

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

湘天会专字〔2018〕第 115 号

湖南天平正大有限责任公司会计师事务所

地址：湖南省长沙市韶山北路 86 号鑫天大厦九楼

邮编：410011

电话：0731-82244306 至 82244309 转 169

传真：82244310

网址：www.hntpcpa.com

电子邮箱：hntp@hnicpa.org



湖南天平正大有限责任会计师事务所

HUNAN TIANPING ZHENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S FIRM LTD.

关于 2018 年湖南省邵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



湘天会专字[2018]115 号

邵阳市财政局：

我们接受邵阳市财政局的委托，对 2018 年湖南省（邵阳市）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，我们未注意到有任何事项使我们认为这些假设未为预测提供合理的基础。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。

由于预期事项通常未如预期那样发生，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，本次评价的邵阳市及县级 43 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)邵阳市及县级 43 个土地储备项目计划总融资金额 11.43 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：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金额	融资利率	应付利息
第一年	114,300.00		114,300.00	4.50%	5,143.50
第二年	114,300.00		114,300.00	4.50%	5,143.50
第三年	114,300.00		114,300.00	4.50%	5,143.50
第四年	114,300.00		114,300.00	4.50%	5,143.50
第五年	114,300.00	114,300.00		4.50%	5,143.50
合计		114,300.00			25,717.50

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

邵阳市及县级土地储备项目包含 43 个地块，其中：市本级 18 个地块、邵阳县 1 个地块、新邵县 8 个地块、邵东县 6 个地块、武冈市 4 个地块、隆回县 1 个地块、洞口县 1 个地块、城步县 1 个地块、新宁县 1 个地块和绥宁县 2 个地块。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)	计划收储时间	计划出让时间
1	桃花新城 5-13#	市本级	湖口井路以北，黑泥塘路以南，金山路以东，规划道路以西	商住	23.33	2018 年 9 月	2020 年 9 月
2	桃花新城 5-13b#	市本级	湖口井路以北，黑泥塘路以南，金山路以东，规划道路以西	商住		2018 年 9 月	2020 年 9 月
3	桃花新城 5-13a#	市本	湖口井路以北，黑泥塘路以南，	商住		2018 年 9	2020 年 9

序号	项目名称	区域	四至范围	土地规划性质	收储面积(公顷)	计划收储时间	计划出让时间
		级	金山路以东, 规划支路以西			月	月
4	桃花新城 6-04#	市本级	湖口井路以北, 黑泥塘路以南, 金山路以东, 金桃路以西	商住		2018年9月	2020年9月
5	桃花新城 6-04a#	市本级	湖口井路以北, 黑泥塘路以南, 金山路以东, 金桃路以西	商住		2018年9月	2020年9月
6	桃花新城 6-19#	市本级	湖口井路以北, 黑泥塘路以南, 金桃路以东, 金贵路以西	商住		2018年9月	2020年9月
7	桃花新城 6-20#	市本级	湖口井路以北, 黑泥塘路以南, 金贵路以东, 水口井路以西	商住		2018年9月	2020年9月
8	桃花新城 10-01#	市本级	宝南亭路以北, 湖口井路以南, 桃花路以东, 规划支路以西	商住		2018年9月	2020年9月
9	桃花新城 2-9#	市本级	西湖南路以西, 学院路以东, 马鞍石路以南, 湖口井路以北	商住	2.81	2018年9月	2020年9月
10	宝工区 3-6#	市本级	新华南路以西, 曙光二路以东, 园北路以南, 立新路以北	商住	3.45	2018年9月	2019年9月
11	宝工区 3-16#	市本级	邵阳大道以北, 青山路以南, 邵阳日报社以东, 曙光路以西	商住	2.63	2018年9月	2020年9月
12	宝工区 4-4#	市本级	东临曙光一路, 南临红旗河, 西临宝工区 4-3#地, 北临邵阳大道	商住	11.61	2018年9月	2020年9月
13	宝工区 6-7#	市本级	新华南路以东, 云水路以西, 爱莲池路以南, 白马大道以北	商住	4.75	2018年9月	2021年9月
14	余湖新城 A-05#	市本级	东临建设南路, 北临白马大道, 西、南临邵水东路	商住	10.83	2018年9月	2021年9月
15	余湖新城 D08-1#	市本级	东临建设南路, 南临长岭路, 西临邵水东路, 北临金塘路	商住	3.41	2018年9月	2021年9月
16	余湖新城 D08-2#	市本级	东临建设南路, 南临长岭路, 西临邵水东路, 北临金塘路	商住	3.56	2018年9月	2021年9月
17	余湖新城 D08-3#	市本级	东临建设南路, 南临长岭路, 西临邵水东路, 北临金塘路	商住	1.33	2018年9月	2021年9月
18	余湖新城 D09#	市本级	东临建设南路, 北临长岭路, 西临邵水东路, 南临白马大道	商住	3.32	2018年9月	2021年9月
19	城步 2016 年度第一批建设用 地(教育新村)	城步县	东至儒林大道, 西至南山大道, 南至荣昌路, 北至小路	商居	14.01	2018年10月	2019年2月
20	综合大市场	隆回县	隆回县桃洪镇紫溪村、白里村、荷叶塘社区	批发零售	29.00	2017年10月	2023年3月
21	新邵县废轮胎资源化利用和无 害化处理建设项目	新邵县	新邵县雀塘镇雀塘社区、黄泥新村	工业	7.67	2018年11月	2023年5月
22	新邵县废塑料资	新邵	新邵县雀塘镇雀塘社区	工业	10.82	2018年	2023年5

序号	项目名称	区域	四至范围	土地规划性质	收储面积(公顷)	计划收储时间	计划出让时间
	源化利用和无害化处理建设项目	县				11月	月
23	新邵县2017年第二批建设用地项目	新邵县	雀塘镇雀塘社区内	商住	2.64	2018年11月	2022年5月
24	新邵县2017年第一批建设用地项目	新邵县	新邵县酿溪镇石背垅社区、雷家坳社区、资滨社区、柏树社区7个地块	工业、商业	12.62	2018年11月	2019年5月
25	新邵县2013年第一批建设用地项目	新邵县	新邵县长滩社区，绕城线旁	商住	9.72	2014年7月	2019年5月
26	新邵县2015年第一批建设用地项目	新邵县	新邵县酿溪镇雷家坳村、畔田村、官冲村、长滩社区6个地块	商住	3.19	2017年8月	2019年5月
27	新邵县2014年第一批建设用地项目	新邵县	新邵县酿溪镇官冲村、土桥村（职中对面）	商住	8.44	2014年11月	2019年5月
28	县城滨江休闲文体公园建设用地项目	新邵县	新邵县酿溪镇资滨社区、石背垅社区	商服	8.37	2018年11月	2019年5月
29	显创光电用地	邵东县	创业大道南绿汀大道西聚财路北	工业	5.90	2018年12月	2023年2月
30	康视达隐形眼镜生产用地	邵东县	创业大道南绿汀大道西聚财路北显创光电东	工业	5.90	2018年12月	2023年2月
31	新建衡科医养健康谷项目	邵东县	北临华农路、东临声西路、南临曙辉路、西临惠庆路	康养	10.47	2019年5月	2019年10月
32	黑田铺印刷工业园	邵东县	沪昆高速以北三益村地段	工业	6.47	2019年5月	2023年2月
33	二手车服务中心用地	邵东县	明珠大道以南、建设北路以西、吉庆路以北、曙光路以东	商业	3.69	2018年12月	2019年10月
34	南部新区建设项目	邵东县	东至金龙路、西至公园路、南至人民路、北至邵水河	商住	20.89	2017年6月	2020年10月
35	邵阳县2017年第五批次用地	邵阳县	塘渡口镇罗吉等村	商居	49.80	2017年8月	2019年12月
36	武冈市2018年第三批（同保北路两厢土地）	武冈市	车站以北、丰仁路以南、同保北路两侧	商住	7.86	2019年3月	2019年9月
37	新东商贸城	武冈市	东临武马公路、南临新东路、西临新东村廉租房、北临新东村集体土地	商住	7.97	2018年9月	2019年6月
38	东互通停车场	武冈	东临洞新高速、南临武冈大道、	公共管理	8.46	2018年9月	2019年3月

序号	项目名称	区域	四至范围	土地规划性质	收储面积(公顷)	计划收储时间	计划出让时间
		市	西临 G241 国道、北临百威英博项目用地	与公共服务		月	月
39	亲情树老年养护中心建设项目	武冈市	东临市光荣院、南临竹城公路、西临新光村集体土地、北临新光村集体土地	医卫慈善	4.01	2018 年 9 月	2019 年 5 月
40	怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设项目	洞口县	东临千口塘水库及东旭路、南临站前大道、西临 2018 年拟新开发用地及城东大道、北临铁路线	商服用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地	16.47	2018 年 12 月	2020 年 11 月
41	2014 年第一、二批次用地	新宁县	东临扶夷村土地、南临沿江大道、西临扶夷土地、北临新泉路	商居	13.09	2017 年 6 月	2019 年 12 月
42	绥宁县 2013 年第一批地块二、第二批地块一(坪溪片区项目)	绥宁县	东临溶岩村集体土地, 南临溶岩村集体土地, 西临包茂高速连接线, 北临包茂高速连接线	商居用地、公共管理与服务用地	17.31	2018 年 12 月	2019 年至 2023 年
43	绥宁县 2013 年第二批用地地块二(县民族公园项目)	绥宁县	东临黄桑路, 南临幸福里小区及林业十五车队, 西临金辉小区及大公坪路, 北临县民族公园	商居用地、公共管理与服务用地	5.00	2018 年 1 月	2019 年至 2023 年
	合计:				360.81		

参考拟出：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。根据邵阳市 2015 年至 2017 年的全市生产总值(GDP)同比增速分别为 9.6%, 7.9%和 8.1%, 近三年的平均增速为 8.53%, 政府工作报告明确 2018 年的 GDP 预测增长率为 8%。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 8%。

(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

单位拟出让时间和预测土地挂牌交易时间，进行敏感性分析，分别以预测的土地价格的年平均增长率 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的年增长预测现金流入情况，同时考虑了三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净收入。具体测算请见“项目收益及现金流入评价说明”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：

序号	项目名称	区域	按预测增速 8%的 100%	按预测增速 8%的 90%	按预测增速 8%的 80%
1	桃花新城 5-13#	市本级	59,502.45	58,624.19	57,752.47
2	桃花新城 5-13b#	市本级			
3	桃花新城 5-13a#	市本级			
4	桃花新城 6-04#	市本级			
5	桃花新城 6-04a#	市本级			
6	桃花新城 6-19#	市本级			
7	桃花新城 6-20#	市本级			
8	桃花新城 10-01#	市本级			
9	桃花新城 2-9#	市本级	7,166.82	7,061.04	6,956.04
10	宝工区 3-6#	市本级	6,960.52	6,908.96	6,857.40
11	宝工区 3-16#	市本级	5,730.63	5,646.05	5,562.09
12	宝工区 4-4#	市本级	25,297.57	24,924.18	24,553.56
13	宝工区 6-7#	市本级	11,178.00	10,931.43	10,688.52
14	余湖新城 A-05#	市本级	19,185.66	18,762.46	18,345.53
15	余湖新城 D08-1#	市本级	14,703.69	14,379.36	14,059.83
16	余湖新城 D08-2#	市本级			
17	余湖新城 D08-3#	市本级			
18	余湖新城 D09#	市本级	5,881.48	5,751.74	5,623.93
19	城步 2016 年度第一批次建设用地（教育新村）	城步县	19,245.83	19,103.26	18,960.70
20	综合大市场	隆回县	19,943.63	19,215.84	18,509.45
21	新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县	1,504.86	1,449.94	1,396.64
22	新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县	2,123.79	2,046.29	2,046.29
23	新邵县 2017 年第二批次建设用地项目	新邵县	1,716.34	1,666.05	1,616.87
24	新邵县 2017 年第一批次建设用地项目	新邵县	15,567.88	15,452.56	15,337.24
25	新邵县 2013 年第一批次建设用地项目	新邵县	12,221.63	12,131.10	12,040.57
26	新邵县 2015 年第一批次建设用地项目	新邵县	3,044.19	3,021.64	2,999.09

序号	项目名称	区域	按预测增速 8%的 100%	按预测增速 8%的 90%	按预测增速 8%的 80%
27	新邵县 2014 年第一批次建设用地项目	新邵县	8,050.24	7,990.61	7,930.97
28	县城滨江休闲文体公园建设用地项目	新邵县	10,321.51	10,245.06	10,168.60
29	显创光电用地	邵东县	3,370.24	3,247.25	3,127.88
30	康视达隐形眼镜生产用地	邵东县	3,370.24	3,247.25	3,127.88
31	新建衡科医养健康谷项目	邵东县	14,560.29	14,452.43	14,344.58
32	黑田铺印刷工业园	邵东县	3,351.70	3,229.39	3,110.68
33	二手车服务中心用地	邵东县	5,131.56	5,093.55	5,055.54
34	南部新区建设项目	邵东县	25,972.49	25,589.14	25,208.64
35	邵阳县 2017 年第五批次用地	邵阳县	49,871.06	49,501.65	49,132.23
36	武冈市 2018 年第三批次（同保北路两 厢土地）	武冈市	11,733.43	11,646.52	11,559.60
37	新东商贸城	武冈市	11,896.00	11,807.88	11,719.76
38	东互通停车场	武冈市	5,155.48	5,117.29	5,079.10
39	亲情树老年养护中心建设项目	武冈市	1,555.79	1,544.26	1,532.74
40	怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设 施建设项目	洞口县	9,262.59	9,125.87	8,990.18
41	2014 年第一、二批次用地	新宁县	11,052.11	10,970.24	10,888.37
42	绥宁县 2013 年第一批次地块二、第二 批次地块一（坪溪片区项目）	绥宁县	12,622.59	12,391.68	12,164.20
43	绥宁县 2013 年第二批用地地块二 （县民族公园项目）	绥宁县	6,468.47	6,345.08	6,223.59
合计			424,720.75	418,621.25	412,670.79

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，因项目实施单位预测的土地挂牌计划均为分阶段实施，收入分年流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。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 8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.03；按照 2018 年及期后土地价格

的年预测平均增长率 8%的 90%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 2.99;按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 2.95。

