：胡瑛

经费来源：财政补助

开办资金：人民币 3000 万元

举办单位：桃江县国土资源局

业务范围：全县土地储备计划拟定、土地储备（含建设用地收回和收购）、土地储备融资、储备土地管理

5、南县：2015 年第二批次（七宗地）土地储备项目实施单位情况

单位名称：南县土地储备发展中心

住所：南县南州镇兴盛大道

法定代表人：罗志宏

经费来源：非财政补助(经费自理)

开办资金：人民币 2200 万元

举办单位：南县国土资源局

业务范围：为土地的合理利用加强管理，促进国土事业的发展。土地储备、土地开发、土地出让

6、沅江市：金桔湾项目、翠湖湾项目实施单位情况

单位名称：沅江市土地储备中心

住所：沅江市白沙大道

法定代表人：郭溅清

经费来源：财政补助(差额补助)

开办资金：人民币 1420 万元

举办单位：沅江市国土资源局

业务范围：筹措、管理、使用土地储备资源，发布供应信息，办理土地储备与配置使用前期工作

(二) 项目概况

1、市本级项目情况

(1) 市本级地理环境介绍

益阳市位于湘中偏北，跨越资水中下游，处沅水、澧水尾闾，环洞庭湖西南，系由雪峰山余脉和湘中丘陵向洞庭湖平原过渡的倾斜地带。地理坐标为东经 110°43'02"~112°55'48"，北纬 27°58'38"~29°31'42"。四邻东与岳阳县、湘阴县为界，东南与宁乡县、望城县接壤，南与涟源市、新化县相连，西与溆浦县、沅陵县交界，西北与桃源县、鼎城区、汉寿县、安乡县毗邻，北与华容县相连。

全市辖 3 县（桃江、安化、南县），1 市（沅江）、3 区（资阳、赫山、大通湖区）和国家级益阳高新技术产业开发区。全市总面积 12,144.00 平方公里，为全省总面积的 5.83%。总人口 481 万，市区面积 62.40 平方公里，人口 55 万。

益阳农业发展得天独厚。全市十大家产品产区中，有不少被定为国家级的商品粮基地、商品棉基地、商品鱼基地、瘦肉型获得基地及综合商品基地。益阳工业已形成纺织、电力、化工、煤炭、机械、电子、建材、冶金、造纸、仪器等 34 个行业，以麻纺、造纸、食品、电子工业最著特色。主要名优工业产品有橡胶机械、柴油机、编织机、汽车灯泡、三氧化二

锦、苧麻产品和肉类仪器等 210 多种。

益阳水陆交通十分便利。长益高速公路、石长铁路、319 国道穿越境内，是省会长沙通往大西南的要道。水路经洞庭湖、内通湘、资、沅、澧四水，外达长沙各口岸。湘黔铁路穿越安化县境，洛（洛阳）—湛（湛江）铁路线在益阳设立枢纽站。

益阳投资环境日臻完善，海关、商检、外运、国际保险、金融、法律等涉外机构均在建立，并提供逐步与国际惯例接轨的优质服务。

（2）市本级 2015-2017 年经济情况简介

2015 年至 2017 年，实现一般公共预算收入分别为 27.69 亿元、26.67 亿元、27.08 亿元，政府性基金收入分别为 17.76 亿元、17.11 亿元、21.60 亿元，其中国有土地出让收入分别为 15.50 亿元、15.54 亿元、20.57 亿元，政府性基金支出分别为 16.79 亿元、15.32 亿元、22.35 亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出分别为 14.35 亿元、13.85 亿元、20.11 亿元。

（3）市本级概述

市本级拟征收位于益阳市市直的 4 个项目 5 宗地块，合计 63.48 公顷，规划项目出让土地用途为商住、商业或商服用地。

益阳市 2013 年第一批次地块三位于益阳市赫山区东港路南侧、天成路两侧，此地块占地约 14.76 公顷，拟用作商住用途，计划于 2017 年至 2020 年陆续投入，2019-2023 年出让，本次债券发行 0.50 亿元。

益阳双强化工项目位于会志路北侧，小铁路下河线西侧，项目来源于土地收储，此地块占地约 10.77 公顷，拟用作商住用途，计划于 2016 年至 2021 年陆续投入，2019-2023 年出让，本次债券发行 1.21 亿元。

益阳东部新区 2018 年第一批次地块三东至鱼形湖西路、西至集体土地、北至土地储备中心地块、南至宝林路，此地块占地约 14.50 公顷，拟用作商业用地。本项目又名“天意木国”项目，定位为以奇根珍木等物质文化遗产为核心，集文化传承、艺术教育、体育养生、生态旅游于一体的大型文旅综合体，致力于使益阳成为中国乃至世界根本艺术文化的集聚地和文化产品展览展示中心，计划于 2018 年至 2020 年陆续投入，2019-2023 年出让，本次债券发行 0.80 亿元。

高新区储备土地项目共有 2 宗用地，地块用途均为商服用地，本次储备面积为 23.45 公顷，预计出让时间为 2019 年-2023 年。项目总成本为 19,813.23 万元，拟使用债券金额为 1.46 亿元。地块一位于益阳高新区云雾山路南侧、桃益路东南侧，地块面积为 10.26 公顷；地块二位于梅林路北侧、蓉园路西侧，地块面积为 13.19 公顷。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积 (公顷)
益阳市 2013 年 第一批次地块 三	益阳市赫山区东港 路南侧、天成路两 侧	此地块占地约 14.76 公顷， 拟用作商住用途	益阳市土地储 备发展中心	商住用 地	14.76
益阳双强化工 项目	会志路北侧，小铁 路下河线西侧	此地块占地约 10.77 公顷， 拟用作商住用途	益阳市土地储 备发展中心	商住用 地	10.77
益阳东部新区 2018 年第一批 次地块三	东至鱼形湖西路、 西至集体土地、北 至土地储备中心地 块、南至宝林路	此地块占地约 14.50 公顷， 拟用作商业用途	益阳市土地储 备发展中心	商业用 地	14.50
益阳高新区储 备土地项目 (二宗地)	绕城高速以东、迎 宾路以南、关山路 以北、蓉园路以西	此项目占地约 23.45 公顷， 拟用作商服用途	益阳市土地储 备发展中心	商服用 地	23.45
	合计				63.48

