

关于 2019 年湖南省（邵阳市）土地储备专项债券（一期）
—2019 年湖南省政府专项债券（一期）
项目收益与融资自求平衡专项审核报告

湘天会专字〔2019〕第 062 号

湖南天平正大有限责任会计师事务所

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 TIANPINGZHENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT'S FIRM LTD

关于 2019 年湖南省（邵阳市）土地储备专项债券（一期）

—2019 年湖南省政府专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡专项审核报告



湘天会专字[2019]062 号

邵阳市财政局：

我们接受邵阳市财政局的委托，对 2019 年湖南省（邵阳市）土地储备专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（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审核并出具专项审核报告。

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，本次审核的邵阳市 5 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。

总体审核结果如下：

1、应付本息情况

邵阳市 5 个土地储备项目计划总融资金额 1.5 亿元，假设融资利率 4.00%，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	15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00
第二年	15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00
第三年	15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00
第四年	15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00
第五年	15,000.00	15,000.00		4.00%	600.00
合计		15,000.00			3,000.00

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

邵阳市土地储备项目包含 5 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(平方米)	计划收储时间	计划出让时间
1	北塔四期控规 1-12#	市本级	东至雪峰北路，西至资光路，南至资江北路，北至魏源西路	商住	70,000.00	2019 年	2022 年 9 月
2	邵阳宝庆肉联合加工有限公司	市本级	东至民房，西至民房，南至塔北路，北至民房	商住	108,547.00	2019 年	2020 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 (平方米)	计划收储时间	计划出让时间
3	对外经济贸易土特产品公司	市本级	东至民房,西至兴业路,南至荒山,北至东大路	商住	31,179.00	2019年	2020年3月
4	邵阳湘林城建投资有限公司	市本级	东至新华南路,南至白马大道,西至待开发区,北至高新一路	商住	78,176.00	2019年	2020年3月
5	邵阳市2016年第六批次用地项目	市本级	东至世纪大道,西至建龙路,南至爱莲池路,北至高新路	商住	61,030.00	2019年	2020年3月
	合计:				348,932.00		

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2016年至2018年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为7.9%、8.1%和7.6%，近三年的平均增速为7.87%，政府工作报告明确2019年的GDP预测增长率为7.5%至8%。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测2019年及期后土地价格的年平均增长率为7.8%。

（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7.8%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长预测现金流入情况。具体测算请见“项目收益及现金流入审核说明”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	按预测增速 7.8%的100%	按预测增速 7.8%的90%	按预测增速 7.8%的80%
1	北塔四期控规1-12#	25,272.31	24,727.69	24,190.95
2	邵阳宝庆肉联合加工有限公司	25,051.70	24,870.44	24,689.17

序号	项目名称	按预测增速 7.8%的 100%	按预测增速 7.8%的 90%	按预测增速 7.8%的 80%
3	对外经济贸易土特产品公司	6,862.73	6,813.07	6,763.41
4	邵阳湘林城建投资有限公司	28,171.90	27,968.06	27,764.22
5	邵阳市 2016 年第六批次用地项目	13,183.39	13,088.00	12,992.61
	合计	98,542.03	97,467.26	96,400.36

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 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 5.47；按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 5.41；按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 5.36。

表 1：按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%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		600.00	600.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二年		600.00	600.00	
第三年		600.00	600.00	
第四年		600.00	600.00	
第五年	15,000.00	600.00	15,600.00	
合计	15,000.00	3,000.00	18,000.00	98,542.03
本息覆盖倍数				5.47

表 2: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 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		600.00	600.00	
第二年		600.00	600.00	
第三年		600.00	600.00	
第四年		600.00	600.00	
第五年	15,000.00	600.00	15,600.00	
合计	15,000.00	3,000.00	18,000.00	97,467.26
本息覆盖倍数				5.41

表 3: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 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		600.00	600.00	
第二年		600.00	600.00	
第三年		600.00	600.00	
第四年		600.00	600.00	
第五年	15,000.00	600.00	15,600.00	
合计	15,000.00	3,000.00	18,000.00	96,400.36
本息覆盖倍数				5.36

附件：项目收益及现金流入审核说明

湖南天平正大有限责任会计师事务所



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年三月十日

附件：

项目收益及现金流入审核说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以邵阳市土地储备项目共五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 的增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年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 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 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

本次五个项目的实施单位为邵阳市土地储备中心，具体情况如下：

北塔四期控规 1-12#、邵阳宝庆肉联合加工有限公司、对外经济贸易土特产品公司、邵阳湘林城建投资有限公司、邵阳市 2016 年第六批次用地项目，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。