表 1-1: 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		5,143.50	5,143.50	
第二年		5,143.50	5,143.50	
第三年		5,143.50	5,143.50	
第四年		5,143.50	5,143.50	
第五年	114,300.00	5,143.50	119,443.50	
合计	114,300.00	25,717.50	140,017.50	424,720.75
本息覆盖倍数				3.03

表 2-1: 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 8%的 90%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		5,143.50	5,143.50	
第二年		5,143.50	5,143.50	
第三年		5,143.50	5,143.50	
第四年		5,143.50	5,143.50	
第五年	114,300.00	5,143.50	119,443.50	
合计	114,300.00	25,717.50	140,017.50	418,621.25
本息覆盖倍数				2.99

表 3-1: 按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		5,143.50	5,143.50	
第二年		5,143.50	5,143.50	
第三年		5,143.50	5,143.50	
第四年		5,143.50	5,143.50	
第五年	114,300.00	5,143.50	119,443.50	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
合计	114,300.00	25,717.50	140,017.50	412,670.79
本息覆盖倍数				2.95

附件：项目收益及现金流入评价说明

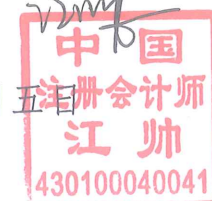
湖南天平正大有限责任会计师事务所



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一八年九月五日



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

本次预测以邵阳市（含市本级、邵阳县、新邵县、邵东县、武冈市、隆回县、洞口县、新宁县、绥宁县和城步县）土地储备项目共四十三个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、项目所在的基准地价水平、邵阳市 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 年邵阳市土地储备项目土地出让收益预测表（出于谨慎性考虑，分别按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 8%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)项目实施单位基本情况

本次项目实施单位为各项目所属县区的土地储备中心，具体如下：

1、市本级共 18 个项目，分别为大祥区桃花新城 5-13a#、5-13#、6-04#、6-04a#、5-13b#、6-19#、6-20#、10-01#、2-9#项目，宝工区 3-6#、3-16#、4-4#、6-7#项目，佘湖新城 A-05#、D08（1#、2#、3#）、D09#项目，上述项目实施单位情况：

单位名称：邵阳市土地储备中心

统一社会信用代码：124305004488114260

住所：邵阳市西湖路国土大厦

法定代表人：王延良

经费来源：财政拨款

开办资金：¥5000 万元

举办单位：邵阳市国土资源局

宗旨和业务范围：依法国土储备，规范土地市场秩序。土地储备，土地储备资金管理。

2、城步苗族自治县教育新村项目实施单位情况：

单位名称：城步苗族自治县土地开发整理储备中心

统一社会信用代码：12430529446130029D

住所：城步苗族自治县儒林镇新田路

法定代表人：刘盛洋

经费来源：财政补助

开办资金：¥5 万元

举办单位：城步苗族自治县国土资源局

宗旨和业务范围：负责制定土地开发整理专项规划，建立相关项目库；负责申报、呈报、确定土地开发整理项目；管理专项资金；负责筹集征用土地补偿、拆迁费用和土地报批费用；依法收回、收购各类闲置、存量土地；负责国有土地建设项目的“三通一平”开发业务。

3、隆回县综合大市场项目实施单位情况：

单位名称：隆回县土地储备中心

统一社会信用代码：12430524738994013X

住所：隆回县桃洪镇桃洪西路 141 号

法定代表人：罗军

经费来源：全额拨款

开办资金：¥31 万元

举办单位：隆回县国土资源局

宗旨和业务范围：为土地管理提供相关服务。统一管理土地市场、合理利用开发土地资源。

4、新邵县共 8 个项目，分别为废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目、废塑料资源化利用和无害化处理建设项目、县城滨江休闲文体公园建设用地项目、2013 年第一批次建设用地项目、2014 年第一批次建设用地项目、2015 年第一批次建设用地项目、2017 年第一批次建设用地项目、2017 年第二批次建设用地项目，项目实施单位情况：

单位名称：新邵县土地收购储备中心

统一社会信用代码：124305227533918784

住所：新邵县酿溪镇新阳路 127 号

法定代表人：曾玉红

经费来源：财政补助

开办资金：¥5 万元

举办单位：新邵县国土资源局

宗旨和业务范围：代表县政府对县内土地收购、储备。

5、邵东县共 6 个项目，分别为显创光电项目、康视达隐形眼镜项目、新建衡科医养健康谷项目、黑田铺印刷工业园项目、二手车服务中心项目、南部新区项目，项目实施单位情况：

单位名称：邵东县土地储备中心

统一社会信用代码：12430521776767217F

住所：邵东县两市镇建设中路

法定代表人：彭启华

经费来源：财政补助

开办资金：¥3 万元

举办单位：邵东县国土资源局

宗旨和业务范围：增强政府对国有土地供给的宏观调控能力，规范供地方式，盘活存量土地，优化投资环境，实现土地资产增值，代表政府实行国有和集体土地收购、储备和做好出让的前期工作。

6、邵阳县 2017 年第五批次用地项目实施单位情况：

单位名称：邵阳县土地储备中心

统一社会信用代码：12430523680309705Q

住所：邵阳县白虎街

法定代表人：胡森

经费来源：全拨

开办资金：¥4.8 万元

举办单位：邵阳县国土资源局

宗旨和业务范围：负责县域内土地收购、储备和土地出让前期工作，编制本县土地储备规划、年度储备计划，依法收回、收购、置换国有土地和征用集体所有土地的储备和前期开发整理管理工作并负责筹措、管理、使用土地储备专项资金等工作。

7、武冈市共 4 个项目，分别为 2018 年第三批次项目、新东商贸城项目、东互通停车场项目、亲情树建设项目，项目实施单位情况：

单位名称：武冈市土地储备中心

统一社会信用代码：124305817506377214

住所：武冈市东升北路

法定代表人：雷良叶

经费来源：财政补助

开办资金：¥2800 万元

举办单位：国土资源局

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供服务。土地储备。

8、洞口县怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设项目实施

单位情况:

单位名称: 洞口县土地储备中心

统一社会信用代码: 12430525736783327A

住所: 洞口县洞口镇雪峰东路

法定代表人: 戴伟建

经费来源: 全额拨款

开办资金: ¥135 万元

举办单位: 洞口县国土资源局

宗旨和业务范围: 加强对国有土地供给的宏观调控城镇规划区内各类建设用地的征用开发出让和收购储备工作; 并对储备土地进行招标、拍卖、或挂牌出让。

9、新宁县 2014 年第一、二批次用地项目实施单位情况:

单位名称: 新宁县土地储备中心

统一社会信用代码: 1243012873899892X9

住所: 金石镇解放路 128 号

法定代表人: 张毕军

经费来源: 全额拨款

开办资金: ¥3500 万元

举办单位: 新宁县国土资源局

宗旨和业务范围: 县一级市场的土地收购储备、开发和土地出让前的各项准备工作。

10、绥宁县 2013 年第一批次地块二、第二批次地块一(坪溪片

区项目)、2013年第二批次用地地块二(县民族公园项目)项目实施单位情况:

单位名称: 绥宁县土地储备中心

统一社会信用代码: 12430527743189852J

住所: 绥宁县长铺镇人民路6号

法定代表人: 刘泽跃

经费来源: 全额拨款

开办资金: ¥10万元

举办单位: 绥宁县国土资源局

宗旨和业务范围: 制定土地储备计划、依法进行土地收购、储备土地前期开发利用、土地储备资金管理、信息、政策和法律咨询服务。

(二) 项目情况

邵阳市2018年土地储备专项债券项目包括四十三个项目, 分别位于邵阳市、城步县、隆回县、新邵县、邵东县、邵阳县、武冈县、洞口县、新宁县、绥宁县。

1、邵阳市本级项目情况

此次邵阳市本级土地储备专项募集资金计划用于邵阳市大祥区桃花新城5-13a#、5-13#、6-04#、6-04a#、5-13b#、6-19#、6-20#、10-01#、2-9#项目; 宝工区3-6#、3-16#、4-4#、6-7#项目; 佘湖新城A-05#、D08(1#、2#、3#)、D09#项目。邵阳市位于湘中偏西南, 资江上游; 东与衡阳市为邻, 南与零陵地区和广西壮族自治区桂林地区接壤, 西与怀化地区交界, 北与娄底地区毗连, 下辖3个市辖区、

7 个县、1 个自治县，代管 1 个县级市。邵阳市全市 2015 至 2017 年财政经济情况及市本级土地储备专项债券募投项目概况如下：

邵阳市全市 2015 至 2017 年主要的经济指标情况

单位：亿元

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	1387.00	1520.86	1691.50
一般预算收入	91.97	97.61	97.55
政府性基金收入	51.11	32.32	38.78
其中：国有土地出让收入	47.63	29.75	35.04
政府性基金支出	58.49	43.78	43.20
其中：国有土地出让支出	45.12	32.42	34.98

邵阳市市本级土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	项目实施方
桃花新城 5-13a#	湖口井路以北，黑泥塘路以南，金山路以东，规划支路以西	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造桃花新城商住区	邵阳市土地储备中心
桃花新城 5-13#	湖口井路以北，黑泥塘路以南，金山路以东，规划道路以西	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造桃花新城商住区	邵阳市土地储备中心
桃花新城 6-04#	湖口井路以北，黑泥塘路以南，金山路以东，金桃路以西	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造桃花新城商住区	邵阳市土地储备中心
桃花新城 6-04a#	湖口井路以北，黑泥塘路以南，金山路以东，金桃路以西	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造桃花新城商住区	邵阳市土地储备中心
桃花新城 5-13b#	湖口井路以北，黑泥塘路以南，金山路以东，规划道路以西	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造桃花新城商住区	邵阳市土地储备中心
桃花新城 6-19#	湖口井路以北，黑泥塘路以南，金桃路以东，金贵路以西	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造桃花新城商住区	邵阳市土地储备中心
桃花新城 6-20#	湖口井路以北，黑泥塘路以南，金贵路以东，水口井路以西	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造桃花新城商住区	邵阳市土地储备中心
桃花新城 10-01#	宝南亭路以北，湖口井路以南，桃花路以东，规划支路以西	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造桃花新城商住区	邵阳市土地储备中心

地块	四至范围	项目概况	项目实施方
桃花新城 2-9#	西湖南路以西，学院路以东，马鞍石路以南，湖口井路以北	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造桃花新城商住区	邵阳市土地储备中心
宝工区 3-6#	新华南路以西，曙光二路以东，园北路以南，立新路以北	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造宝工园商住区	邵阳市土地储备中心
宝工区 3-16#	邵阳大道以北，青山路以南，邵阳日报社以东，曙光路以西	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造宝工园商住区	邵阳市土地储备中心
宝工区 4-4#	东临曙光一路，南临红旗河，西临宝工区 4-3# 地，北临邵阳大道	2018 年年底前完成报批和征地拆迁、土地平整等费用，2019 年完成土地平整，未来打造宝工园商住区	邵阳市土地储备中心
宝工区 6-7#	新华南路以东，云水路以西，爱莲池路以南，白马大道以北	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造宝工园商住区	邵阳市土地储备中心
佘湖新城 A-05#	东临建设南路，北临白马大道，西、南临邵水东路	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造佘湖新城商住区	邵阳市土地储备中心
佘湖新城 D08-1#	东临建设南路，南临长岭路，西临邵水东路，北临金塘路	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造佘湖新城商住区	邵阳市土地储备中心
佘湖新城 D08-2#	东临建设南路，南临长岭路，西临邵水东路，北临金塘路	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造佘湖新城商住区	邵阳市土地储备中心
佘湖新城 D08-3#	东临建设南路，南临长岭路，西临邵水东路，北临金塘路	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造佘湖新城商住区	邵阳市土地储备中心
佘湖新城 D09#	东临建设南路，北临长岭路，西临邵水东路，南临白马大道	2018 年年底前完成报批和征地拆迁投入，2019 年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造佘湖新城商住区	邵阳市土地储备中心

特别说明:

(1) 邵阳市大祥区桃花新城 5-13a#、5-13#、6-04#、6-04a#、5-13b#、6-19#、6-20#、10-01#地块土地储备项目位于桃花新城湖口井路旁，该项目于 2017 年经省人民政府批准，批准文号为(2017)政国土字第 309 号，批准面积为 23.33 公顷，批地费用为 37,925,609.40 元，均价为 10.6 万元/亩。规划性质为商住区，2018 年启动征地拆

迁，2019 年完成土地平整，预计 2020 年进行土地让。上述地块无抵押，无诉讼行为。

(2) 桃花新城 2-9#地块土地储备项目位于大祥区西湖南路旁，该项目于 2015 年经省人民政府批准，批准文号为(2015)政国土字第 1424 号，批准面积为 2.81 公顷。规划性质为商住区，2018 年启动征地拆迁，2019 年完成土地平整，预计 2020 年进行土地出让。该宗地块无抵押，无诉讼行为。

(3) 宝工区 3-6#地块土地储备项目位于双清区新华南路旁，该项目于 2015 年经省人民政府批准，批准文号为(2015)政国土字第 1424 号，批准面积为 3.45 公顷。规划性质为商住区，地块编号(桃花新城 3-6#)，2018 年启动征地拆迁，2019 年完成土地平整，预计 2020 年进行土地出让。该宗地块无抵押，无诉讼行为。

(4) 宝工区 3-16#地块土地储备项目位于双清邵阳大道旁，该项目于 2015 年经省人民政府批准，批准文号为(2010)政国土字第 504 号，批准该宗地面积为 2.63 公顷。规划性质为商住区，2018 年启动征地拆迁，2019 年完成土地平整，预计 2020 年进行土地出让。该宗地块无抵押，无诉讼行为。

(5) 邵阳市宝工区 4-4#地块土地储备项目于 2013 年 5 月 15 日通过省人民政府审批，批文号为(2013)政国土字第 894 号，面积为 11.61 公顷，规划性质为商住区，地块编号(宝工区 4-4#)，2018 年启动征地拆迁，2019 年完成土地平整，预计 2020 年进行土地出让。该地块无抵押，无诉讼行为。

(6) 宝工区 6-7#坐落于行政中心南端, 该地块于 2014 年 4 月 22 日通过省人民政府审批, 批文号为 (2014) 政国土字第 681 号, 面积为 4.75 公顷, 该项目土地性质暂为办公用地 (调规后为商住用地), 2018 年启动征地拆迁, 2019 年完成土地平整, 预计 2021 年进行土地出让。该宗地块无抵押, 无诉讼行为。