2、资阳区项目情况

(1) 资阳区地理环境介绍

资阳区隶属于湖南省益阳市，东临长株潭城市群，西接常德汉寿县，总面积 680.00 平方公里，人口 42.30 万，辖 5 镇 1 乡 2 个街道办事处和 1 个省级工业园(长春经开区)。资阳是湘中北重要的交通枢纽和物资集散地，是国家商务部批准的“加工贸易梯度转移重点承接地”。全区形成了装备制造、电子信息、轻工纺织、农产品(食品)加工为主导的四大产业集群，通信、电力等基础设施迅速发展，水陆交通形成密集网络。资阳区是国家级生态建设示范区、国家洞庭湖湿地生态保护区，也是湖南省两个省级环境质量优良县区之一。

(2) 资阳区 2015-2017 年经济情况简介

2015 年至 2017 年，生产总值分别为 127.44 亿元、144.67 亿元、162.38 亿元，实现一般公共预算收入分别为 4.75 亿元、5.30 亿元、5.68 亿元，政府性基金收入分别为 0.64 亿元、9.63 亿元、5.41 亿元，其中国有土地出让收入分别为 0.60 亿元、9.61 亿元、5.39 亿元，政府性基金支出分别为 2.00 亿元、10.01 亿元、5.44 亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出分别为 1.65 亿元、9.61 亿元、5.26 亿元。

(3) 资阳区项目概述

资阳区拟征收 2 个项目 2 宗地块，合计 6.23 公顷，规划项目出让土地用途为商住用地。

资阳区 2016 年储备地块 2 项目位于五福路与兴业路东南角，距汽车北站 1.1 公里、秀峰水果批发市场 2.1 公里、资阳妇幼保健院 2.2 公里、资阳区政府 3.3 公里，城市相关配套设施齐全，交通便捷，是资阳区的重要发展建设区域。此地块占地约 4.16 公顷，拟用作商住用途，于 2018-2019 年陆续投入，计划总投约 9,000 万元，包括土地工程费 4,993 万元，工程建

设其他费用 2,207 万元，预备费 666 万元，建设期利息 1,134 万元。该宗地计划 2019-2023 年出让出让，本次债券发行 0.73 亿元。

金桥安置小区项目位于资阳区马良村，此地块占地约 2.07 公顷，拟用作商住用途，于 2018-2020 年陆续投入，计划总投约 4,000 万元，其中工程费用 2,198 万，土地征收及拆迁费用 622 万，土地报批费用 467 万，规划设计费用 15 万，预备费 200 万，建设期利息 498 万。该宗地计划 2019-2023 年出让出让，本次债券发行 0.32 亿元。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积（公顷）
资阳区 2016 年储备地块 2	资阳区接城堤	此地块占地约 4.16 公顷，拟用作商住用途	益阳市资阳区土地储备发展中心	商住用地	4.16
金桥安置小区项目	资阳区马良村	此地块占地约 2.07 公顷，拟用作商住用途	益阳市资阳区土地储备发展中心	商住用地	2.07
	合计				6.23

3、赫山区项目情况

（1）赫山区地理环境介绍

赫山区位于湘中偏北，处洞庭湖西缘，东邻湘阴、望城，南界宁乡，西接桃江，北临资水，总面积 1,278.00 平方公里（含高新区）。赫山区是湖南省长株潭“两型社会”综合配套改革实验区的重要组成部分，是益阳对接长沙和承接沿海产业梯度转移的桥头堡，是湘中北水陆通衢。长张高速、319 国道和 308 省道穿境而过，石长铁路与洛湛铁路在境内交汇，银城大道成为“长株潭 1 小时经济圈”的重要通道。正在建设的长益轻轨、石长复线、绕城高速等交通动脉，将进一步完善赫山的交通网络。

（2）赫山区 2015-2017 年经济情况简介

2015 年至 2017 年，生产总值分别为 278.00 亿元、314.30 亿元、352.07 亿元，实现一般公共预算收入分别为 10.68 亿元、11.36 亿元、11.67 亿元，政府性基金收入分别为 3.37 亿元、3.08 亿元、5.69 亿元，其中国有土地出让收入分别为 3.12 亿元、2.59 亿元、5.51 亿元，政府性基金支出分别为 4.46 亿元、2.04 亿元、5.64 亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出分别为 3.40 亿元、1.48 亿元、4.57 亿元。

（3）赫山区项目概述

赫山区拟征收 2 个项目 2 宗地块，合计 33.26 公顷，规划项目出让土地用途为商住或商业用地。

益阳市赫山区 2013 年第一批次建设用地项目位于益阳市赫山区沧水铺镇水井坳村、龙

岭工业园清溪资管委，此地块占地面积约 26.51 公顷，拟作为商住用途。该宗地 2017 年投资 3,880.00 万元，2018 年投资 5,020.00 万元，2019 年投资 15,500.00 万元，计划总投资 24,400.00 万元，包括土地征收及拆迁费用 18,735.10 万元，土地报批费用 5,664.90 万元。该宗地计划 2019-2023 年出让，本次债券发行 2.00 亿元。