（二）项目情况

邵阳市 2019 年五个土地储备专项债券项目全部为市本级项目。

此次土地储备专项募集资金计划用于邵阳市北塔四期控规 1-12#、邵阳宝庆肉联合加工有限公司、对外经济贸易土特产品公司、邵阳湘林城建投资有限公司、邵阳市 2016 年第六批次用地项目。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 2016 至 2018 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 2016 至 2018 年主要的经济指标情况

单位：亿元

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1,520.86	1,691.50	1,793.00
一般预算收入	97.61	97.55	94.24
政府性基金收入	32.32	38.78	98.21
其中：国有土地出让收入	29.75	35.04	94.45
政府性基金支出	43.78	43.20	87.86
其中：国有土地出让支出	32.42	34.98	78.08

邵阳市本级 2016 至 2018 年主要的经济指标情况

单位：亿元

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入	24.80	23.77	25.64
政府性基金收入	13.42	13.62	45.36
其中：国有土地出让收入	11.91	11.89	43.86
政府性基金支出	14.76	13.67	40.40
其中：国有土地出让支出	11.27	11.88	37.76

注：邵阳市及邵阳市本级财政经济数据具体以邵阳市统计局公布的统计公告数据为准。

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
北塔四期控规 1-12#	东至雪峰北路，西至 资光路，南至资江北 路，北至魏源西路	该项目总投资 1.55 亿元，主要用于项 目的征地拆迁与土地报批；暂未实施征 地拆迁，规划性质为商住区。	邵阳市土地 储备中心
邵阳宝庆肉联合 加工有限公司	东至民房，西至民 房，南至塔北路，北 至民房	该项目总投资 1.17 亿元，主要用于项 目的征地拆迁与土地报批；土地性质为 工业用地，规划性质为商住区。	邵阳市土地 储备中心
对外经济贸易土 特产品公司	东至民房，西至兴业 路，南至荒山，北至 东大路	该项目总投资 0.20 亿元，主要用于项 目的征地拆迁与土地报批；土地性质为 仓储用地，规划性质为商住区。	邵阳市土地 储备中心
邵阳湘林城建投 资有限公司	东至新华南路，南至 白马大道，西至待开 发区，北至高新一路	该项目总投资 1.88 亿元，主要用于项 目的征地拆迁与土地报批；土地性质为 住宅用地，目前被列入闲置土地，规划	邵阳市土地 储备中心

地块	四至范围	项目概况	项目实施方
		性质为商住区。	
邵阳市 2016 年第六批次用地项目	东至世纪大道，西至建龙路，南至爱莲池路，北至高新路	该项目总投资 0.80 亿元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；规划性质为商住区，规划性质为商住区。	邵阳市土地储备中心

特别说明：

(1) 北塔四期控规 1-12#地块土地储备项目位于北塔区雪峰北路西侧，批准面积为 70,000.00 平方米。规划性质为商住区，暂未实施征地拆迁，预计 2022 年 9 月进行土地出让。该宗地块权属清晰，无抵押，无诉讼行为。

(2) 邵阳宝庆肉联合加工有限公司地块土地储备项目位于双清区塔北路，不动产登记证号为“湘(2017)邵阳市不动产权第 0019818 号”，批准面积为 108,547.00 平方米，土地性质为工业用地。规划性质为商住区。预计 2020 年 3 月进行土地出让。该宗地块无抵押，无诉讼行为。

(3) 对外经济贸易土特产品公司地块土地储备项目位于双清区塔北路，土地使用证为“邵市国用 91 字第 D00102 号”，土地面积为 31,179.00 平方米，土地性质为仓储用地。规划性质为商住区，预计 2020 年 3 月进行土地出让。该宗地块无抵押，无诉讼行为。

(4) 邵阳湘林城建投资有限公司地块土地储备项目位于双清区新华南路，土地使用证为“邵市国用(2013)字第 D04688”，批准该宗土地面积为 78,176.00 平方米，土地性质为住宅用地，目前被列入闲置土地。规划性质为商住区，预计 2020 年 3 月进行土地出让。该宗地块无抵押，无诉讼行为。

(5) 邵阳市 2016 年第六批次用地项目地块土地储备项目位于经开区高嵩山社区乌山村, 于 2017 年 7 月通过省人民政府审批, 批文号为 (2017) 政国土字第 1171 号, 面积为 61,030.00 平方米, 土地性质为商居用地、公共管理与服务用地, 规划性质为商住区, 预计 2020 年 3 月进行土地出让。该地块权属清晰, 无抵押, 无诉讼行为。