(7) 余湖新城 A-05#该地块于 2013 年通过省人民政府审批, 批文号为 (2013) 政国土字第 2465 号, 面积为 10.83 公顷, 规划性质为商住区, 2018 年启动征地拆迁, 2019 年完成土地平整, 预计 2021 年进行土地出让。该宗地块无抵押, 无诉讼行为。

(8) 余湖新城 A08-1、2、3#该地块于 2012 年通过省人民政府审批, 批文号为 (2012) 政国土字第 2438 号, 面积为 8.30 公顷, 该项目土地性质为商住用地, 2018 年启动征地拆迁, 2019 年完成土地平整, 预计 2021 年进行土地出让。上述地块无抵押, 无诉讼行为。

(9) 余湖新城 D09#该地块于 2015 年通过省人民政府审批, 批文号为 (2015) 政国土字第 1424 号, 面积为 3.32 公顷, 规划性质为商住区, 2018 年启动征地拆迁, 2019 年完成土地平整, 预计 2021 年进行土地出让。该宗地块无抵押, 无诉讼行为。

2、城步苗族自治县项目情况

此次城步苗族自治县土地储备专项债券募集资金计划用于教育新村项目。城步苗族自治县是湖南省的苗族自治县, 是 1956 年国务院批准成立的全国 5 个单列苗族自治县之一。城步苗族自治县位于湖南省西南部, 雪峰山脉与南岭之首越城岭山脉交汇之处, 南与广西壮

族自治区接壤。城步苗族自治县 2015 至 2017 年财政经济情况及土地储备专项债券募投项目概况如下：

城步苗族自治县 2015 至 2017 年财政经济情况

单位：亿元

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	33.54	36.37	39.71
一般预算收入	2.70	2.97	3.05
政府性基金收入	1.84	0.38	0.49
其中：国有土地出让收入	1.76	0.33	0.48
政府性基金支出	2.38	0.79	0.68
其中：国有土地出让支出	1.51	0.27	0.29

城步苗族自治县土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	项目实施方
城步 2016 度第一批建设用地（教育新村）	东至儒林大道，西至南山大道，南至荣昌路，北至小路。	该项目做为 2016 年城镇建设用地报批，主要用于解决教职工住房以及其他商服用地建设，预计总投入 4,775.86 万元。	城步苗族自治县土地储备中心

特别说明：城步苗族自治县教育新村项目，该地块正在进行征地工作，尚未动工建设，项目已通过省国土资源厅审查，暂时还没有收储入库，该宗地无抵押、诉讼情况。

3、隆回县项目情况

此次隆回县土地储备专项债券募集资金计划用于隆回县综合大市场储备土地开发建设项目，用地选址于隆回县桃洪镇紫溪、白里村。桃洪镇地处湘西要道、宝庆西大门、邵武洞三县“金三角”地区。镇内交通方便，320 国道、S312、S219 等省道及上瑞高速公路过境而过；全镇村级公路 108 公里，形成了村村通公路、组组通机耕道的交通网络。隆回县 2015 至 2017 年财政经济情况及土地储备专项债券募投项目概况如下：

隆回县 2015 年至 2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015	2016	2017
地区生产总值	137.70	154.50	171.90
一般预算收入	7.26	7.49	7.75
政府性基金收入	2.29	1.38	2.39
其中：国有土地出让收入	2.10	1.20	2.23
政府性基金支出	1.63	2.17	2.18
其中：国有土地出让支出	1.44	1.99	2.02

隆回县土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	项目实施方
综合 大市 场	隆回县桃洪镇 紫溪村、白里 村、荷叶塘社区	项目区内将设日用百货、汽配汽服、五金机电、木材木业、装饰建材、建筑建材、家具家私、电子数码等功能分区、预计总投资 18,796.50 万元，拟打造邵阳地区一流的现代化综合大市场	隆回县土地 储备中心

特别说明：该宗地块现状为为国有建设用地，土地规划性质为批发零售，征收批复文件为隆回县 2015 年第一、二、三批次城镇建设用地。该宗地块已纳入本年度县级土地收储计划范围内，目前已基本完成征地拆迁工作，该宗土地已于 2016 年 6 月完成报批及转用工作，地块权属清晰，无抵押、诉讼。

4、新邵县项目情况

此次新邵县土地储备专项债券募集资金计划用于新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目、废塑料资源化利用和无害化处理建设项目、县城滨江休闲文体公园建设用地项目、2013 年第一批次建设用地项目、2014 年第一批次建设用地项目、2015 年第一批次建设用地项目、2017 年第一批次建设用地项目、2017 年第二批次建设用地项目。新邵县是湖南省地理中心县，位于湖南省雪峰山脉东侧，资江中上游，邵阳盆地和新（化）涟（源）盆地之间。新邵县 2015

至 2017 年财政经济情况及土地储备专项债券募投项目概况如下:

新邵县 2015 至 2017 年主要的经济指标情况

单位: 亿元

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	116.64	127.20	137.98
一般预算收入	7.83	8.21	8.41
政府性基金收入	7.42	1.30	2.55
其中: 国有土地出让收入	7.28	1.22	2.45
政府性基金支出	8.92	1.50	3.83
其中: 国有土地出让支出	7.29	0.93	2.68

新邵县土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	项目实施方
新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县雀塘镇雀塘社区、黄泥新村	该项目用于建设年处理 10 万吨废轮胎资源化高效利用和无害化处理, 预计总投入 1,483.00 万元, 正在进行土地征地拆迁、报批	新邵县土地储备中心
新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县雀塘镇雀塘社区	该项目用于建设年处理 10 万吨废塑料资源化高效利用和无害化处理, 预计总投入 1,944.00 万元, 正在进行土地征地拆迁、报批	新邵县土地储备中心
新邵县 2017 年第二批建设用地项目	雀塘镇雀塘社区内	该项目位于雀塘镇雀塘社区, 预计总投入 1,595.87 万元, 未来规划用于商住	新邵县土地储备中心
新邵县 2017 年第一批建设用地项目	新邵县酿溪镇石背垅社区、雷家坳社区、资滨社区、柏树社区 7 个地块	该项目位于位于湘商产业园内, 预计总投入 6,845.06 万元, 为湘商产业园和农业科技产业园标准化厂房建设用地	新邵县土地储备中心
新邵县 2013 年第一批建设用地项目	新邵县长滩社区, 绕城线旁	该项目位于绕城线旁, 地理位置优越, 预计总投入 5,020 万元, 未来规划用于商住	新邵县土地储备中心
新邵县 2015 年第一批建设用地项目	新邵县酿溪镇雷家坳村、畔田村、官冲村、长滩社区 6 个地块	该项目正在进行征地拆迁、三通一平, 预计总投入 2,022.71 万元, 未来规划用于商住	新邵县土地储备中心
新邵县 2014 年第一批建设用地项目	新邵县酿溪镇官冲村、土桥村 (职中对面)	该项目正在进行征地拆迁、三通一平, 预计总投入 4,595 万元, 未来规划用于商住	新邵县土地储备中心
县城滨江休闲文体公园建设用地项目	新邵县酿溪镇资滨社区、石背垅社区	该项目正在进行征地拆迁、三通一平, 预计总投入 4,198 万元, 未来规划用于商服	新邵县土地储备中心

特别说明:

(1) 新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目为国有建

设用地，位于雀塘镇雀塘社区、黄泥新村，面积 7.67 公顷。该项目纳入新邵县 2018 年度土地收储计划范围内，目前完成用地报批入窗工作，将于 2018 年 10 月完成征地工作。该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

(2) 新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目为国有建设用地，位于雀塘镇雀塘社区、黄泥新村，面积 10.82 公顷。该项目纳入新邵县 2018 年度土地收储计划范围内，目前完成用地报批入窗工作，将于 2018 年 10 月完成征地工作。该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

(3) 新邵县 2017 年第二批次建设项目为国有建设用地，位于雀塘镇雀塘社区，面积 2.64 公顷。该项目纳入新邵县 2018 年度土地收储计划范围内，目前完成用地报批入窗工作，将于 2018 年 10 月完成征收、转用工作。该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

(4) 新邵县 2017 年第一批次建设用地项目为国有建设用地，位于酿溪镇资滨、雷家坳社区，面积 12.62 公顷。该项目纳入新邵县 2018 年度土地收储计划范围内，目前完成用地报批入窗工作，预计 2018 年 10 月完成征地拆迁工作，2019 年 3 月完成三通一平。该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

(5) 新邵县 2013 年第一批次建设用地项目为国有建设用地，位于酿溪镇长滩社区。于 2014 年 5 月经湖南省人民政府批准用地，批文号为 (2014) 政国土字第 890 号，批准总用地面积 12.84 公顷。该项目已纳入新邵县 2014 年度土地收储范围。规划为商服和城镇住宅

用地。2018年2月，已供应其中的3.12公顷地块。现项目面积9.7193公顷，将于2018年10月完成征地拆迁、三通一平等工作。该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

(6) 新邵县2015年第一批次建设用地项目为国有建设用地，位于酿溪镇雷家坳、官冲、长滩社区，面积12.70公顷。于2016年4月经湖南省人民政府批准用地，批文号为(2016)政国土字第610号。该项目已纳入新邵县2017年度土地收储计划，规划为商服和城镇住宅用地。2016至2018年间已供应9.51公顷，现有3.19公顷。预计2018年10月完成征地拆迁工作，2019年3月完成三通一平。该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

(7) 新邵县2014年第一批次建设用地项目为国有建设用地，位于酿溪镇官冲、土桥社区，面积8.44公顷。于2014年11月经湖南省人民政府批准用地，批文号为(2014)政国土字第2052号。该项目已纳入新邵县2015年度土地收储计划，规划为商服和城镇住宅用地。预计2018年10月完成征地拆迁工作，2019年3月完成三通一平。该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

(8) 县城滨江休闲文体公园建设用地项目为国有建设用地，位于酿溪镇资滨、石背垅社区，面积8.37公顷。于2018年4月经湖南省人民政府批准用地，批文号为(2018)政国土字第681号。该项目纳入新邵县2018年度土地收储计划。预计2018年10月完成征地拆迁工作，2019年3月完成三通一平。该地块权属清晰，无抵押、无诉讼。

5、邵东县项目情况

此次邵东县土地储备专项债券募集资金计划用于显创光电用地、康视达隐形眼镜生产用地、新建衡科医养健康谷项目、黑田铺印刷工业园、二手车服务中心用地、南部新区建设项目，邵东县素有“百工之乡”“商贸之城”“民营之都”的美称，拥有全国可持续发展试验区、全国科技进步先进县、全省特色制造产业重点县等，将成为湖南轻工业振兴发展先行区。邵东县 2015 至 2017 年财政经济情况及土地储备专项债券募投项目概况如下：

邵东县 2015 年至 2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015	2016	2017
地区生产总值	310.11	336.37	381.55
一般预算收入	13.56	13.77	14.44
政府性基金收入	5.44	1.28	8.35
其中：国有土地出让收入	5.08	1.00	8.12
政府性基金支出	6.90	2.20	6.22
其中：国有土地出让支出	5.39	0.65	5.39

邵东县土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	项目实施方
显创光电用地	创业大道南绿汀大道西聚财路北	位于生态产业园，预计总投入 2,096.63 万元，未来规划为工业用地	邵东县土地储备中心
康视达隐形眼镜生产用地	创业大道南绿汀大道西聚财路北显创光电东	位于生态产业园，预计总投入 2,096.63 万元，未来规划为工业用地	邵东县土地储备中心
新建衡科医养健康谷项目	北临华农路、东临声西路、南临曙辉路、西临惠庆路	位于邵东县城北新区，预计总投入 6,343.52 万元，未来规划用于康养用地	邵东县土地储备中心
黑田铺印刷工业园	沪昆高速以北三益村地段	位于城北经济开发区，预计总投入 2,375.33 万元，未来规划为工业用地	邵东县土地储备中心
二手车服务中心用地	明珠大道以南、建设北路以西、吉庆路以北、曙光路以东	临近高铁站，辐射带动发展，预计总投入 3,954.46 万元，未来规划用于二手车服务用地	邵东县土地储备中心
南部新区建设	东至金龙路、西至公园路、	位于公园附近，预计总投入 10,020.35 万	邵东县土地储备

地块	四至范围	项目概况	项目实施方
项目	南至人民路、北至邵水河	元，未来用于居住、商业用地	中心

特别说明:

(1) 显创光电用地储备项目，该地块现状为国有建设用地，纳入县级土地收储计划范围内，目前已基本完成批地工作（以 2017 年第 3 批次和 2017 年第 6 批次批回），尚未完成收储工作，预计完成收储时间为 2018 年。地块权属清晰，无抵押、诉讼。

(2) 康视达隐形眼镜生产用地，该地块现状为国有建设用地，纳入县级土地收储计划范围内，目前已基本完成批地工作（以 2017 年第 6 批次批回），尚未完成收储工作，预计完成收储时间为 2018 年。地块权属清晰，无抵押、诉讼。

(3) 新建衡科医养健康谷项目，该地块现状为集体用地，纳入县级土地收储计划范围内，目前已基本完成立项工作，该宗地尚未完成收储工作，预计完成收储时间为 2018 年。地块权属清晰，无抵押、诉讼。

(4) 黑田铺印刷工业园项目，该地块现状为国有建设用地，纳入县级土地收储计划范围内，目前已基本完成批地工作（以 2017 年第 12 批次批回），尚未完成收储工作，预计完成收储时间为 2018 年。地块权属清晰，无抵押、诉讼。

(5) 二手车服务中心用地，该地块现状为国有建设用地，纳入县级土地收储计划范围内，目前已基本完成批地工作，以邵东县新建二手车市场项目批回，批文号（2017）政国土字第 644 号，正在实施五通一平，尚未完成收储工作，预计完成收储时间为 2018 年。地块

科村，项目总面积 49.80 公顷，现状为集体土地，已纳入 2017 年邵阳县收储土地范围，目前报批资料已上报省国土资源厅，该宗土地权属清楚。预计 2018 年 12 月完成农用地转用和土地征收审批工作，2019 年 10 月完成征地及五通一平工作，2019 年 12 月完成挂牌出让。