益阳市赫山区 2017 年度第七批次建设用地项目位于益阳市赫山区沧水铺镇碧云峰村，此地块占地面积约 6.75 公顷，拟作为商业用途。该宗计划总投资 7,940.00 万元，计划于 2019-2023 年出让，本次债券发行 0.65 亿元。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积（公顷）
益阳市赫山区 2013 年第一批次建设用地	沧水铺镇水井坳村、龙岭工业园清溪资管委	此地块占地面积约 26.51 公顷，拟作为商住用途	益阳市赫山区土地储备发展中心	商住用地	26.51
益阳市赫山区 2017 年度第七批次建设用地	沧水铺镇碧云峰村	此地块占地面积约 6.75 公顷，拟作为商业用途	益阳市赫山区土地储备发展中心	商业用地	6.75
	合计				33.26

4、桃江县

（1）桃江县地理环境介绍

桃江县地处湖南省中部偏北、资江中下游，总人口 83 万，总面积 2068 平方公里。桃江县东与益阳市区相接，西与安化县相连、北抵汉寿县，南靠宁乡县，距益阳市中心城 24 公里，距省会长沙仅 98 公里，区位优势十分明显。洛湛铁路、石长铁路、桃益一级公路、长益高速公路贯穿县境，形成了铁路、公路、水路四通八达的交通网络，交通十分便捷。

（2）桃江县 2015-2017 年财政经济情况简介

2015 年至 2017 年,生产总值分别为 203.24 亿元、227.37 亿元、256.01 亿元，实现一般公共预算收入分别为 6.76 亿元、6.79 亿元、6.85 亿元，政府性基金收入分别为 1.44 亿元、1.87 亿元、4.68 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.23 亿元、1.63 亿元、4.28 亿元，政府性基金支出分别为 2.87 亿元、2.04 亿元、5.75 亿元，其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出分别为 1.22 亿元、1.42 亿元、4.45 亿元。

（3）桃江县项目概述

a.桃江县储备土地市场化开发建设项目（11.29 公顷土地储备项目地块）：桃江县储备土地市场化开发建设项目位于县城规划区范围内，地块四至为东抵曙光路、西至兴旺路、南临竹海路、北至芙蓉东路以南 100 米，规划用途为商住综合开发用地。储备地块总面积约为 11.29 公顷，开发期限为 4 年。分二批进行出让，预计第一批出让时间为 2020 年 6 月，出让面积

约为 50%（国土出让政策规定，地块每次出让面积不超过 105 亩），第二批出让时间为 2021 年 5 月，出让面积约为 50%。

储备地块开发成本概算总投资为 8,700.00 万元，其中公共服务配套工程费用为 300 万元，地块红线内征拆补偿费用为 3,150.00 万元，土地报批税费 1,380.00 万元，规划设计费 8.00 万元，周边道路等基础设施配套工程费用 2,350.00 万元，建设期财务利息 1,512.00 万元。资金来源为项目储备单位自筹 90.00 万元，拟申请使用储备土地债券资金为 8,610.00 万元。

根据县城整体控制性规划要求以及周边相邻开发项目地块规划控制性指标，土地性质为商住综合开发用地，规划容积率为 2.80，总建筑面积为 280,000.00 平方米。商业开发比例为总开发建筑面积的 8%，可规划建设商业面积 22,400.00 平方米，居住面积 257,600.00 平方米。

b.桃江县储备土地市场化开发建设项目（4.18 公顷土地储备项目地块）：桃江县储备土地市场化开发建设项目储备土地为四宗收回土地，地块位于桃花江镇创业村，土地储备面积为 4.18 公顷，拟作为商住用途。储备地块开发成本概算总投资为 3,390.00 万元，拟申请使用储备土地债券资金为 3,390.00 万元。该四宗土地按原状收回，前三宗土地上面的有部分建筑物，在处置前需拆除原有建筑物。

具体情况如下：

第一宗为益阳家藏工艺制品有限公司一宗国有建设用地收回，详见桃江县国土资源局收回土地使用权决定书（桃国土收字（2017）第（13）号），确权面积为 0.55 公顷。位置：桃花江镇创业村；用途：商住；储备期限：2017 年-2022 年；预计出让时间 2019-2023 年；储备面积 0.55 公顷；

第二宗为桃江县竹乡国有资产运营有限公司的闲置土地收回，详见桃江县国土资源局收回土地使用权决定书（桃国土收字（2017）第（19）号），确权面积为 0.94 公顷。位置：桃花江镇创业村；用途：商住；储备期限：2017 年-2022 年；预计出让时间 2019-2023 年；储备面积 0.94 公顷；

第三宗为湖南桃花江游艇制造有限公司国有建设用地收回，详见桃江县国土资源局收回土地使用权决定书（桃国土收字（2016）第（37）号），确权面积为 0.79 公顷。位置：桃花江大道旁（桃花江实业有限公司与湖南天京金竹木制品有限公司之间）；用途：商住；储备期限：2017 年-2022 年；预计出让时间 2019-2023 年；储备面积 0.79 公顷；

第四宗为桃花江镇长竹路西段国有建设用地收回，详见桃江县国土资源局收回国有建设用地使用权决定书（桃国土资收闲地字（2016）1 号），确权面积为 1.90 公顷。位置：桃花江大道旁（桃花江镇长竹路西段）；用途：商住；储备期限：2017 年-2022 年；预计出让时间 2019-2023 年；储备面积 1.90 公顷。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积（公顷）
桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃花江镇团山村、创业村、近桃村	本地块占地约 11.29 公顷，拟作为商住用途	桃江县土地储备中心	商住用地	11.29
桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃花江镇创业村	本地块占地约 4.18 公顷，拟作为商住用途	桃江县土地储备中心	商住用地	4.18
	合计				15.47