(三) 投资估算

序号	项目名称	土地规划性质	收储面积(平方米)	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	北塔四期控规 1-12#	商住	70,000.00	15,522.23	2022 年 9 月	12,522.23	3,000.00	15,522.23	3,600.00
2	邵阳宝庆肉联合加工有限公司	商住	108,547.00	11,696.27	2020 年 3 月	7,696.27	4,000.00	11,696.27	4,800.00
3	对外经济贸易土特产品公司	商住	31,179.00	2,018.78	2020 年 3 月	218.78	1,800.00	2,018.78	2,160.00
4	邵阳湘林城建投资有限公司	商住	78,176.00	18,762.47	2020 年 3 月	17,562.47	1,200.00	18,762.47	1,440.00
5	邵阳市 2016 年第六批次用地项目	商住	61,030.00	7,980.52	2020 年 3 月	2,980.52	5,000.00	7,980.52	6,000.00
	合计		348,932.00	55,980.27		40,980.27	15,000.00	55,980.27	18,000.00

(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湖南省邵阳市土地储备专项债券资金。

(五) 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 2016 年至 2018 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 7.9%、8.1%和 7.6%，近三年的平均增速为 7.87%，政府工作报告明确 2018 年的 GDP 预测增长率为 7.5%至 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 7.8%。以 2019 年 12 月 31 日作为基期，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
100.00%	107.80%	116.21%	125.27%	135.04%	145.58%

以 2019 年 12 月 31 日作为基期，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
100.00%	107.02%	114.53%	122.57%	131.18%	140.39%

以 2019 年 12 月 31 日作为基期，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8%的 80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
100.00%	106.24%	112.87%	119.91%	127.39%	135.34%

土地出让价格预测

(1) 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)	成交总价格(万元)	折合(地)面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	邵阳市北塔区宝江路出让土地	邵阳市北塔区宝江路	6,678.00	4.5	30,051.00	1,885.00	2,822.70	2018-12-24	住宅
2	邵阳市(2016)26号出让土地	邵阳市双清区五一北路	34,849.86	3	104,549.58	6,820.00	1,956.97	2018-1-18	商住
3	双清区建材路出让土地	双清区建材路	17,834.16	3.5	62,419.56	3,400.00	1,906.45	2018-3-15	商住
4	邵阳市(2017)18号出让土地	双清区昭阳路与白马大道交汇处	91,592.50	3.5	320,573.75	29,300.00	3,198.95	2018-8-7	商住
5	邵阳市(2017)18号出让土地	双清区昭阳路与白马大道交汇处	100,815.97	3.2	322,611.10	18,500.00	1,835.03	2017-12-28	商住

(2) 根据上述出让地块的信息, 结合科学的评估方法, 合理预测地块的出让价格:

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	邵阳市北塔区宝江路出让土地	邵阳市北塔区宝江路	6,678.00	4.5	30,051.00	1,885.00	2,822.70	2018-12-24	住宅	1.021	2,881.98	100%	2,881.98
2	邵阳市(2016)26号出让土地	邵阳市双清区五一北路	34,849.86	3	104,549.58	6,820.00	1,956.97	2018-1-18	商住	1.094	2,140.92	100%	2,140.92
3	双清区建材路出让土地	双清区建材路	17,834.16	3.5	62,419.56	3,400.00	1,906.45	2018-3-15	商住	1.071	2,041.81	100%	2,041.81
4	邵阳市(2017)昭阳路	双清区昭阳路	91,592.50	3.5	320,573.75	29,300.00	3,198.95	2018-8-7	商住	1.045	3,342.90	100%	3,342.90

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)
	18号出让土地	与白马大道交汇处											
5	鄞阳市 (2017) 18号出让土地	凤鸣区 鄞阳路 与白马大道交汇处	100,815.97	3.2	322,611.10	18,500.00	1,835.03	2017-12-28	商住	1.092	2,003.85	100%	2,003.85

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 2019 年 12 月 31 日作为基期，在按 2019 年及期后价格的年预测平均增长率 7.8% 的 100% 作为土地增长率时，各项目土地出让金收入预测如下：

项目名称	计划收储并出让面积(m ²)	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 (2020年)	第二年 (2021年)	第三年 (2022年)	第四年 (2023年)	第五年 (2024年)	合计
北碚西碓控规1-12#	70,000.00	2019年9月	2022年9月	商住	2,881.98	7.80%			25,272.31			25,272.31
鄞阳宝庆肉联合加工有限公司	108,547.00	2019年5月	2020年3月	商住	2,140.92	7.80%	25,051.70					25,051.70
对外经济贸易	31,179.00	2019年5月	2020年3月	商住	2,041.81	7.80%	6,862.73					6,862.73

项目名称	计划收储并出让面积(m ²)	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 (2020年)	第二年 (2021年)	第三年 (2022年)	第四年 (2023年)	第五年 (2024年)	合计
土特产品公司												
邵阳湘林城建投资有限公司	78,176.00	2019年5月	2020年3月	商住	3,342.90	7.80%	28,171.90					28,171.90
邵阳市2016年第六批次用地项目	61,030.00	2016年11月	2020年3月	商住	2,003.85	7.80%	13,183.39					13,183.39
合计	348,932.00						73,269.72		25,272.31			98,542.03