7、武冈市项目情况

此次武冈市土地储备专项债券募集资金计划用于武冈市 2018 年第三批项目（同保北路两厢土地）、新东商贸城项目、东互通停车场项目、亲情树老年养护中心建设项目。武冈市，湖南省辖县级市，邵阳市代管，位于湖南省西南部，雪峰山东麓，南岭北缘，资水上游。武冈区位优势，位于“湘、桂、黔”交界之地，地处邵阳、怀化、永州、桂林 4 市交汇中心，素称“三省通衢、黔巫重镇”。国道 G241 纵贯全境，随着洞新高速并入全国高速公路网，武靖高速的全线通车，武冈机场的通航，武冈的交通区位将得到明显改善。武冈商贸繁荣，已成为邵阳市西部地区乃至湘、桂、黔边境地区重要物资集散地。武冈市 2015 至 2017 年财政经济情况及土地储备专项债券募投项目概况如下：

武冈市 2015 至 2017 年主要的经济指标情况

单位：亿元

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	119.42	132.24	143.34
一般预算收入	6.66	7.41	7.27
政府性基金收入	2.52	7.83	3.66
其中：国有土地出让收入	2.28	7.65	3.10
政府性基金支出	2.77	7.84	3.53
其中：国有土地出让支出	2.24	7.20	3.07

武冈市土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	项目实施方
武冈市 2018 年第三批（同保北路两厢土地）	车站以北丰仁路以南同保路两侧	位于同保新城与思源学校之间，预计总投入 2,531 万元，未来规划为商住	武冈市土地储备中心
新东商贸城	东临武马公路、南临新东路、西临新东村廉租房、北临新东村集体土地	位于武冈市一环线新东路旁，预计总投入 6,124.56 万元未来规划用于商住	武冈市土地储备中心
东互通停车场	东临洞新高速、南临武冈大道、西临 G241 国道、北临百威英博项目用地	位于武冈东互通旁，预计总投入 1,980 万元，未来规划为交通运输用地	武冈市土地储备中心
亲情树老年养护中心建设项目	东临市光荣院、南临竹城公路、西临新光村集体土地、北临新光村集体土地	位于水西门办事处新光村竹城公路旁，预计总投入 1,181.70 万元，未来规划为医卫慈善用地	武冈市土地储备中心

特别说明：

（1）武冈市 2018 年第三批（同保北路两厢土地）项目位于同保新城与思源学校之间，车站路以北丰仁路以南同保路两侧。该宗土地规划性质为商住用地，为武冈市为 2018 年报批土地，预计 2019 年 3 月完成土地收储，2019 年 9 月实施土地出让，目前同保北路建设项目已全部完成，准备在 2018 年完成组织报批工作，土地的征地、拆迁前期测绘工作已基本完成。该地块权属清晰，无抵押，无诉讼。

（2）新东商贸城项目位于武冈市一环线新东路旁，针对武冈市商贸物流业务发展，将有力推动武冈区域经济快速发展，促进商贸繁荣。该项目于 2017 年 12 月 29 日通过省人民政府审批，批文号为（2017）政国土字第 1968 号，批地面积 7.97 平方米，批地款 565.5646 万元。该项目计划于 2018 年底完成征地拆迁工作，2019 年 6 月完成土地出让。该宗土地规划性质是商住用地，地块权属清晰，无抵押，无诉讼。

（3）东互通停车场，位于于武冈东互通旁，东临洞新高速、南

临武冈大道、西临 G241 国道、北临百威英博项目用地，有利于缓解武冈市城区停车难问题，完善城市基础设施建设。该项目于 2018 年 3 月 15 日通过省人民政府审批，批文号为 (2018) 政国土字第 402 号。该项目土地规划性质是交通运输用地，计划 2018 年落实征地拆迁工作，2019 年 3 月进行土地出让。该地块权属清晰，无抵押，无诉讼。

(4) 亲情树老年养护中心建设项目，位于水西门办事处新光村竹城公路旁，该地交通便利，有利于缓解老年人生活起居的相关需求。该项目于 2016 年 7 月 25 日通过省人民政府审批，批文号为 (2016) 政国土字第 1237 号。已完成征地拆迁工作，土地规划性质是医卫慈善用地。计划 2018 年启动前期开发工作，2019 年 5 月进行土地出让。该地块权属清晰，无抵押，无诉讼。

8、洞口县项目情况

此次洞口县土地储备专项债券募集资金计划用于怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设项目。位于湖南省中部偏西南，东接隆回县，南连武冈市、绥宁县，西枕怀化市洪江市，北邻溆浦县。洞口是蔡锷将军故里，中国雪峰蜜橘之乡，中国绿色名县，全国双拥模范县，革命老区县，中国宗祠文化之都。洞口县 2015 至 2017 年财政经济情况及土地储备专项债券募投项目概况如下：

洞口县 2015 至 2017 年主要的经济指标情况

单位：亿元

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (万元)	137.45	151.14	168.22
一般预算收入 (万元)	6.21	7.14	6.48
政府性基金收入 (万元)	3.17	3.50	0.85

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
其中:国有土地出让收入(万元)	3.04	3.43	0.85
政府性基金支出(万元)	4.54	5.22	2.45
其中:国有土地出让支出(万元)	3.74	4.71	1.81

洞口县土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	项目实施方
怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设项目	东临干口塘水库及东旭路、南临站前大道、西临 2018 年拟新开发用地及城东大道、北临铁路线	位于交通要塞,预计总投入 5,304.27 万元	洞口县土地储备中心

特别说明:该项目为怀邵衡铁路洞口站的基础配套设施建设重点项目,能提高火车站站点周边的生活服务水平,为铁路运输提供更好的便利条件。项目于 2017 年 5 月经湖南省人民政府批准用地,批文号为(2017)政国土字第 820 号,该宗地块权属清晰,无抵押,诉讼。

9、新宁县

此次新宁县土地储备专项债券募集资金计划用于 2014 年第一、二批次用地项目。位于湖南省西南部,东连东安县,西接城步县,南邻广西壮族自治区全州县、资源县,北靠武冈市、邵阳县,该项目地块坐落于风景秀丽的国家级重点风景名胜区及国家地质公园——崀山的五大景区之一的夷江之滨。新宁县 2015 至 2017 年财政经济情况及土地储备专项债券募投项目概况如下:

新宁县 2015 至 2017 年主要的经济指标情况

单位:亿元

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值(万元)	84.14	93.04	101.90
一般预算收入(万元)	5.84	5.70	5.18
政府性基金收入(万元)	1.10	0.08	0.20
其中:国有土地出让收入(万元)	1.03	0.00	0.08

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
政府性基金支出（万元）	1.55	1.13	0.82
其中：国有土地出让支出（万元）	1.15	0.02	0.10

新宁县土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	项目实施方
2014 年第一、二批次用地	东临扶夷村土地、南临沿江大道、西临扶夷土地、北临新泉路	2018 年目前已完成农用地转用报批工作，计划总投入 11,052.11 万元	新宁县土地储备中心

特别说明：该项目地块坐落在新宁县金石镇扶夷村，项目面积 13.09 公顷，现状为计提土地，已纳入 2017 年新宁县收储土地范围内，目前已完成农用地转用报批工作，该宗地块权属清晰，无抵押，诉讼。

10、绥宁县

此次绥宁县土地储备专项债券募集资金计划用于 2013 年第一批次地块二、第二批次地块一（坪溪片区项目）、2013 年第二批次用地地块二（县民族公园项目）项目。位于邵阳市境西部边陲，县城一带的巫水系两大山脉的分界线：南方是八十里大南山，北方是雪峰山。绥宁县 2015 至 2017 年财政经济情况及土地储备专项债券募投项目概况如下：

绥宁县 2015 至 2017 年主要的经济指标情况

单位：亿元

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	75.04	81.39	89.74
一般预算收入（万元）	3.46	3.63	3.60
政府性基金收入（万元）	0.35	0.94	0.68
其中：国有土地出让收入（万元）	0.26	0.88	0.64
政府性基金支出（万元）	0.74	1.36	1.61

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
其中: 国有土地出让支出(万元)	0.26	0.71	0.76

绥宁县土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	项目实施方
2013 年第一批次地块二、第二批次地块一(坪溪片区项目)	东临溶岩村集体土地, 南临溶岩村集体土地, 西临包茂高速连接线, 北临包茂高速连接线	位于长铺子乡溶岩村, 包茂高速连接线旁, 预计总投入 10,990.08 万元	绥宁县土地储备中心
2013 年第二批次用地地块二(县民族公园项目)项目	东临黄桑路, 南临幸福里小区及林业十五车队, 西临金辉小区及大公路, 北临县民族公园	位于长铺镇大公路和黄桑路旁, 未来规划为商居用地, 预计总投入 5,886.26 万元	绥宁县土地储备中心

特别说明:

(1) 2013 年第一批次地块二、第二批次地块一(坪溪片区项目)地块现状为国有建设用地, 土地规划性质为商居用地、公共管理与服务用地和仓储用地, 征收批复文件为绥宁县 2013 年第一批次地块二(批复文号为【2014】政国土字第 259 号)、绥宁县 2013 年第二批次地块一(批复文号为【2014】政国土字第 1374 号)的城镇建设用地。该两宗地块已纳入本年度县级土地收储计划范围内, 该宗土地已于 2014 年 2 月和 8 月完成报批及转用工作, 预计 2019 年完成征地拆迁工作, 该地块权属清晰, 无抵押、诉讼。

(2) 2013 年第二批次用地地块二(县民族公园项目)项目地块现状为国有建设用地, 土地规划性质为商居用地, 征收批复文件为绥宁县 2013 年第二批次地块二的城镇建设用地。该宗地块已纳入本年度县级土地收储计划范围内, 预计 2019 年完成征地拆迁工作, 该宗土地已于 2014 年 8 月完成报批及转用工作, 该地块权属清晰, 无抵押、诉讼。

(三) 投资估算

序号	项目名称	区域	土地规划性质	收储面积(公顷)	项目资金总需求(万元)	计划出让时间	资金来源			预计项目融资到期本息
							自有资金	项目融资	小计	
1	桃花新城 5-13#	市本级	商住	23.33	20,768.26	2020年9月	1,068.26	19,700.00	20,768.26	24,132.50
2	桃花新城 5-13b#	市本级	商住			2020年9月				
3	桃花新城 5-13a#	市本级	商住			2020年9月				
4	桃花新城 6-04#	市本级	商住			2020年9月				
5	桃花新城 6-04a#	市本级	商住			2020年9月				
6	桃花新城 6-19#	市本级	商住			2020年9月				
7	桃花新城 6-20#	市本级	商住			2020年9月				
8	桃花新城 10-01#	市本级	商住			2020年9月				
9	桃花新城 2-9#	市本级	商住	2.81	4,008.34	2020年9月	1,708.34	2,300.00	4,008.34	2,817.50
10	宝工区 3-6#	市本级	商住	3.45	4,222.44	2019年9月	2,022.44	2,200.00	4,222.44	2,695.00
11	宝工区 3-16#	市本级	商住	2.63	5,103.72	2020年9月	3,103.72	2,000.00	5,103.72	2,450.00
12	宝工区 4-4#	市本级	商住	11.61	10,650.63	2020年9月	2,650.63	8,000.00	10,650.63	9,800.00
13	宝工区 6-7#	市本级	商住	4.75	4,497.88	2021年9月	497.88	4,000.00	4,497.88	4,900.00
14	余湖新城 A-05#	市本级	商住	10.83	9,743.42	2021年9月	2,743.42	7,000.00	9,743.42	8,575.00
15	余湖新城 D08-1#	市本级	商住	3.41	7,912.12	2021年9月	2,112.12	5,800.00	7,912.12	7,105.00
16	余湖新城 D08-2#	市本级	商住	3.56		2021年9月	0.00			
17	余湖新城 D08-3#	市本级	商住	1.33		2021年9月	0.00			
18	余湖新城 D09#	市本级	商住	3.32	3,136.40	2021年9月	1,136.40	2,000.00	3,136.40	2,450.00
19	城步 2016 年度第一批建设用地(教育新村)	城步县	商居	14.01	4,775.86	2019年2月	2,475.86	2,300.00	4,775.86	2,817.50
20	综合大市场	隆回县	批发零售	29.00	18,796.50	2023年3月	13,496.50	5,300.00	18,796.50	6,492.50

序号	项目名称	区域	土地规划性质	收储面积(公顷)	项目资金总需求(万元)	计划出让时间	资金来源			预计项目融资到期本息
							自有资金	项目融资	小计	
21	新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县	工业	7.67	1,483.00	2023年5月	563.00	920.00	1,483.00	1,127.00
22	新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县	工业	10.82	1,944.00	2023年5月	734.00	1,210.00	1,944.00	1,482.25
23	新邵县2017年第二批建设用地项目	新邵县	商住	2.64	1,595.87	2022年5月	1,225.87	370.00	1,595.87	453.25
24	新邵县2017年第一批建设用地项目	新邵县	工业、商业	12.62	6,845.06	2019年5月	4,345.06	2,500.00	6,845.06	3,062.50
25	新邵县2013年第一批建设用地项目	新邵县	商住	9.72	5,020.00	2019年5月	3,950.00	1,070.00	5,020.00	1,310.75
26	新邵县2015年第一批建设用地项目	新邵县	商住	3.19	2,022.71	2019年5月	1,662.71	360.00	2,022.71	441.00
27	新邵县2014年第一批建设用地项目	新邵县	商住	8.44	4,595.00	2019年5月	2,825.00	1,770.00	4,595.00	2,168.25
28	县城滨江休闲文体公园建设用地项目	新邵县	商服	8.37	4,198.00	2019年5月	3,398.00	800.00	4,198.00	980.00
29	显创光电用地	邵东县	工业	5.90	2,096.63	2023年2月	96.63	2,000.00	2,096.63	2,450.00
30	康视达隐形眼镜生产用地	邵东县	工业	5.90	2,096.63	2023年2月	96.63	2,000.00	2,096.63	2,450.00
31	新建衡科医养健康谷项目	邵东县	康养	10.47	6,343.52	2019年10月	2,343.52	4,000.00	6,343.52	4,900.00
32	黑田铺印刷工业园	邵东县	工业	6.47	2,375.33	2023年2月	275.33	2,100.00	2,375.33	2,572.50
33	二手车服务中心用地	邵东县	商业	3.69	3,954.46	2019年10月	3,054.46	900.00	3,954.46	1,102.50
34	南部新区建设项目	邵东县	商住	20.89	10,020.35	2020年10月	3,620.35	6,400.00	10,020.35	7,840.00
35	邵阳县2017年第五批次用地	邵阳县	商居	49.80	18,187.78	2019年12月	8,987.78	9,200.00	18,187.78	11,270.00
36	武冈市2018年第三批(同保北路两厢土地)	武冈市	商住	7.86	2,531.00	2019年9月	531.00	2,000.00	2,531.00	2,450.00