5、南县项目情况

（1）南县地理环境介绍

南县，隶属于湖南省益阳市，地处湘鄂两省边陲，洞庭湖区腹地。南县北与湖北省石首、公安、松滋相连，西接常德市的安乡、汉寿两县，东临岳阳市的华容县，南与益阳市的沅江市隔河相望，东南与大通湖、北洲子、金盆、南湾湖、千山红等几大农（渔）场连成一片，为湖南省 36 个边境县之一。国土面积 1,321.00 平方公里，总人口为 79.41 万人（2009）。

（2）南县 2015-2017 年经济情况简介

2015 年至 2017 年，生产总值分别为 170.50 亿元、190.60 亿元、212.80 亿元，实现一般公共预算收入分别为 4.14 亿元、4.63 亿元、5.05 元，政府性基金收入分别为 1.00 亿元、0.51 亿元、0.47 亿元，其中国有土地出让收入分别为 0.91 亿元、0.46 亿元、0.41 亿元，政府性基金支出分别为 1.63 亿元、0.70 亿元、2.19 亿元，其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出分别为 0.99 亿元、0.26 亿元、1.09 亿元。

（3）南县项目概述

本次南县债券纳入的 2015 年第二批次（七宗地）共有七宗用地。其中三宗地块位于浪波湖镇，三宗位于南洲镇，一宗位于三仙湖镇；地块用途均为商住用地。本次储备面积为 15.58 公顷，地块储备时间为 2018-2020 年，预计出让时间 2019-2023 年。项目土地储备总成本为 10,127.00 万元，拟使用债券金额为 8,900.00 万元。

地块位置、四至、面积等信息明细如下：

地块一位于浪波湖镇太阳村，地块面积为 2.24 公顷；地块北临岳常高速用地，东、南至太阳村用地，西临道路。地块用途为商住，规划容积率为 2.40。

地块二位于浪波湖镇山桥村，地块面积为 2.74 公顷；地块南至私房，东、南、四至山桥村用地。地块用途为商住，规划容积率为 2.40。

地块三位于浪波湖镇山桥村，地块面积为 0.17 公顷；地块西临洪山路，东、南、北至山桥村用地。地块用途为商住，规划容积率为 2.40。

地块六位于南洲镇新颜村，地块面积为 0.30 公顷；地块东、北临规划道路，西、南至新颜村用地。地块用途为商住，规划容积率为 2.40。

地块七位于南洲镇宝塔湖社区，地块面积为 2.32 公顷；地块东至水渠、北临住宅小区，西、南至宝塔湖社区用地。地块用途为商住，规划容积率为 2.40。

地块八位于南洲镇丁家城村，地块面积为 1.43 公顷；地块北临城南路、东、西、南至丁家城村用地。地块用途为商住，规划容积率为 2.40。

地块九位于三仙湖镇陈家湖村，地块面积为 6.38 公顷；地块西临道路、东、南、北至陈家湖村用地。地块用途为商住，规划容积率为 1.50。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积（公顷）
2015 年第二批次（七宗地）	三仙湖镇、浪波湖镇、南洲镇	此地块占地约 15.58 公顷，拟用作商住用途	南县土地储备发展中心	商住用地	15.58
	合计				15.58

6、沅江市项目情况

（1）沅江市地理环境介绍

沅江市地处八百里洞庭腹地，位于湖南省北部，益阳市东北部，以沅水归宿之地而得名。东北与岳阳县交界，东南与汨罗市、湘阴县为邻，西南与益阳市接壤，西与汉寿县相望，北与南县、大通湖区毗连。全市总面积为 2,019.70 平方公里，约占湖南省总面积的 1.07%。地域接纳湘、资、沅、澧四水，吞吐长江，河湖相通，连接成网，呈“三分垸田三分洲，三分水面一分丘”的地理格局。

（2）沅江市 2015-2017 年经济情况简介

2015 年至 2017 年，生产总值分别为 232.56 亿元、255.51 亿元、293.48 亿元，实现一般公共预算收入分别为 7.91 亿元、6.53 亿元、6.43 亿元，政府性基金收入分别为 3.38 亿元、1.87 亿元、2.48 亿元，其中国有土地出让收入分别为 3.20 亿元、1.76 亿元、2.39 亿元，政府性基金支出分别为 4.98 亿元、3.55 亿元、2.07 亿元，其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出分别为 2.67 亿元、2.43 亿元、1.27 亿元。

（3）沅江市项目概述

金桔湾项目，位于湖南省沅江市，北邻尤利格尔服饰，南邻巴山西路，西至浩江湖路，东邻鑫源世纪小区。此地块占地约 5.56 公顷，拟用作商住用途。于 2013 年 7 月完成报批，预计出让时间 2019-2023 年，拟使用债券金额 5000 万元。储备面积为 5.56 公顷。

翠湖湾项目，位于湖南省沅江市，北邻浩江湖，南邻刘宗坝，西邻浩江湖，东至浩江湖路。此地块占地约 5.49 公顷，拟用作商住用途。于 2013 年 7 月完成报批，预计出让时间

2019-2023 年，拟使用债券金额 4700 万元。储备面积 5.49 公顷。

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积（公顷）
金桔湾项目	北邻尤利格尔服饰，南邻巴山西路，西至浩江湖路，东邻鑫源世纪小区	此地块占地约 5.56 公顷，拟用作商住用途	沅江市土地储备中心	商住用地	5.56
翠湖湾项目	北邻浩江湖，南邻刘宗坝，西邻浩江湖，东至浩江湖路	此地块占地约 5.49 公顷，拟用作商住用途	沅江市土地储备中心	商住用地	5.49
	合计				11.05