土地汇总情况如下:

根据上述测算,按2019年及期后土地价格的年预测平均增长率7.8%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98,542.03万元,项目土地出让金收入预测如下

单位:万元

序号	项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
1	北塔四期控规1-12#			25,272.31			25,272.31
2	邵阳宝庆肉联合加工有限公司	25,051.70					25,051.70
3	对外经济贸易土特产品公司	6,862.73					6,862.73
4	邵阳湘林城建投资有限公司	28,171.90					28,171.90
5	邵阳市2016年第六批次用地项目	13,183.39					13,183.39

序号	项目名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
	合计	73,269.72		25,272.31			98,542.03

同理，按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 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 97,467.26 万元，项目土地出让金收入预测如下：

单位：万元

序号	项目名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	北塔四期控规 1-12#			24,727.69			24,727.69
2	邵阳宝庆肉联合加工有限公司	24,870.44					24,870.44
3	对外经济贸易土特产品公司	6,813.07					6,813.07
4	邵阳湘林城建投资有限公司	27,968.06					27,968.06
5	邵阳市 2016 年第六批次用地项目	13,088.00					13,088.00
	合计	72,739.57		24,727.69			97,467.26

同理，按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 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 96,400.36 万元，项目土地出让金收入预测如下：

单位：万元

序号	项目名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	北塔四期控规 1-12#			24,190.95			24,190.95
2	邵阳宝庆肉联合加工有限公司	24,689.17					24,689.17
3	对外经济贸易土特产品公司	6,763.41					6,763.41
4	邵阳湘林城建投资有限公司	27,764.22					27,764.22
5	邵阳市 2016 年第六批次用地项目	12,992.61					12,992.61
	合计	72,209.41		24,190.95			96,400.36

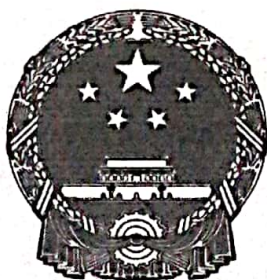
3、还本付息的预测

经上述测算，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7.8% 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。

4、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会计师事务所
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28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)

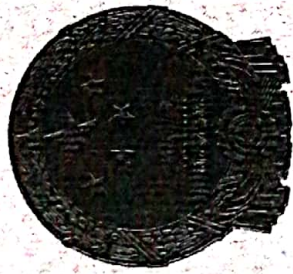


登记机关



2018 年 2 月 日

提示: 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;《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。



会 计 师 事 务 所
执 业 证 书

名 称：湖南天平正大有限责任公司会计师事务所

主任会计师：卓和平
办 公 场 所：长沙市韶山路78号鑫天大厦九楼

组 织 形 式：有限责任

会计师事务所编号：43010004

注册资本(出资额)：500万元

批准设立文号：湘财注协字[1999]1号

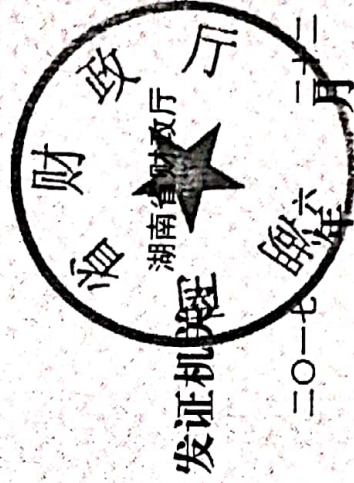
批准设立日期：1999-01-21

再复印无效

证书序号：NO. 023025

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

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2019年1月1日至2019年12月31日有效。

授权人（主任会计师）签字盖章：

复印天



被授权人（副主任会计师）签字盖章：



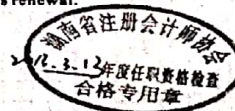


姓名 陈帅亮
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-04-15
Date of birth
工作单位 湖南天平正大有限责任
Working unit 会计师事务所
身份证号码 430224197104150016
Identity card No.

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: 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 2017年9月8日



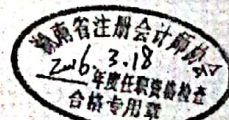
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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 江少
Full name 江少
性 别 女
Sex 女
出 生 日 期 1974-06-28
Date of birth 1974-06-28
工 作 单 位 湖南天中正大有限责任
Working unit 会计师事务所
身 份 证 号 码 430102197406281028
Identity card No. 430102197406281028

再复印无效

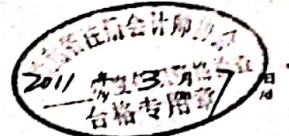
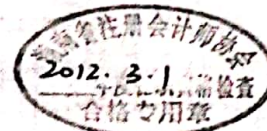
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

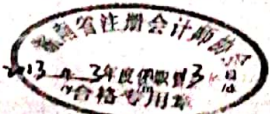
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

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



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.



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.