序号	项目名称	区域	土地规划性质	收储面积(公顷)	项目资金总需求(万元)	计划出让时间	资金来源			预计项目融资到期本息
							自有资金	项目融资	小计	
37	新东商贸城	武冈市	商住	7.97	6,124.56	2019年6月	4,224.56	1,900.00	6,124.56	2,327.50
38	东互通停车场	武冈市	公共管理与公共服务	8.46	1,980.00	2019年3月	880.00	1,100.00	1,980.00	1,347.50
39	亲情树老年养护中心建设项目	武冈市	医卫慈善	4.01	1,181.70	2019年5月	781.70	400.00	1,181.70	490.00
40	怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设项目	洞口县	商服用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地	16.47	5,304.27	2020年11月	604.27	4,700.00	5,304.27	5,757.50
41	2014年第一、二批次用地	新宁县	商居	13.09	5,235.00	2019年12月	1,235.00	4,000.00	5,235.00	4,900.00
42	绥宁县2013年第一批地块二、第二批地块一(坪溪片区项目)	绥宁县	商居用地、公共管理与服务用地	17.31	10,990.08	2019年至2023年	8,390.08	2,600.00	10,990.08	3,185.00
43	绥宁县2013年第二批用地地块二(县民族公园项目)	绥宁县	商居用地、公共管理与服务用地	5.00	5,886.26	2019年至2023年	4,486.26	1,400.00	5,886.26	1,715.00
	合计			360.81	215,131.25		100,831.25	114,300.00	215,131.25	140,017.50

(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湖南省邵阳市土地储备专项债券资金。

(五) 资金平衡

根据《财政部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62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水利厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》等相关文件的相关规定,土地出让收入需剔除上述三项政策基金。按照有关的规定这个基金的比例为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的10%作为其他扣除项目。以上地块出让收入扣除三项政策基金和其他扣除项目后形成的基金性收入将按照《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。

(六) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格预测

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,充分考虑容积率、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:根据邵阳市2015年至2017年的全市生产总值(GDP)同比增速分别为9.6%,7.9%和8.1%,近三年的平均增速为8.53%,政府工作报告明确2018年的GDP预测增长率为8%。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8%。以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 8%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%	108.00%	116.64%	125.97%	136.05%	146.93%

以 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 8%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%	107.20%	114.92%	123.19%	132.06%	141.57%

以 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 8%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%	106.40%	113.21%	120.46%	128.16%	136.36%

(1) 市本级的土地出让价格预测

市本级项目周边土地出让成交记录：

序号	成交地块名称	位置	占地面积 (m ²)	容积率	规划建筑面积 (m ²)	成交总价 (万元)	折合(地)面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	大祥区邵檀路出让土地	大祥区邵檀路	91,592.50	3.5	320,573.75	27,700.00	3,024.27	2018/8/6	商住
2	邵阳市双清区邵阳大道出让土地	邵阳市双清区邵阳大道	26,666.82	3	80,000.46	6,720.00	2,519.99	2018/1/31	商住
3	双清区建材路出让土地	双清区建材路	18,311.66	3.2	58,597.31	3,450.00	1,884.05	2017/12/28	商住

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估地块的出让价格：

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合楼(地)面综合价格(元/m ²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格(元/m ²)	计算单价权重	预测综合地面价格(元/m ²)
1	大祥区邵檀路出让土地	大祥区邵檀路	91,592.50	3.5	320,573.75	27,700.00	3,024.27	2018/8/20	商住	1.0042	3,036.97	100%	3,036.97
2	邵阳市双清区邵阳大道出让土地	邵阳市双清区邵阳大道	26,666.82	3	80,000.46	6,720.00	2,519.99	2018/1/31	商住	1.0296	2,594.58	100%	2,594.58
3	双清区建材路出让土地	双清区建材路	18,311.66	3.2	58,597.31	3,450.00	1,884.05	2017/12/28	商住	1.0367	1,965.62	100%	1,953.19

(2) 城步县土地出让价格预测及项目周边土地出让成交记录:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合(地)面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	万盛世纪广场小区	儒林大道西侧	2,017.00	4.36	49,224.00	328.63	1,629.30	2017/1/6	商服住宅

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价格:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合楼(地)面综合价格(元/m ²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格(元/m ²)	计算单价权重	预测综合地面价格(元/m ²)
1	万盛世纪广场小区	儒林大道西侧	2,017.00	4.36	49,224.00	328.63	1,629.30	2017/1/6	商服,住宅	1.084	1,766.16	100%	1,766.16

(3) 隆回县土地出让价格预测及项目周边土地出让成交记录:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合(地)面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	伏龙江路北出让地	桃洪镇伏龙江路北	81,964.17	1.5	122,946.25	5,148.00	628.08	2018/1/30	批发零售

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价格:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合楼(地)面综合价格(元/m ²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格(元/m ²)	计算单价权重	预测综合地面价格(元/m ²)
1	伏龙江路	桃洪镇伏	81,964.17	1.5	122,946.25	5,148.00	628.08	2018/1/30	批发零售	1.035	650.06	100%	650.06

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合楼(地)面综合价格(元/m ²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格(元/m ²)	计算单价权重	预测综合地面价格(元/m ²)
	北出让地	龙江路北											

(4) 新邵县土地出让价格预测及项目周边土地出让成交记录:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合(地)面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	新邵县雀塘镇早谷村出让土地	新邵县雀塘镇早谷村	19,401.00	1.2	23,281.20	350.00	180.40	2017/10/18	工业
2	新邵县雀塘镇雀塘社区居委会出让土地	新邵县雀塘镇雀塘社区居委会出让土地	4,515.50	1.8	8,127.90	193.00	427.42	2017/7/31	商住
3	新邵县酿溪镇长滩社区绕城线与大塘路交汇处东北角出让土地	新邵县酿溪镇长滩社区绕城线与大塘路交汇处东北角	76,086.00	3.5	266,301.00	12,555.00	1,650.11	2017/7/18	商住
4	新邵县酿溪镇柏树村出让土地	新邵县酿溪镇柏树村	4,429.00	3.5	15,501.50	624.00	1,408.90	2017/2/23	商住
5	新邵县酿溪镇长滩社区新邵大道与黄家冲路交汇处西南角出让土地	新邵县酿溪镇长滩社区新邵大道与黄家冲路交汇处西南角	23,989.00	3	71,967.00	2,824.00	1,177.21	2017/12/20	商住

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价格:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合楼(地)面综合价格(元/m ²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格(元/m ²)	计算单价权重	预测综合地面价格(元/m ²)
1	新邵县雀塘镇早谷村出让土地	新邵县雀塘镇早谷村	19,401.00	1.2	23,281.20	350.00	180.40	2017/10/18	工业	1.028	185.45	100%	185.45
2	新邵县雀塘镇雀塘社区居委会出让土地	新邵县雀塘镇雀塘社区居委会出让土地	4,515.50	1.8	8,127.90	193.00	427.42	2017/7/31	商住	1.55	662.50	100%	662.50

3	新邵县酿溪镇长滩社区绕城线与大塘路交汇处东北角出让土地	新邵县酿溪镇长滩社区绕城线与大塘路交汇处东北角	76,086.00	3.5	266,301.00	12,555.00	1,650.11	2017/7/18	商住	0.98	1,617.10	100%	1,617.10
4	新邵县酿溪镇柏树村出让土地	新邵县酿溪镇柏树村	4,429.00	3.5	15,501.50	624.00	1,408.90	2017/2/23	商住	1.126	1,586.42	100%	1,586.42
5	新邵县酿溪镇长滩社区新邵大道与黄家冲路交汇处西南角出让土地	新邵县酿溪镇长滩社区新邵大道与黄家冲路交汇处西南角	23,989.00	3	71,967.00	2,824.00	1,177.21	2017/12/20	商住	1.042	1,226.65	100%	1,226.65

(5) 邵东县土地出让价格预测及项目周边土地出让成交记录:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合(地)面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	县生态产业园联晨路以东、聚财路以南、绿汀大道以西、景秀路以北出让土地	县生态产业园联晨路以东、聚财路以南、绿汀大道以西、景秀路以北	45,248.20	3	135,744.60	2,036.00	449.96	2017/12/19	工业
2	邵东县宋家塘管理区 2017-7 号	邵东县宋家塘管理区梨园路以南、吉庆路以北、福星路以东地段	53,590.00	1.2	64,308.00	2,222.00	414.63	2017/11/16	工业
3	县城河南路以南、公园路以西出让土地	县城河南路以南、公园路以西	7,282.00	6.6	48,061.20	1,168.00	1,603.95	2017/11/3	商业
4	邵东县城兴盛北路以东、创业大道以北出让土地	邵东县城兴盛北路以东、创业大道以北	37,487.80	3.5	37,487.4	5,842.00	1,558.37	2017/3/4	商住

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价格:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合楼(地)面综合价格(元/m ²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格(元/m ²)	计算单价权重	预测综合地面价格(元/m ²)
----	--------	----	-----------------------	-----	-------------------------	----------	--------------------------------	------	----	--------	----------------------------	--------	-----------------------------

1	县生态产业园联展路以东、聚财路以南、绿汀大道以西、景秀路以北出让土地	县生态产业园联展路以东、聚财路以南、绿汀大道以西、景秀路以北	45,248.20	3	135,744.60	2,036.00	449.96	2017/12/19	工业	1.2	539.96	100%	539.96
2	邵东县宋家塘管理区 2017-7 号	邵东县宋家塘管理区梨园路以南、吉庆路以北、福星路以东地役	53,590.00	1.2	64,308.00	2,222.00	414.63	2017/11/16	工业	1.181	489.68	100%	489.68
3	县城河南路以南、公园路以西出让土地	县城河南路以南、公园路以西	7,282.00	6.6	48,061.20	1,168.00	1,603.95	2017/11/3	商业	1.115	1,788.41	100%	1,788.41
4	邵东县城兴盛北路以东、创业大道以北出让土地	邵东县城兴盛北路以东、创业大道以北	37,487.80	3.5	37,487.40	5,842.00	1,558.37	2017/3/4	商住	0.95	1,480.45	100%	1,480.45

(6) 邵阳县土地出让价格预测及项目周边土地出让成交记录:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合(地)面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	邵阳县城东新区沙子脑片区 A-02-01 号地	邵阳县城东新区沙子脑片区	32,424.00	3	97,272.00	5,078.00	1,566.12	2017/7/13	商住
2	邵阳县工业集中区 A-02-54 部分地	邵阳县塘渡口镇罗吉村	21,978.00	2	43,956.00	2,382.00	1,083.81	2017/6/2	其他商服用地

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价格:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合楼(地)面综合价格(元/m ²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格(元/m ²)	计算单价权重	预测综合地面价格(元/m ²)
1	邵阳县城东新区沙子脑片区 A-02-01 号地	邵阳县城东新区沙子脑片区	32,424.00	3	97,272.00	5,078.00	1,566.12	2017/7/13	商住	0.8753	1,370.83	60%	1,287.76
2	邵阳县工业集中区 A-02-54 部分地	邵阳县塘渡口镇罗吉村	21,978.00	2	43,956.00	2,382.00	1,083.81	2017/6/2	其他商服用地	1.0732	1,163.15	40%	

(7) 武冈市土地出让价格预测及项目周边土地出让成交记录:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合(地)面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	新东路以南出让土地	新东路以南	13,030.40	3.5	36,007.72	2,400.00	1,841.85	2017/3/30	商业
2	都梁医院新址以西出让土地	都梁医院新址以西	5,317.40	1.8	9,571.32	558.00	1,049.39	2017/8/8	住宅
3	湾头桥镇邵武公路旁出让土地	湾头桥镇邵武公路旁	3,376.25	1.8	6,077.25	180.00	533.14	2018/4/28	住宅

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价格:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合楼(地)面综合价格(元/m ²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格(元/m ²)	计算单价权重	预测综合地面价格(元/m ²)
1	新东路以南出让土地	新东路以南	13,030.40	3.5	36,007.72	2,400.00	1,841.85	2017/3/30	商业	1.0423	1,919.76	100%	1,919.76
2	都梁医院新址以西出让土地	都梁医院新址以西	5,317.40	1.8	9,571.32	558.00	1,049.39	2017/8/8	住宅	0.747	783.89	100%	783.89
3	湾头桥镇邵武公路旁出让土地	湾头桥镇邵武公路旁	3,376.25	1.8	6,077.25	180.00	533.14	2018/4/28	住宅	0.935	498.48	100%	498.48

(8) 洞口县土地出让价格预测及项目周边土地出让成交记录:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合(地)面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	洞口县华荣路南侧出让土地	洞口县华荣路南侧	12,296.24	4	49,184.96	1,983.00	1,612.69	2018/7/16	商服
2	洞口县洞山路出让土地	洞口县洞山路	6,083.00	0.3	1,824.90	319.00	524.41	2018/7/19	公共设施用地

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价格:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价格(万元)	折合楼(地)面综合价格(元/m ²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格(元/m ²)	计算单价权重	预测综合地面价格(元/m ²)
1	洞口县华荣路南侧出让土地	洞口县华荣路南侧	12,296.24	4	49,184.96	1,983.00	1,612.69	2018/7/16	商服	0.9	1,451.42	18%	669.77
2	洞口县洞山路出让土地	洞口县洞山路	6,083.00	0.3	1,824.90	319.00	524.41	2018/7/19	公共设施用地	0.95	498.19	82%	

(9) 新宁县土地出让价格预测及项目周边土地出让成交记录:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价格(万元)	折合(地)面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	新宁县2016-8#地块	新宁县县城建设北路北侧	45,997.45	2.57	118,213.45	3,952.00	859.18	2017/5/31	商住
2	新宁县2014002-1地块	新宁县金石镇棉塘路北侧	29,227.00	2.5	73,067.50	3,880.00	1,327.54	2016/10/30	商住