（三）投资估算

益阳市本次融资涉及十三个土地储备项目，项目总投资为人民币 13.05 亿元，资金需求和来源详见下表：

金额：人民币万元

序号	项目名称	区域	项目总投资额	项目自筹资金	本次债券发行金额
1	益阳市 2013 年第一批次地块三	市本级	6,630.00	1,630.00	5,000.00
2	益阳双强化工项目	市本级	15,000.00	2,900.00	12,100.00
3	益阳东部新区 2018 年第一批次地块三	市本级	10,000.00	2,000.00	8,000.00
4	益阳高新区储备土地项目（二宗地）	市本级	19,813.23	5,213.23	14,600.00
5	资阳区 2016 年储备地块 2	资阳区	9,000.00	1,700.00	7,300.00
6	金桥安置小区	资阳区	4,000.00	800.00	3,200.00
7	益阳市赫山区 2013 年第一批次建设用	赫山区	24,400.00	4,400.00	20,000.00
8	益阳市赫山区 2017 年度第七批次建设用	赫山区	7,940.00	1,440.00	6,500.00
9	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃江县	8,700.00	90.00	8,610.00
10	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃江县	3,390.00		3,390.00
11	2015 年第二批次（七宗地）	南县	10,127.00	1,227.00	8,900.00
12	金桔湾项目	沅江市	5,803.00	803.00	5,000.00
13	翠湖湾项目	沅江市	5,733.00	1,033.00	4,700.00
	合计		130,536.23	23,236.23	107,300.00

（四）资金筹措方式

项目资金筹措方式为项目实施单位自筹和 2018 年湖南省代理发行益阳市土地储备专项债券。

（五）资金平衡

根据《湖南省财政厅、湖南省国土资源厅关于湖南省用于农业土地开发的土地出让金管理办法》湘财建【2004】46号、《湖南省人民政府办公厅关于建立征地拆迁补偿调节专项资金制度的通知》湘政办发【2005】24号、《湖南省财政厅、湖南省国土资源厅关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》湘财综【2007】65号、《湖南省人民政府关于加强保障性安居工程建设的意见》湘政发【2011】11号、《湖南省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅(关于做好被征地农民社会保障工作的意见)的通知》湘政办发【2014】31号、《湖南省财政厅、湖南省国土资源厅关于进一步强化土地出让收支管理的通知》湘财综【2016】47号,土地出让收入需剔除八项政策基金。根据有关规定的政策性基金扣除比例合计约为18%(按出让土地收入的金额计算)。另外基于保守谨慎性原则,我们预设了土地出让收入的2%作为其他暂估扣除项目。地块出让收入扣除八项政策基金和其他暂估扣除项目后形成的基金性收入,将按《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预【2017】89号等文件要求,专项用于偿还本期债券本息,之后剩余部分用于偿还该地块前期融资本息。

(六) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格的预测

预测采取的方法和原理

根据项目周边的土地交易出让信息,选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评,并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后,得出可合理的对照价格,对出让情况进行预测。如果周边没有成交记录,参照项目所在地域的基准地价,再按科学方法,并考虑容积率、规划用途、年限等因素后进行修正,得出参考地价,作为预测的依据。

土地价格指数的确定

根据益阳市2014年度第四季度—2017年第四季度地价水平测算,年地价综合增长率为8.90%;益阳市2015—2017年的全市生产总值(GDP)同比增速分别为8.08%、9.58%、12.12%,近三年的平均增速为9.93%,政府工作报告明确2018年的GDP预测增长率为8.50%。综合考虑上述信息后,按稳健原则预测2018年及期后土地价格的年平均增长率为6.00%

2018年12月31日作为基期,在按2018年及期后土地价格的年预测平均增长率6.00%的100%作为土地价格增长率时,土地价格指数如下:

2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
100.00%	106.00%	112.36%	119.10%	126.25%	133.82%

2018年12月31日作为基期,在按2018年及期后土地价格的年预测平均增长率6.00%的90%作为土地价格增长率时,土地价格指数如下:

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
100.00%	105.40%	111.09%	117.09%	123.41%	130.08%

2018 年 12 月 31 日作为基期，在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.00%的 80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
100.00%	104.58%	109.83%	115.10%	120.63%	126.42%

(1) 市直的土地出让价格预测

市直项目周边土地出让成交记录：

序号	位置	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	计算 单价 权重	简单平均计算 综合楼面 地价 (元/平 米)
1	益阳长春经济开 发区资阳路北侧、 白马山路以西；	85,514.02	85,514.02	15,718.00	1,838.06	0.46	1,890.06
2	益阳高新区，朝阳 汽车站南侧	3,380.10	3,380.10	645.00	1,908.23	0.02	
3	益阳市碧桂园房 地产开发有限公司 南侧及东侧、梅 林路北侧	92,386.03	92,386.03	17,880.00	1,935.36	0.52	

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
益阳市 2013 年第一 批次地块三	1,323.04	1,402.42	1,486.57	1,575.74	1,670.34	1,770.50
益阳双强化工项 目	1,890.06	2,003.46	2,123.67	2,251.06	2,386.20	2,529.28
益阳东部新区 2018 年第一批次 地块三	1,890.06	2,003.46	2,123.67	2,251.06	2,386.20	2,529.28
益阳高新区储备 土地项目（二宗 地）	2,036.11	2,158.28	2,287.77	2,425.01	2,570.59	2,724.72

(2) 资阳区的土地出让价格预测

资阳区项目周边土地出让成交记录：

序号	位置	用地 性质	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元/平 米)	计算 单价 权重	简单平均计算 综合楼面地价 (元/平米)
----	----	----------	---------------------------	---------------------------	----------------	--------------------	----------------	----------------------------

1	资阳区广场路东侧、长春路南侧、人民路西侧、金花湖路北侧	商住用地	59,061.30	59,061.30	14,658.00	2,481.83	0.63	3,276.69
2	五一西路南侧、益阳市自控厂用地西侧	商住用地	6,607.45	6,607.45	3,508.00	5,309.16	0.15	
3	益阳市资阳区五一东路以南、七鸭子路以东	商服用地	11,990.68	11,990.68	5,052.00	4,213.27	0.22	