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价格:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价格(万元)	折合楼(地)面综合价格(元/m ²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格(元/m ²)	计算单价权重	预测综合地面价格(元/m ²)
1	新宁县2016-8#地块	新宁县县城建设北路北侧	45,997.45	2.57	118,213.45	3,952.00	859.18	2017/5/31	商住	1.0633	913.56	60%	1,086.16
2	新宁县2014002-1地块	新宁县金石镇棉塘路北侧	29,227.00	2.5	73,067.50	3,880.00	1,327.54	2016/10/30	商住	1.0132	1,345.06	40%	

(10) 绥宁县土地出让价格预测及项目周边土地出让成交记录:

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价格(万元)	折合(地)面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	原惠康公司、老看守所处置	绥宁县长铺镇绿洲大道	56,506.74	2.8	158,218.87	4,301.00	761.15	2017/3/21	商住
2	原4S店建设	绥宁县长铺子苗族乡坪溪村	9,475.90	2	18,951.80	1,025.00	1,081.69	2017/1/6	商服

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合(地)面价格(元/m ²)	出让日期	用途
3	绥宁县城市管道燃气站建设项目	绥宁县长铺子乡荣岩村	10,522.00	0.2	2,104.40	716.52	680.97	2018/1/26	公共设施用地
2	绥宁县金辉沁园小区建设项目	绥宁县长铺镇大公坪路	855.00	2.5	2,137.50	96.00	1,122.81	2017/12/12	住宅

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价格：

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)	成交总价(万元)	折合楼(地)面综合价格(元/m ²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面价格(元/m ²)	计算单价权重	预测综合地面价格(元/m ²)
1	原惠康公司、老看守所处置	绥宁县长铺镇绿洲大道	56,506.74	2.8	158,218.87	4,301.00	761.15	2017/3/21	商住	1.054	802.25	60%	839.72
2	原4S店建设	绥宁县长铺镇苗族乡坪溪村	9,475.90	2	18,951.80	1,025.00	1,081.69	2017/1/6	商服	1.021	1,104.41	20%	
3	绥宁县城市管道燃气站建设项目	绥宁县长铺子乡荣岩村	10,522.00	0.2	2,104.40	716.52	680.97	2018/1/26	住宅	1.0095	687.44	20%	
4	县一中综合楼建设	绥宁县长铺镇大公坪路	4,934.40	7.5	37,008.00	980.00	1,986.06	2017/3/3	住宅及科教	1.0426	2,070.66	35%	1475.87
5	绥宁县金辉沁园小区建设项目	绥宁县长铺镇大公坪路	855.00	2.5	2,137.50	96.00	1,122.81	2017/12/12	住宅	1.0292	1,155.59	65%	

2、土地出让收益预测

根据上述出让价格的合理预测，以及土地价格指数的确定，合理预测各项目历年的土地出让收入。

以2018年12月31日作为基期，在按2018年及期后价格的年预测平均增长率8%的100%作为土地增长率时，各项目土地出让金收入预测如下：

(1) 市本级

项目名称	所属区域	计划收储并出让面积 (公顷)	收储时间 (年/月)	计划出让时间 (年/月)	土地规划用途	参考地价 (元/m ²)	预计采用的 GDP 增速	根据采用的 GDP 增速计算的预测土地出让收入 (万元)					合计
								第一年 (2019 年)	第二年 (2020 年)	第三年 (2021 年)	第四年 (2022 年)	第五年 (2023 年)	
桃花新城 5-13#	市本级	23.33	2018 年 9 月	2020 年 9 月	商住	3,036.97	8%		82,642.29				82,642.29
桃花新城 5-13b#	市本级		2018 年 9 月	2020 年 9 月	商住		8%						
桃花新城 5-13a#	市本级		2018 年 9 月	2020 年 9 月	商住		8%						
桃花新城 6-04#	市本级		2018 年 9 月	2020 年 9 月	商住		8%						
桃花新城 6-04a#	市本级		2018 年 9 月	2020 年 9 月	商住		8%						
桃花新城 6-19#	市本级		2018 年 9 月	2020 年 9 月	商住		8%						
桃花新城 6-20#	市本级		2018 年 9 月	2020 年 9 月	商住		8%						
桃花新城 10-01#	市本级		2018 年 9 月	2020 年 9 月	商住		8%						
桃花新城 2-9#	市本级	2.81	2018 年 9 月	2020 年 9 月	商住	3,036.97	8%		9,953.91				
宝工区 3-6#	市本级	3.45	2018 年 9 月	2019 年 9 月	商住	2,594.58	8%	9,667.39					9,667.39
宝工区 3-16#	市本级	2.63	2018 年 9 月	2020 年 9 月	商住	2,594.58	8%		7,959.21				
宝工区 6-7#	市本级	4.75	2018 年 9 月	2021 年 9 月	商住	2,594.58	8%		35,135.51				
宝工区 4-4#	市本级	11.61	2018 年 9 月	2020 年 9 月	商住	2,594.58	8%			15,524.99			
余湖新城 A-05#	市本级	10.83	2018 年 9 月	2021 年 9 月	商住	1,953.19	8%			26,646.75			
余湖新城 D08-1#	市本级	3.41	2018 年 9 月	2021 年 9 月	商住	1,953.19	8%			20,421.79			
余湖新城 D08-2#	市本级	3.56	2018 年 9 月	2021 年 9 月	商住		8%						
余湖新城 D08-3#	市本级	1.33	2018 年 9 月	2021 年 9 月	商住		8%						
余湖新城 D09#	市本级	3.32	2018 年 9 月	2021 年 9 月	商住	1,953.19	8%			8,168.72			
合计		59.42						135,690.92	70,762.25	-	-	216,120.57	9,667.39

(2) 城步县

项目名称	所属区域	计划收储并出让面积 (公顷)	收储时间 (年/月)	计划出让时间 (年/月)	土地规划用途	参考地价 (元/m ²)	预计采用的 GDP 增速	根据采用的 GDP 增速计算的预测土地出让收入 (万元)					
								第一年 (2019 年)	第二年 (2020 年)	第三年 (2021 年)	第四年 (2022 年)	第五年 (2023 年)	合计
城步 2016 年度第一批建设用地 (教育新村)	城步县	14.01	2018 年 10 月	2019 年 2 月	商住	1,766.16	8%	26,730.31					26,730.31
合计		14.01						26,730.31					

(3) 隆回县

项目名称	所属区域	计划收储并出让面积 (公顷)	收储时间 (年/月)	计划出让时间 (年/月)	土地规划用途	参考地价 (元/m ²)	预计采用的 GDP 增速	根据采用的 GDP 增速计算的预测土地出让收入 (万元)					
								第一年 (2019 年)	第二年 (2020 年)	第三年 (2021 年)	第四年 (2022 年)	第五年 (2023 年)	合计
综合大市场	隆回县	29.00	2017 年 10 月	2023 年 3 月	批发零售	650.06	8%					27,699.48	27,699.48
合计		29.00										27,699.48	27,699.48

(4) 新邵县

项目名称	所属区域	计划收储并出让面积 (公顷)	收储时间 (年/月)	计划出让时间 (年/月)	土地规划用途	参考地价 (元/m ²)	预计采用的 GDP 增速	根据采用的 GDP 增速计算的预测土地出让收入 (万元)					
								第一年 (2019 年)	第二年 (2020 年)	第三年 (2021 年)	第四年 (2022 年)	第五年 (2023 年)	合计
新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县	7.67	2018 年	2019 年 10 月	工业	185.45	8%					2,090.08	2,090.08
新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县	10.82	2018 年	2019 年 10 月	工业	185.45	8%					2,949.71	2,949.71
新邵县 2017 年第二批建设用地项目	新邵县	2.64	2018 年	2020 年 5 月	商住	662.50	8%				2,383.81		2,383.81

项目名称	所属区域	计划收储并出让面积 (公顷)	收储时间 (年/月)	计划出让时间 (年/月)	土地规划用途	参考地价 (元/㎡)	预计采用的 GDP 增速	根据采用的 GDP 增速计算的预测土地出让收入 (万元)					
								第一年 (2019 年)	第二年 (2020 年)	第三年 (2021 年)	第四年 (2022 年)	第五年 (2023 年)	合计
新邵县 2017 年第一批次建设用地项目	新邵县	12.62	2018 年	2019 年 5 月	工业、商业	1,586.42	8%	21,622.06					21,622.06
新邵县 2013 年第一批次建设用地项目	新邵县	9.72	2014 年 7 月	2019 年 5 月	商住	1,617.10	8%	16,974.49					16,974.49
新邵县 2015 年第一批次建设用地项目	新邵县	3.19	2017 年 8 月	2019 年 5 月	商住	1,226.65	8%	4,228.04					4,228.04
新邵县 2014 年第一批次建设用地项目	新邵县	8.44	2014 年 11 月	2019 年 5 月	商住	1,226.65	8%	11,180.88					11,180.88
县城滨江休闲文体公园建设用地项目	新邵县	8.37	2018 年	2019 年 5 月	商服	1,586.42	8%	14,335.43					14,335.43
合计		63.48						68,340.90			2,383.81	5,039.79	68,340.90

(5) 邵东县

项目名称	所属区域	计划收储并出让面积 (公顷)	收储时间 (年/月)	计划出让时间 (年/月)	土地规划用途	参考地价 (元/㎡)	预计采用的 GDP 增速	根据采用的 GDP 增速计算的预测土地出让收入 (万元)					
								第一年 (2019 年)	第二年 (2020 年)	第三年 (2021 年)	第四年 (2022 年)	第五年 (2023 年)	合计
显创光电用地	邵东县	5.90	2018 年	2018 年底	工业	539.96	8%					4,680.89	4,680.89
康视达隐形眼镜生产用地	邵东县	5.90	2018 年	2018 年底	工业	539.96	8%					4,680.89	4,680.89
新建衡科医养健康谷项目	邵东县	10.47	2019 年	2019 年	商业	1,788.41	8%	20,222.62					20,222.62
黑田铺印刷工业园	邵东县	6.47	2019 年	2019 年	工业	489.68	8%					4,655.15	4,655.15
二手车服务中心用	邵东县	3.69	2018 年	2018 年底	商业	1,788.41	8%	7,127.17					7,127.17

项目名称	所属区域	计划收储并出让面积 (公顷)	收储时间 (年/月)	计划出让时间 (年/月)	土地规划用途	参考地价 (元/m ²)	预计采用的GDP增速	根据采用的GDP增速计算的预测土地出让收入(万元)					
								第一年 (2019年)	第二年 (2020年)	第三年 (2021年)	第四年 (2022年)	第五年 (2023年)	合计
地	县												
南部新区建设项目	邵东县	20.89	2017年6月	2020年	商住	1,480.45	8%		36,072.91				36,072.91
合计		56.85						27,349.79	36,072.91			14,016.93	77,439.63

(6) 邵阳县

项目名称	所属区域	计划收储并出让面积 (公顷)	收储时间 (年/月)	计划出让时间 (年/月)	土地规划用途	参考地价 (元/m ²)	预计采用的GDP增速	根据采用的GDP增速计算的预测土地出让收入(万元)					
								第一年 (2019年)	第二年 (2020年)	第三年 (2021年)	第四年 (2022年)	第五年 (2023年)	合计
邵阳县2017年第五批次用地	邵阳县	49.80	2017年8月	2019年12月	商住	1,287.76	8%	69,265.36					69,265.36
合计		49.80						69,265.36					69,265.36

(7) 武冈市

项目名称	所属区域	计划收储并出让面积 (公顷)	收储时间 (年/月)	计划出让时间 (年/月)	土地规划用途	参考地价 (元/m ²)	预计采用的GDP增速	根据采用的GDP增速计算的预测土地出让收入(万元)					
								第一年 (2019年)	第二年 (2020年)	第三年 (2021年)	第四年 (2022年)	第五年 (2023年)	合计
武冈市2018年第三批次(同保北路两厢土地)	武冈市	7.86	2019年3月	2019年9月	商住	1,919.76	8%	16,175.72					16,296.43
新东商贸城	武冈市	7.97	2018年9月	2019年6月	商住	1,919.76	8%	16,399.83					16,522.22
东互通停车场	武冈市	8.46	2018年9月	2019年3月	公共管理与公共服务	783.89	8%	7,107.35					7,160.39
亲情树老年养护中心建设项目	武冈市	4.01	2018年9月	2018年12月	医卫慈善	498.48	8%	2,144.81					2,160.82

项目名称	所属区域	计划收储并出让面积 (公顷)	收储时间 (年/月)	计划出让时间 (年/月)	土地规划用途	参考地价 (元/m ²)	预计采用的GDP增速	根据采用的GDP增速计算的预测土地出让收入(万元)					
								第一年 (2019年)	第二年 (2020年)	第三年 (2021年)	第四年 (2022年)	第五年 (2023年)	合计
年第二批次用地地块二(县民族公园项目)	宁乡县		年	年-2023年	地、公共管理与服务用地	87							
合计		16.47						6,810.96	6,069.62	6,555.19	7,079.60		26,515.36

土地汇总情况如下:

根据上述测算,按2018年及期后土地价格的年预测平均增长率8%的100%作为土地价格增长率时,项目土地出让金收入预测如下

单位:万元

序号	项目名称	区域	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	桃花新城 5-13#	市本级	82,642.29	82,642.29				82,642.29
2	桃花新城 5-13b#	市本级						
3	桃花新城 5-13a#	市本级						
4	桃花新城 6-04#	市本级						
5	桃花新城 6-04a#	市本级						
6	桃花新城 6-19#	市本级						
7	桃花新城 6-20#	市本级						
8	桃花新城 10-01#	市本级						
9	桃花新城 2-9#	市本级		9,953.91				9,953.91
10	宝工区 3-6#	市本级	9,667.39					9,667.39
11	宝工区 3-16#	市本级		7,959.21				7,959.21
12	宝工区 4-4#	市本级		35,135.51				35,135.51
13	宝工区 6-7#	市本级			15,524.99			15,524.99
14	余湖新城 A-05#	市本级			26,646.75			26,646.75
15	余湖新城 D08-1#	市本级			20,421.79			20,421.79
16	余湖新城 D08-2#	市本级						
17	余湖新城 D08-3#	市本级						
18	余湖新城 D09#	市本级			8,168.72			8,168.72
19	城步 2016 年度第一批建设用地(教育新村)	城步县	26,730.31					26,730.31
20	综合大市场	隆回县					27,699.48	27,699.48
21	新邵县废轮胎资源化利用和无害化处	新邵县					2,090.08	2,090.08