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
资阳区 2016 年储备地块 2	3,276.69	3,473.29	3,681.69	3,902.54	4,136.82	4,384.87
金桥安置小区	3,276.69	3,473.29	3,681.69	3,902.54	4,136.82	4,384.87

(3) 赫山区的土地出让价格预测

赫山区项目周边土地出让成交记录：

序号	位置	用地性质	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平方米)
1	益阳市龙岭工业园梓山东路南侧，蓉园路东侧	商住用地	77,083.25	77,083.25	18,640.00	2,418.16	0.93	2,719.99
2	益阳市赫山区海棠西路北侧 (382 号)；	商服用地	1,668.83	1,668.83	1,260.00	7,550.20	0.06	
3	赫山区沧水铺镇	商住用地	730.00	730.00	132.00	1,808.22	0.01	

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
益阳市赫山区 2013 年第一批建设用地上	2,719.99	2,883.19	3,056.18	3,239.51	3,433.99	3,639.89

益阳市赫山区 2017 年度第七批 次建设用地	2,719.99	2,883.19	3,056.18	3,239.51	3,433.99	3,639.89
-------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

(4) 桃江县的土地出让价格预测

桃江县项目周边土地出让成交记录:

序号	位置	用地性质	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平方米)
1	桃花江镇谷山路与金盆大道之间、金花桥路北侧	商住用地	50670.56	50670.56	17,150.00	3,384.61	0.53	3,423.38
2	桃花江镇谷山路与金盆大道之间、金花桥路南侧	商住用地	44244.61	44244.61	15,340.00	3,467.09	0.47	

根据上述出让地块的信息, 结合科学的评估方法, 合理预估出让地块的出让单价:

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
桃江县储备土地市场化开发建设项目	3,423.38	3,628.78	3,846.51	4,077.25	4,322.02	4,581.17
桃江县储备土地市场化开发建设项目	3,423.38	3,628.78	3,846.51	4,077.25	4,322.02	4,581.17

(5) 南县的土地出让价格预测

南县项目周边土地出让成交记录:

序号	位置	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平方米)
1	南县南洲镇宝塔村、丁家城村	14,645.10	14,645.10	2,560.00	1,748.02	0.09	2,379.72
2	南县南洲镇宝塔村	44,832.50	44,832.50	8,448.00	1,884.35	0.29	
3	南县南洲镇南洲西路	69,919.31	69,919.31	18,600.00	2,660.21	0.63	

根据上述出让地块的信息, 结合科学的评估方法, 合理预估出让地块的出让单价:

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

2015 年第二批次 (七宗地)	2,379.72	2,522.50	2,673.85	2,834.25	3,004.40	3,184.54
---------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

(6) 沅江市的土地出让价格预测

沅江市项目周边土地出让成交记录:

序号	位置	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	计算 单价 权重	简单平均计 算综合楼面 地价 (元/ 平米)
1	沅江市实竹路西 侧, 文明路以北	1,106.00	1,106.00	158.00	1,428.57	0.05	2,550.92
2	沅江市中联大道 东侧, 文明路以北	1,097.80	1,097.80	114.00	1,038.44	0.03	
3	沅江市阳罗州镇 城南路北侧	822.20	822.20	60.00	729.75	0.02	
4	沅江市庆云山办 事处书院路 23 号	13,406.70	13,406.70	3,016.00	2,249.62	0.90	

根据上述出让地块的信息, 结合科学的评估方法, 合理预估出让地块的出让单价:

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
金桔湾项目	2,550.92	2,703.97	2,866.21	3,038.15	3,220.54	3,413.64
翠湖湾项目	2,550.92	2,703.97	2,866.21	3,038.15	3,220.54	3,413.64

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 2018 年益阳市 GDP 增速 6% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长率)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 2018 年益阳市 GDP 增速 6%

项目土地收入预测表

金额: 人民币万元

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
益阳市 2013 年第一批 次地块三	19,528.07	20,699.72	21,941.77	23,257.92	24,654.22	26,132.58
益阳双强化工项目	20,355.95	21,577.26	22,871.93	24,243.92	25,699.37	27,240.35
益阳东部新区 2018 年 第一批次地块三	27,405.87	29,050.17	30,793.22	32,640.37	34,599.90	36,674.56
益阳高新区储备土地 项目(二宗地)	47,746.78	50,611.67	53,648.21	56,866.48	60,280.34	63,894.68
资阳区 2016 年储备地 块 2	13,631.03	14,448.39	15,315.83	16,234.57	17,209.17	18,241.06

金桥安置小区	6,782.75	7,189.71	7,621.10	8,078.26	8,563.22	9,076.68
益阳市赫山区 2013 年 第一批次建设用地	72,106.93	76,433.37	81,019.33	85,879.41	91,035.07	96,493.48
益阳市赫山区 2017 年 度第七批次建设用地	18,359.93	19,461.53	20,629.22	21,866.69	23,179.43	24,569.26
桃江县储备土地市场 化开发建设项目	38,649.96	40,968.93	43,427.10	46,032.15	48,795.61	51,721.41
桃江县储备土地市场 化开发建设项目	14,309.73	15,168.30	16,078.41	17,042.91	18,066.04	19,149.29
2015 年第二批次（七宗 地）	37,099.83	39,325.78	41,685.32	44,185.96	46,838.60	49,646.98
金桔湾项目	14,183.12	15,034.07	15,936.13	16,892.11	17,906.20	18,979.84
翠湖湾项目	14,004.55	14,844.80	15,735.49	16,679.44	17,680.76	18,740.88
土地出让收入	344,164.50	364,814.20	386,703.06	409,900.19	434,507.93	460,561.05

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年益阳市 GDP 增速 6% 的 90%

项目土地收入预测表

金额：人民币万元

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
益阳市 2013 年第一批 次地块三	17,575.26	18,629.75	19,747.59	20,932.13	22,188.80	23,519.32
益阳双强化工项目	18,320.36	19,419.53	20,584.74	21,819.53	23,129.43	24,516.32
益阳东部新区 2018 年 第一批次地块三	24,665.28	26,145.15	27,713.90	29,376.33	31,139.91	33,007.10
益阳高新区储备土地 项目（二宗地）	42,972.10	45,550.50	48,283.39	51,179.83	54,252.31	57,505.21
资阳区 2016 年储备地 块 2	12,267.93	13,004.00	13,784.25	14,611.11	15,488.25	16,416.95
金桥安置小区	6,104.48	6,470.74	6,858.99	7,270.43	7,706.90	8,169.01
益阳市赫山区 2013 年 第一批次建设用地	64,896.24	68,790.03	72,917.40	77,291.47	81,931.56	86,844.13
益阳市赫山区 2017 年 度第七批次建设用地	16,523.94	17,515.38	18,566.30	19,680.02	20,861.49	22,112.33
桃江县储备土地市场 化开发建设项目	34,784.96	36,872.04	39,084.39	41,428.94	43,916.05	46,549.27
桃江县储备土地市场 化开发建设项目	12,878.76	13,651.47	14,470.57	15,338.62	16,259.44	17,234.36
2015 年第二批次（七宗 地）	33,389.85	35,393.20	37,516.79	39,767.36	42,154.74	44,682.28
金桔湾项目	12,764.81	13,530.66	14,342.52	15,202.90	16,115.58	17,081.86
翠湖湾项目	12,604.10	13,360.32	14,161.94	15,011.50	15,912.68	16,866.79

土地出让收入	309,748.07	328,332.77	348,032.77	368,910.17	391,057.14	414,504.93
--------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年益阳市 GDP 增速 6% 的 80%

项目土地收入预测表

金额：人民币万元

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
益阳市 2013 年第一批次地块三	15,622.46	16,559.78	17,553.42	18,606.34	19,723.38	20,906.06
益阳双强化工项目	16,284.76	17,261.81	18,297.54	19,395.14	20,559.50	21,792.28
益阳东部新区 2018 年第一批次地块三	21,924.70	23,240.14	24,634.58	26,112.30	27,679.92	29,339.65
益阳高新区储备土地项目（二宗地）	38,197.42	40,489.34	42,918.57	45,493.18	48,224.27	51,115.74
资阳区 2016 年储备地块 2	10,904.82	11,559.11	12,252.66	12,987.66	13,767.34	14,592.85
金桥安置小区	5,426.20	5,751.77	6,096.88	6,462.61	6,850.58	7,261.34
益阳市赫山区 2013 年第一批次建设用地	57,685.54	61,146.70	64,815.46	68,703.53	72,828.06	77,194.78
益阳市赫山区 2017 年度第七批次建设用地	14,687.94	15,569.22	16,503.38	17,493.35	18,543.54	19,655.41
桃江县储备土地市场化开发建设项目	30,919.97	32,775.14	34,741.68	36,825.72	39,036.49	41,377.13
桃江县储备土地市场化开发建设项目	11,447.78	12,134.64	12,862.73	13,634.33	14,452.83	15,319.43
2015 年第二批次（七宗地）	29,679.86	31,460.62	33,348.26	35,348.77	37,470.88	39,717.58
金桔湾项目	11,346.50	12,027.26	12,748.90	13,513.69	14,324.96	15,183.87
翠湖湾项目	11,203.64	11,875.84	12,588.39	13,343.55	14,144.61	14,992.70
土地出让收入	275,331.59	291,851.37	309,362.45	327,920.17	347,606.36	368,448.82

3、土地出让收益预测

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：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年益阳市 GDP 增速 6%

益阳市十三个土地储备项目五年内土地出让收益测算表

金额：人民币万元

序号	项目名称	区域	土地出让收入	扣除政策性基金项目及其他	可用于偿还债券的净收益
1	益阳市 2013 年第一批次地块三	市本级	26,132.58	5,226.52	20,906.06
2	益阳双强化工项目	市本级	27,240.35	5,448.07	21,792.28

3	益阳东部新区 2018 年第一批 批次地块三	市本级	36,674.56	7,334.91	29,339.65
4	益阳高新区储备土地项目 (二宗地)	市本级	63,894.68	12,778.94	51,115.74
5	资阳区 2016 年储备地块 2	资阳区	18,241.06	3,648.21	14,592.85
6	金桥安置小区	资阳区	9,076.68	1,815.34	7,261.34
7	益阳市赫山区 2013 年第一 批次建设用地	赫山区	96,493.48	19,298.70	77,194.78
8	益阳市赫山区 2017 年度第 七批次建设用地	赫山区	24,569.26	4,913.85	19,655.41
9	桃江县储备土地市场化开 发建设项目	桃江县	51,721.41	10,344.28	41,377.13
10	桃江县储备土地市场化开 发建设项目	桃江县	19,149.29	3,829.86	15,319.43
11	2015 年第二批次(七宗地)	南县	49,646.98	9,929.40	39,717.58
12	金桔湾项目	沅江市	18,979.84	3,795.97	15,183.87
13	翠湖湾项目	沅江市	18,740.88	3,748.18	14,992.70
	合计		460,561.05	92,112.23	368,448.82