序号	项目名称	区域	2019	2020	2021	2022	2023	合计
	理建设项目							
22	新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县					2,949.71	2,949.71
23	新邵县 2017 年第二批建设用地项目	新邵县				2,383.81		2,383.81
24	新邵县 2017 年第一批建设用地项目	新邵县	21,622.06					21,622.06
25	新邵县 2013 年第一批建设用地项目	新邵县	16,974.49					16,974.49
26	新邵县 2015 年第一批建设用地项目	新邵县	4,228.04					4,228.04
27	新邵县 2014 年第一批建设用地项目	新邵县	11,180.88					11,180.88
28	县城滨江休闲文体公园建设用地项目	新邵县	14,335.43					14,335.43
29	显创光电用地	邵东县					4,680.89	4,680.89
30	康视达隐形眼镜生产用地	邵东县					4,680.89	4,680.89
31	新建衡科医养健康谷项目	邵东县	20,222.62					20,222.62
32	黑田铺印刷工业园	邵东县					4,655.15	4,655.15
33	二手车服务中心用地	邵东县	7,127.17					7,127.17
34	南部新区建设项目	邵东县		36,072.91				36,072.91
35	邵阳县 2017 年第五批次用地	邵阳县	69,265.36					69,265.36
36	武冈市 2018 年第三批（同保北路两厢土地）	武冈市	16,296.43					16,296.43
37	新东商贸城	武冈市	16,522.22					16,522.22
38	东互通停车场	武冈市	7,160.39					7,160.39
39	亲情树老年养护中心建设项目	武冈市	2,160.82					2,160.82
40	怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设项目	洞口县		12,864.71				12,864.71

序号	项目名称	区域	2019	2020	2021	2022	2023	合计
41	2014 年第一、二批次用地	新宁县	15,350.15					15,350.15
42	绥宁县 2013 年第一批次地块二、第二批次地块一（坪溪片区项目）	绥宁县	4,812.63	3,917.80	4,231.22	4,569.72		17,531.37
43	绥宁县 2013 年第二批次用地地块二（县民族公园项目）	绥宁县	1,998.32	2,151.82	2,323.96	2,509.88		8,983.99
	合计		265,654.73	190,698.15	77,317.43	9,463.41	46,756.20	589,889.93

同理，按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 8%的 90%

作为土地价格增长率时，项目土地出让金收入预测如下：

单位：万元

序号	项目名称	区域	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	桃花新城 5-13#	市本级	81,422.49	81,422.49				81,422.49
2	桃花新城 5-13b#	市本级						
3	桃花新城 5-13a#	市本级						
4	桃花新城 6-04#	市本级						
5	桃花新城 6-04a#	市本级						
6	桃花新城 6-19#	市本级						
7	桃花新城 6-20#	市本级						
8	桃花新城 10-01#	市本级						
9	桃花新城 2-9#	市本级		9,807.00				9,807.00
10	宝工区 3-6#	市本级	9,595.78					9,595.78
11	宝工区 3-16#	市本级		7,841.73				7,841.73
12	宝工区 4-4#	市本级		34,616.92				34,616.92
13	宝工区 6-7#	市本级			15,182.54			15,182.54
14	余湖新城 A-05#	市本级			26,058.97			26,058.97
15	余湖新城 D08-1#	市本级			20,098.47			20,098.47
16	余湖新城 D08-2#	市本级						
17	余湖新城 D08-3#	市本级						
18	余湖新城 D09#	市本级			7,988.53			7,988.53
19	城步 2016 年度第一批次建设用地（教育新村）	城步县	26,532.31					26,532.31
20	综合大市场	隆回县					26,688.66	26,688.66
21	新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县					2,013.81	2,013.81

序号	项目名称	区域	2019	2020	2021	2022	2023	合计
22	新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县					2,842.07	2,842.07
23	新邵县 2017 年第二批建设用地项目	新邵县				2,313.96		2,313.96
24	新邵县 2017 年第一批建设用地项目	新邵县	21,461.89					21,461.89
25	新邵县 2013 年第一批建设用地项目	新邵县	16,848.75					16,848.75
26	新邵县 2015 年第一批建设用地项目	新邵县	4,196.72					4,196.72
27	新邵县 2014 年第一批建设用地项目	新邵县	11,098.06					11,098.06
28	县城滨江休闲文体公园建设用地项目	新邵县	14,229.24					14,229.24
29	显创光电用地	邵东县					4,510.07	4,510.07
30	康视达隐形眼镜生产用地	邵东县					4,510.07	4,510.07
31	新建衡科医养健康谷项目	邵东县	20,072.83					20,072.83
32	黑田铺印刷工业园	邵东县					4,485.27	4,485.27
33	二手车服务中心用地	邵东县	7,074.38					7,074.38
34	南部新区建设项目	邵东县		35,540.47				35,540.47
35	邵阳县 2017 年第五批次用地	邵阳县	68,752.29					68,752.29
36	武冈市 2018 年第三批（同保北路两厢土地）	武冈市	16,175.72					16,175.72
37	新东商贸城	武冈市	16,399.83					16,399.83
38	东互通停车场	武冈市	7,107.35					7,107.35
39	亲情树老年养护中心建设项目	武冈市	2,144.81					2,144.81
40	怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设项目	洞口县		12,674.83				12,674.83
41	2014 年第一、二批次用地	新宁县	15,236.45					15,236.45

序号	项目名称	区域	2019	2020	2021	2022	2023	合计
42	绥宁县 2013 年第一批次地块二、第二批次地块一（坪溪片区项目）	绥宁县	4,776.98	3,859.97	4,137.89	4,435.82		17,210.66
43	绥宁县 2013 年第二批次用地地块二（县民族公园项目）	绥宁县	1,983.52	2,120.06	2,272.70	2,436.34		8,812.62
	合计		263,686.92	187,883.46	75,611.97	9,186.11	45,049.95	581,418.41

同理，按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 8% 的 80%

作为土地价格增长率时，项目土地出让金收入预测如下：

单位：万元

序号	项目名称	区域	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	桃花新城 5-13#	市本级		80,211.76				80,211.76
2	桃花新城 5-13b#	市本级						
3	桃花新城 5-13a#	市本级						
4	桃花新城 6-04#	市本级						
5	桃花新城 6-04a#	市本级						
6	桃花新城 6-19#	市本级						
7	桃花新城 6-20#	市本级						
8	桃花新城 10-01#	市本级						
9	桃花新城 2-9#	市本级		9,661.17				9,661.17
10	宝工区 3-6#	市本级	9,524.17					9,524.17
11	宝工区 3-16#	市本级		7,725.13				7,725.13
12	宝工区 4-4#	市本级		34,102.17				34,102.17
13	宝工区 6-7#	市本级			14,845.17			14,845.17
14	佘湖新城 A-05#	市本级			25,479.91			25,479.91
15	佘湖新城 D08-1#	市本级			19,527.54			19,527.54
16	佘湖新城 D08-2#	市本级						
17	佘湖新城 D08-3#	市本级						
18	佘湖新城 D09#	市本级						
19	城步 2016 年度第一批次建设用地（教育新村）	城步县	26,334.31					26,334.31
20	综合大市场	隆回县					25,707.57	25,707.57
21	新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县					1,939.78	1,939.78
22	新邵县废塑料资源化利用和无害化处理	新邵县					2,842.07	2,842.07

序号	项目名称	区域	2019	2020	2021	2022	2023	合计
	理建设项目							
23	新邵县 2017 年第二批次建设用地项目	新邵县				2,245.65		2,245.65
24	新邵县 2017 年第一批次建设用地项目	新邵县	21,301.73					21,301.73
25	新邵县 2013 年第一批次建设用地项目	新邵县	16,723.02					16,723.02
26	新邵县 2015 年第一批次建设用地项目	新邵县	4,165.40					4,165.40
27	新邵县 2014 年第一批次建设用地项目	新邵县	11,015.24					11,015.24
28	县城滨江休闲文体公园建设用地项目	新邵县	14,123.06					14,123.06
29	显创光电用地	邵东县					4,344.28	4,344.28
30	康视达隐形眼镜生产用地	邵东县					4,344.28	4,344.28
31	新建衡科医养健康谷项目	邵东县	19,923.03					19,923.03
32	黑田铺印刷工业园	邵东县					4,320.39	4,320.39
33	二手车服务中心用地	邵东县	7,021.58					7,021.58
34	南部新区建设项目	邵东县		35,012.00				35,012.00
35	邵阳县 2017 年第五批次用地	邵阳县	68,239.21					68,239.21
36	武冈市 2018 年第三批（同保北路两厢土地）	武冈市	16,055.00					16,055.00
37	新东商贸城	武冈市	16,277.45					16,277.45
38	东互通停车场	武冈市	7,054.31					7,054.31
39	亲情树老年养护中心建设项目	武冈市	2,128.81					2,128.81
40	怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设项目	洞口县		12,486.36				12,486.36
41	2014 年第一、二批次用地	新宁县	15,122.74					15,122.74

序号	项目名称	区域	2019	2020	2021	2022	2023	合计
42	绥宁县 2013 年第一批次地块二、第二批次地块一（坪溪片区项目）	绥宁县	4,741.34	3,802.57	4,045.94	4,304.88		16,894.73
43	绥宁县 2013 年第二批次用地地块二（县民族公园项目）	绥宁县	1,968.72	2,088.53	2,222.20	2,364.42		8,643.87
	合计		261,719.11	185,089.69	73,931.76	8,914.95	43,498.36	573,153.88

3、土地出让收益预测

根据上述测算，按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 8%的 100%作为土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 424,720.75 万元，明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	区域	土地出让收入	扣除项目			可用于偿还债券净收益
				政策性基金(18%)	其他(10%)	小计	
1	桃花新城 5-13#	市本级	82,642.29	14,875.61	8,264.23	23,139.84	59,502.45
2	桃花新城 5-13b#	市本级					
3	桃花新城 5-13a#	市本级					
4	桃花新城 6-04#	市本级					
5	桃花新城 6-04a#	市本级					
6	桃花新城 6-19#	市本级					
7	桃花新城 6-20#	市本级					
8	桃花新城 10-01#	市本级					
9	桃花新城 2-9#	市本级	9,953.91	1,791.70	995.39	2,787.10	7,166.82
10	宝工区 3-6#	市本级	9,667.39	1,740.13	966.74	2,706.87	6,960.52
11	宝工区 3-16#	市本级	7,959.21	1,432.66	795.92	2,228.58	5,730.63
12	宝工区 4-4#	市本级	35,135.51	6,324.39	3,513.55	9,837.94	25,297.57
13	宝工区 6-7#	市本级	15,524.99	2,794.50	1,552.50	4,347.00	11,178.00
14	余湖新城 A-05#	市本级	26,646.75	4,796.41	2,664.67	7,461.09	19,185.66
15	余湖新城 D08-1#	市本级	20,421.79	3,675.92	2,042.18	5,718.10	14,703.69
16	余湖新城 D08-2#	市本级					
17	余湖新城 D08-3#	市本级					
18	余湖新城 D09#	市本级	8,168.72	1,470.37	816.87	2,287.24	5,881.48
19	城步 2016 年度第一批次建设用地（教育新村）	城步县	26,730.31	4,811.46	2,673.03	7,484.49	19,245.83

序号	项目名称	区域	土地出让收入	扣除项目			可用于偿还债券净收益
				政策性基金(18%)	其他(10%)	小计	
20	综合大市场	隆回县	27,699.48	4,985.91	2,769.95	7,755.85	19,943.63
21	新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县	2,090.08	376.21	209.01	585.22	1,504.86
22	新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县	2,949.71	530.95	294.97	825.92	2,123.79
23	新邵县 2017 年第二批次建设用地项目	新邵县	2,383.81	429.09	238.38	667.47	1,716.34
24	新邵县 2017 年第一批次建设用地项目	新邵县	21,622.06	3,891.97	2,162.21	6,054.18	15,567.88
25	新邵县 2013 年第一批次建设用地项目	新邵县	16,974.49	3,055.41	1,697.45	4,752.86	12,221.63
26	新邵县 2015 年第一批次建设用地项目	新邵县	4,228.04	761.05	422.80	1,183.85	3,044.19
27	新邵县 2014 年第一批次建设用地项目	新邵县	11,180.88	2,012.56	1,118.09	3,130.65	8,050.24
28	县城滨江休闲文体公园建设用地项目	新邵县	14,335.43	2,580.38	1,433.54	4,013.92	10,321.51
29	显创光电用地	邵东县	4,680.89	842.56	468.09	1,310.65	3,370.24
30	康视达隐形眼镜生产用地	邵东县	4,680.89	842.56	468.09	1,310.65	3,370.24
31	新建衡科医养健康谷项目	邵东县	20,222.62	3,640.07	2,022.26	5,662.33	14,560.29
32	黑田铺印刷工业园	邵东县	4,655.15	837.93	465.51	1,303.44	3,351.70
33	二手车服务中心用地	邵东县	7,127.17	1,282.89	712.72	1,995.61	5,131.56
34	南部新区建设项目	邵东县	36,072.91	6,493.12	3,607.29	10,100.41	25,972.49
35	邵阳县 2017 年第五批次用地	邵阳县	69,265.36	12,467.77	6,926.54	19,394.30	49,871.06
36	武冈市 2018 年第三批次（同保北路两厢土地）	武冈市	16,296.43	2,933.36	1,629.64	4,563.00	11,733.43
37	新东商贸城	武冈市	16,522.22	2,974.00	1,652.22	4,626.22	11,896.00
38	东互通停车场	武冈市	7,160.39	1,288.87	716.04	2,004.91	5,155.48
39	亲情树老年养护中心建设项目	武冈市	2,160.82	388.95	216.08	605.03	1,555.79
40	怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设项目	洞口县	12,864.71	2,315.65	1,286.47	3,602.12	9,262.59
41	2014 年第一、二批次用地	新宁县	15,350.15	2,763.03	1,535.02	4,298.04	11,052.11
42	绥宁县 2013 年第一批次地块二、第二批次地块一（坪溪片区项目）	绥宁县	17,531.37	3,155.65	1,753.14	4,908.78	12,622.59