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年益阳市 GDP 增速 6%的 90%

益阳市十三个土地储备项目五年内土地出让收益测算表

金额：人民币万元

序号	项目名称	区域	土地出让收入	扣除政策性基金 项目及其他	可用于偿还债券的 净收益
1	益阳市 2013 年第一批次地 块三	市本级	23,519.32	4,703.86	18,815.46
2	益阳双强化工项目	市本级	24,516.32	4,903.26	19,613.06
3	益阳东部新区 2018 年第一 批次地块三	市本级	33,007.10	6,601.42	26,405.68
4	益阳高新区储备土地项目 (二宗地)	市本级	57,505.21	11,501.04	46,004.17
5	资阳区 2016 年储备地块 2	资阳区	16,416.95	3,283.39	13,133.56
6	金桥安置小区	资阳区	8,169.01	1,633.80	6,535.21
7	益阳市赫山区 2013 年第一 批次建设用地	赫山区	86,844.13	17,368.83	69,475.30
8	益阳市赫山区 2017 年度第 七批次建设用地	赫山区	22,112.33	4,422.47	17,689.86
9	桃江县储备土地市场化开 发建设项目	桃江县	46,549.27	9,309.85	37,239.42
10	桃江县储备土地市场化开 发建设项目	桃江县	17,234.36	3,446.87	13,787.49

11	2015 年第二批次（七宗地）	南县	44,682.28	8,936.46	35,745.82
12	金桔湾项目	沅江市	17,081.86	3,416.37	13,665.49
13	翠湖湾项目	沅江市	16,866.79	3,373.36	13,493.43
	合计		414,504.93	82,900.98	331,603.95

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年益阳市 GDP 增速 6% 的 80%

益阳市十三个土地储备项目五年内土地出让收益测算表

金额：人民币万元

序号	项目名称	区域	土地出让收入	扣除政策性基金 项目及其他	可用于偿还债券的 净收益
1	益阳市 2013 年第一批次地 块三	市本级	20,906.06	4,181.21	16,724.85
2	益阳双强化工项目	市本级	21,792.28	4,358.46	17,433.82
3	益阳东部新区 2018 年第一 批次地块三	市本级	29,339.65	5,867.93	23,471.72
4	益阳高新区储备土地项目 （二宗地）	市本级	51,115.74	10,223.15	40,892.59
5	资阳区 2016 年储备地块 2	资阳区	14,592.85	2,918.57	11,674.28
6	金桥安置小区	资阳区	7,261.34	1,452.27	5,809.07
7	益阳市赫山区 2013 年第一 批次建设用地	赫山区	77,194.78	15,438.96	61,755.82
8	益阳市赫山区 2017 年度第 七批次建设用地	赫山区	19,655.41	3,931.08	15,724.33
9	桃江县储备土地市场化开 发建设项目	桃江县	41,377.13	8,275.43	33,101.70
10	桃江县储备土地市场化开 发建设项目	桃江县	15,319.43	3,063.89	12,255.54
11	2015 年第二批次（七宗地）	南县	39,717.58	7,943.52	31,774.06
12	金桔湾项目	沅江市	15,183.87	3,036.77	12,147.10
13	翠湖湾项目	沅江市	14,992.70	2,998.54	11,994.16
	合计		368,448.82	73,689.78	294,759.04

根据上述测算，在按 2018 年益阳市增速 6% 计算土地价格增长率时，用资金平衡土地相关收益可产生的现金净流入为 368,448.82 万元；

同理计算，在按 2018 年益阳市增速 6% 的 90% 即 5.4% 土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生的现金净流入为 331,603.95 万元；

按 2018 年益阳市增速 6% 的 80% 即 4.8% 土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生的现金净流入为 294,759.04 万元。

4、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，本次评价的益阳市十三个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 6% 的 100%、90%、80% 比例增长时，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。

5、相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以规划用地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91430100051659075E

名称 中审华会计师事务所(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 长沙市开福区中山路589号开福万达广场商业综合体写字楼B区B座写字楼23012号房

负责人 姚运海

成立日期 2012年08月03日

营业期限

经营范围 经总所授权: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,出具有关的报告;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、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)



提示:

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

登记机关



2016 10 13
年 月 日

<http://gsxt.madic.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

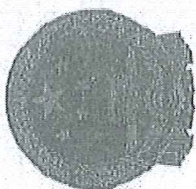
证书序号: NO.503717

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，准予设立分所执行业务的凭证。
- 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，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称： 中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人： 姚运海

办公场所： 长沙市开福区中山路589号开福万达广场商业综合体写字楼B座B座写字楼23012号房

分所编号： 120100114301

批准设立文号： 湘财会函[2012] 13 号

批准设立日期： 2012-07-20



年度检验登记

Annual Renewal Registration

2017.12.28

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: 430100020040
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: 2000 年 4 月 11 日
Date of Issuance



姓名 邓建华

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1968-01-20

Date of birth

工作单位 湖南开元有限责任会计师事务所

Working unit

身份证号码 430104680120254

Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调入

Agree to holder to be transferred from

中国注册会计师协会湖南分所

CPAs

转出协会盖章

2015年11月20日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南开元有限责任会计师事务所(普通合伙)

CPAs

转入协会盖章

2015年11月20日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018.3.16

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2015.3.18

2017年4月28日

注意事项

- 一、注册会计师执业业务，必须经领有委托公出证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.
- 2014年10月10日经湖南省注册会计师协会(普通合伙)所已于2014.1.10

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.

2013.3.22

2018年4月21日



姓名: 傅克林
 Full name: 傅克林
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1989-10-24
 Date of birth: 1989-10-24
 工作单位: 中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 Working unit: 中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 身份证号码: 430524198910241570
 Identity card No.: 430524198910241570

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: 120100114837
 No. of Certificate: 120100114837

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 湖南省注册会计师协会

发证日期: 2015 年 10 月 29 日
 Date of Issuance: 2015 / 10 / 29