序号	项目名称	区域	土地出让收入	扣除项目			可用于偿还债券净收益
				政策性基金(18%)	其他(10%)	小计	
43	绥宁县 2013 年第二批次用地地块二（县民族公园项目）	绥宁县	8,983.99	1,617.12	898.40	2,515.52	6,468.47
	合计		589,889.93	106,180.19	58,988.99	165,169.18	424,720.75

同理计算，按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 8% 的 90% 作为土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 418,621.25 万元，明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	区域	土地出让收入	扣除项目			可用于偿还债券净收益
				政策性基金(18%)	其他(10%)	小计	
1	桃花新城 5-13#	市本级	81,422.49	14,656.05	8,142.25	22,798.30	58,624.19
2	桃花新城 5-13b#	市本级					
3	桃花新城 5-13a#	市本级					
4	桃花新城 6-04#	市本级					
5	桃花新城 6-04a#	市本级					
6	桃花新城 6-19#	市本级					
7	桃花新城 6-20#	市本级					
8	桃花新城 10-01#	市本级					
9	桃花新城 2-9#	市本级	9,807.00	1,765.26	980.70	2,745.96	7,061.04
10	宝工区 3-6#	市本级	9,595.78	1,727.24	959.58	2,686.82	6,908.96
11	宝工区 3-16#	市本级	7,841.73	1,411.51	784.17	2,195.68	5,646.05
12	宝工区 4-4#	市本级	34,616.92	6,231.04	3,461.69	9,692.74	24,924.18
13	宝工区 6-7#	市本级	15,182.54	2,732.86	1,518.25	4,251.11	10,931.43
14	余湖新城 A-05#	市本级	26,058.97	4,690.62	2,605.90	7,296.51	18,762.46
15	余湖新城 D08-1#	市本级	19,971.33	3,594.84	1,997.13	5,591.97	14,379.36
16	余湖新城 D08-2#	市本级					
17	余湖新城 D08-3#	市本级					
18	余湖新城 D09#	市本级	7,988.53	1,437.94	798.85	2,236.79	5,751.74
19	城步 2016 年度第一批次建设用地（教育新村）	城步县	26,532.31	4,775.82	2,653.23	7,429.05	19,103.26
20	综合大市场	隆回县	26,688.66	4,803.96	2,668.87	7,472.82	19,215.84
21	新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县	2,013.81	362.49	201.38	563.87	1,449.94
22	新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县	2,842.07	511.57	284.21	795.78	2,046.29
23	新邵县 2017 年第二批次建设	新邵县	2,313.96	416.51	231.40	647.91	1,666.05

序号	项目名称	区域	土地出让收入	扣除项目			可用于偿还债券净收益
				政策性基金(18%)	其他(10%)	小计	
	用地项目						
24	新邵县 2017 年第一批次建设 用地项目	新邵县	21,461.89	3,863.14	2,146.19	6,009.33	15,452.56
25	新邵县 2013 年第一批次建设 用地项目	新邵县	16,848.75	3,032.78	1,684.88	4,717.65	12,131.10
26	新邵县 2015 年第一批次建设 用地项目	新邵县	4,196.72	755.41	419.67	1,175.08	3,021.64
27	新邵县 2014 年第一批次建设 用地项目	新邵县	11,098.06	1,997.65	1,109.81	3,107.46	7,990.61
28	县城滨江休闲文体公园建设 用地项目	新邵县	14,229.24	2,561.26	1,422.92	3,984.19	10,245.06
29	显创光电用地	邵东县	4,510.07	811.81	451.01	1,262.82	3,247.25
30	康视达隐形眼镜生产用地	邵东县	4,510.07	811.81	451.01	1,262.82	3,247.25
31	新建衡科医养健康谷项目	邵东县	20,072.83	3,613.11	2,007.28	5,620.39	14,452.43
32	黑田铺印刷工业园	邵东县	4,485.27	807.35	448.53	1,255.88	3,229.39
33	二手车服务中心用地	邵东县	7,074.38	1,273.39	707.44	1,980.83	5,093.55
34	南部新区建设项目	邵东县	35,540.47	6,397.29	3,554.05	9,951.33	25,589.14
35	邵阳县 2017 年第五批次用地	邵阳县	68,752.29	12,375.41	6,875.23	19,250.64	49,501.65
36	武冈市 2018 年第三批次（同 保北路两厢土地）	武冈市	16,175.72	2,911.63	1,617.57	4,529.20	11,646.52
37	新东商贸城	武冈市	16,399.83	2,951.97	1,639.98	4,591.95	11,807.88
38	东互通停车场	武冈市	7,107.35	1,279.32	710.73	1,990.06	5,117.29
39	亲情树老年养护中心建设项 目	武冈市	2,144.81	386.07	214.48	600.55	1,544.26
40	怀邵衡铁路洞口站站前广场 及配套设施建设项目	洞口县	12,674.83	2,281.47	1,267.48	3,548.95	9,125.87
41	2014 年第一、二批次用地	新宁县	15,236.45	2,742.56	1,523.64	4,266.21	10,970.24
42	绥宁县 2013 年第一批次地块 二、第二批次地块一（坪溪 片区项目）	绥宁县	17,210.66	3,097.92	1,721.07	4,818.99	12,391.68
43	绥宁县 2013 年第二批次用地 地块二（县民族公园项目）	绥宁县	8,812.62	1,586.27	881.26	2,467.53	6,345.08
	合计		581,418.41	104,655.31	58,141.84	162,797.15	418,621.25

同理计算，按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 8%的
80%作为土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为

412,670.79 万元, 明细如下:

单位: 万元

序号	项目名称	区域	土地出让收入	扣除项目			可用于偿还债券净收益
				政策性基金(18%)	其他(10%)	小计	
1	桃花新城 5-13#	市本级	80,211.76	14,438.12	8,021.18	22,459.29	57,752.47
2	桃花新城 5-13b#	市本级					
3	桃花新城 5-13a#	市本级					
4	桃花新城 6-04#	市本级					
5	桃花新城 6-04a#	市本级					
6	桃花新城 6-19#	市本级					
7	桃花新城 6-20#	市本级					
8	桃花新城 10-01#	市本级					
9	桃花新城 2-9#	市本级	9,661.17	1,739.01	966.12	2,705.13	6,956.04
10	宝工区 3-6#	市本级	9,524.17	1,714.35	952.42	2,666.77	6,857.40
11	宝工区 3-16#	市本级	7,725.13	1,390.52	772.51	2,163.04	5,562.09
12	宝工区 4-4#	市本级	34,102.17	6,138.39	3,410.22	9,548.61	24,553.56
13	宝工区 6-7#	市本级	14,845.17	2,672.13	1,484.52	4,156.65	10,688.52
14	余湖新城 A-05#	市本级	25,479.91	4,586.38	2,547.99	7,134.37	18,345.53
15	余湖新城 D08-1#	市本级	19,527.54	3,514.96	1,952.75	5,467.71	14,059.83
16	余湖新城 D08-2#	市本级					
17	余湖新城 D08-3#	市本级					
18	余湖新城 D09#	市本级	7,811.01	1,405.98	781.10	2,187.08	5,623.93
19	城步 2016 年度第一批次建设用地(教育新村)	城步县	26,334.31	4,740.18	2,633.43	7,373.61	18,960.70
20	综合大市场	隆回县	25,707.57	4,627.36	2,570.76	7,198.12	18,509.45
21	新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县	1,939.78	349.16	193.98	543.14	1,396.64
22	新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县	2,842.07	511.57	284.21	795.78	2,046.29
23	新邵县 2017 年第二批次建设用地项目	新邵县	2,245.65	404.22	224.57	628.78	1,616.87
24	新邵县 2017 年第一批次建设用地项目	新邵县	21,301.73	3,834.31	2,130.17	5,964.48	15,337.24
25	新邵县 2013 年第一批次建设用地项目	新邵县	16,723.02	3,010.14	1,672.30	4,682.45	12,040.57
26	新邵县 2015 年第一批次建设用地项目	新邵县	4,165.40	749.77	416.54	1,166.31	2,999.09
27	新邵县 2014 年第一批次建设用地项目	新邵县	11,015.24	1,982.74	1,101.52	3,084.27	7,930.97
28	县城滨江休闲文体公园建设	新邵县	14,123.06	2,542.15	1,412.31	3,954.46	10,168.60

序号	项目名称	区域	土地出让收入	扣除项目			可用于偿还债券净收益
				政策性基金(18%)	其他(10%)	小计	
	用地项目						
29	显创光电用地	邵东县	4,344.28	781.97	434.43	1,216.40	3,127.88
30	康视达隐形眼镜生产用地	邵东县	4,344.28	781.97	434.43	1,216.40	3,127.88
31	新建衡科医养健康谷项目	邵东县	19,923.03	3,586.15	1,992.30	5,578.45	14,344.58
32	黑田铺印刷工业园	邵东县	4,320.39	777.67	432.04	1,209.71	3,110.68
33	二手车服务中心用地	邵东县	7,021.58	1,263.88	702.16	1,966.04	5,055.54
34	南部新区建设项目	邵东县	35,012.00	6,302.16	3,501.20	9,803.36	25,208.64
35	邵阳县 2017 年第五批次用地	邵阳县	68,239.21	12,283.06	6,823.92	19,106.98	49,132.23
36	武冈市 2018 年第三批次（同保北路两厢土地）	武冈市	16,055.00	2,889.90	1,605.50	4,495.40	11,559.60
37	新东商贸城	武冈市	16,277.45	2,929.94	1,627.74	4,557.68	11,719.76
38	东互通停车场	武冈市	7,054.31	1,269.78	705.43	1,975.21	5,079.10
39	亲情树老年养护中心建设项目	武冈市	2,128.81	383.19	212.88	596.07	1,532.74
40	怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设项目	洞口县	12,486.36	2,247.54	1,248.64	3,496.18	8,990.18
41	2014 年第一、二批次用地	新宁县	15,122.74	2,722.09	1,512.27	4,234.37	10,888.37
42	绥宁县 2013 年第一批次地块二、第二批次地块一（坪溪片区项目）	绥宁县	16,894.73	3,041.05	1,689.47	4,730.52	12,164.20
43	绥宁县 2013 年第二批次用地地块二（县民族公园项目）	绥宁县	8,643.87	1,555.90	864.39	2,420.28	6,223.59
	合计		573,153.88	103,167.70	57,315.39	160,483.09	412,670.79

备注：扣除项目依据详见报告说明的 P32 “资金平衡” 的有关说明

4、还本付息的预测

经上述测算，在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 8% 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

因土地储备项目投资量大，土地出让价格收到宏观经济、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) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430102712106647L

名称 湖南天平正大有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 长沙市芙蓉区韶山路78号鑫天大厦403房
法定代表人 卓和平
注册资本 伍佰万元整
成立日期 1999年02月09日
营业期限 1999年02月09日 至 2029年02月08日
经营范围 会计服务;企业会计报表审计;会计代理记账。(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)



登记机关



2018 年 2 月 日

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。

证书序号: 0002556

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》。

再复印无效

经营场所: 卓和平

长沙市韶山路78号鑫天大厦九楼

组织形式: 有限责任

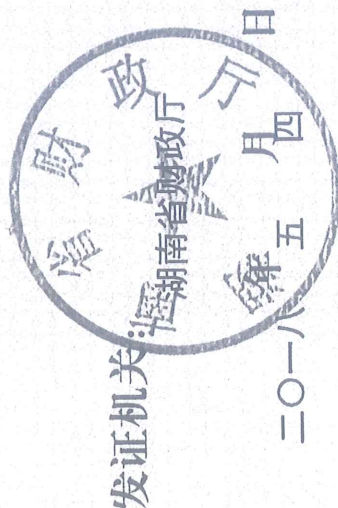
执业证书编号: 43010004

批准执业文号:

湘财注协字[1999]1号

批准执业日期: 1999年01月21日

中华人民共和国财政部制



授权委托书

陈陟亮副主任会计师：

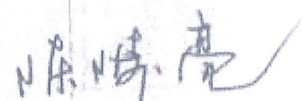
根据《财政部关于注册会计师在审计报告上签名盖章有关问题的通知》（财会[2001]1035号）规定，本委托人现将湖南天平正大有限责任会计师事务所出具的审计报告、验资报告、审阅报告和审核报告等业务报告的审核签字权授予你，你要严格遵守中国注册会计师执业准则以及相关法律法规的规定，按照本所制定的内部控制制度认真履行三级复核程序，严格控制和合理规避审计风险，确保业务报告公正、公允、实事求是。

本授权委托书自2018年1月1日至2018年12月31日有效。

授权人（主任会计师）签字盖章：



被授权人（副主任会计师）签字盖章：





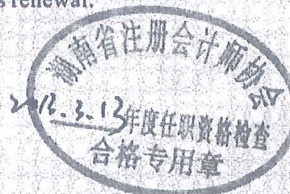


姓名 陈少强
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-04-15
Date of birth
工作单位 湖南天平正大有限责任
Working unit 会计师事务所
身份证号码 430224197104150016
Identity card No.

再复印

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: 430100040008
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: 1998年12月04日
Date of Issuance 2011年8月8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.



再复印无效

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 江帅
Full name 女
性别 女
Sex
出生日期 1974-06-28
Date of birth
工作单位 湖南天平正大有限责任
Working unit 会计师事务所
身份证号码 430102197406281026
Identity card No.

再复印无效

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: 430100040041
No. of Certificate

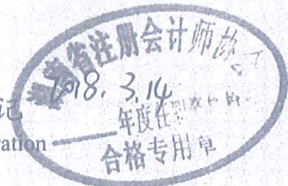
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 12 月 08 日
Date of Issuance 2011 年 3 月 8 日 换

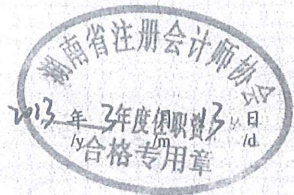
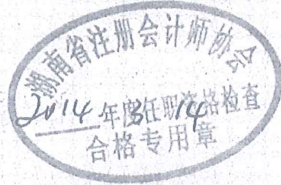


年度检验登记

Annual Renewal Registration



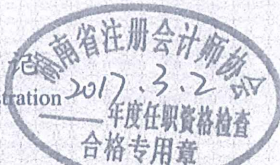
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



无效
再复印

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.

