

2019年湖南省土地储备专项债券（二期）

—2019年湖南省政府专项债券（六期）

项目收益与融资自求平衡评价报告

湘财苑财专审字[2019]第 024 号

湖南新财苑会计师事务所有限公司

2019年6月18日



# 湖南新财苑会计师事务所有限公司

HUNAN NEW CAIYUAN PUBLIC ACCOUNTANTS CO. LTD.

地址：长沙市芙蓉区紫薇路8号华泰大厦20楼

邮编：410011

电话：0731-84885348

## 关于2019年湖南省土地储备专项债券（二期）

### —2019年湖南省政府专项债券（六期）

#### 项目收益与融资自求平衡评价报告



湘财苑财专审字[2019]第024号

#### 郴州市土地储备中心：

我们接受郴州市土地储备中心委托，对2019年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019年湖南省政府专项债券（六期）的相关土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的宜章县2014年第一批次统征储备地项目等19个土地储备项目，预期土地出让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。

#### 一、应付本息情况

郴州市2019年土地储备项目发债融资金额67,731.75万元，其中：本次债券发行金额64,800.00万元，未来计划发行债券金额2,931.75万元，未来计划发行债券

时间预计为 2020 年。根据目前市场行情谨慎考虑，融资利率根据 2019 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定，即融资利率 4.07%，期限为 5 年，每年支付利息，五年到期偿还本金，应发债融资还本付息情况如下：

（一）应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		64,800.00		64,800.00		
2020 年	64,800.00	2,931.75		67,731.75	2,637.36	2,637.36
2021 年	67,731.75			67,731.75	2,756.68	2,756.68
2022 年	67,731.75			67,731.75	2,756.68	2,756.68
2023 年	67,731.75			67,731.75	2,756.68	2,756.68
2024 年	67,731.75		64,800.00	2,931.75	2,756.68	67,556.68
2025 年	2,931.75		2,931.75		119.32	3,051.07
合计			67,731.75		13,783.40	81,515.15

（二）本次发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2020 年	64,800.00		64,800.00	4.07%	2,637.36
2021 年	64,800.00		64,800.00	4.07%	2,637.36
2022 年	64,800.00		64,800.00	4.07%	2,637.36
2023 年	64,800.00		64,800.00	4.07%	2,637.36
2024 年	64,800.00	64,800.00		4.07%	2,637.36
合计		64,800.00			13,186.80

（三）未来预计发行债券应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2021 年	2,931.75		2,931.75	4.07%	119.32
2022 年	2,931.75		2,931.75	4.07%	119.32
2023 年	2,931.75		2,931.75	4.07%	119.32
2024 年	2,931.75		2,931.75	4.07%	119.32
2025 年	2,931.75	2,931.75		4.07%	119.32
合计		2,931.75			596.60

二、出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

郴州市土地储备项目包含 19 个项目。主要通过选取自近年与本次评价涉及地块相近地块市场土地交易价格作为标的计算本次 19 个地块拟出让价格。

郴州市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.2%、7.9%、8.3%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按 7.9% 计算土地价格的增长。

## （二）出让产生的现金净流入

假设宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目等 19 个土地储备项目，每个项目周边近年 2-4 个可比地块的成交价格的平均值为预测土地收入的基数，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，分别以 GDP 增速（7.9%）的 100%、90%、80% 比例计算第五年末土地挂牌交易的现金流入。经测算可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元				
序号	项目	按 GDP 增速 7.9%的 100%	按 GDP 增速 7.9%的 90%	按 GDP 增速 7.9%的 80%
1	宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目	15,467.24	13,920.52	12,373.79
2	宜章县 2016 年第一批次统征储备地项目	16,331.85	14,698.67	13,065.48
3	宜章县 2018 年第四批次统征储备地地块二、三项目	49,951.34	44,956.21	39,961.07
4	桂阳县 2017 年第一批次用地项目	62,160.34	55,944.31	49,728.27
5	桂阳县斯凯红木家具生产建设项目	5,373.10	4,835.79	4,298.48
6	桂阳县 2011 年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目	3,483.50	3,135.15	2,786.80
7	临武县 2019 年度第二批次建设用地项目	19,786.34	17,807.71	15,829.07
8	永兴县鸡公岭区块项目（西水路小区二期 B 块）	13,133.51	11,820.16	10,506.81
9	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块二文旅新城项目	11,138.38	10,024.54	8,910.70
10	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块一项目	4,529.77	4,076.79	3,623.82
11	嘉禾县 2017 年一批次汽车城项目	7,729.30	6,956.37	6,183.44
12	资兴市白廊全域旅游项目	11,372.78	10,235.50	9,098.22
13	资兴市原创花板厂土地收储项目	5,162.25	4,646.03	4,129.80
14	资兴市原种子公司土地收储项目	3,727.14	3,354.43	2,981.71
15	资兴市原金属公司土地收储项目	2,908.99	2,618.09	2,327.19

序号	项目	按 GDP 增速 7.9%的 100%	按 GDP 增速 7.9%的 90%	按 GDP 增速 7.9%的 80%
16	资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目	735.22	661.70	588.18
17	资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目	6,001.07	5,400.96	4,800.86
18	资兴市 2016 年第二批次建设用地地块一项目	18,956.42	17,060.78	15,165.14
19	资兴市 2015 年第三批次用地项目	36,781.96	33,103.76	29,425.57
	合计	294,730.50	265,257.47	235,784.40

### 三、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

#### (一) 19 个项目合并计算本息覆盖倍数

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 GDP 增速 7.9 % 的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.62；按 GDP 增速 7.9%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.25；按 GDP 增速 7.9 % 的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.89。

#### 1、按 GDP 增速 7.9 % 的 100%比例计算的本息覆盖倍数见下表：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		64,800.00		64,800.00		
2020 年	64,800.00	2,931.75		67,731.75	2,637.36	2,637.36
2021 年	67,731.75			67,731.75	2,756.68	2,756.68
2022 年	67,731.75			67,731.75	2,756.68	2,756.68
2023 年	67,731.75			67,731.75	2,756.68	2,756.68
2024 年	67,731.75		64,800.00	2,931.75	2,756.68	67,556.68
2025 年	2,931.75		2,931.75		119.32	3,051.07
合计			67,731.75		13,783.40	81,515.15
预计用于资金平衡的项目收益				294,730.50		
本息覆盖倍数				3.62		

#### 2、按 GDP 增速 7.9%的 90%比例计算的本息覆盖倍数见下表：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		64,800.00		64,800.00		

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2020 年	64,800.00	2,931.75		67,731.75	2,637.36	2,637.36
2021 年	67,731.75			67,731.75	2,756.68	2,756.68
2022 年	67,731.75			67,731.75	2,756.68	2,756.68
2023 年	67,731.75			67,731.75	2,756.68	2,756.68
2024 年	67,731.75		64,800.00	2,931.75	2,756.68	67,556.68
2025 年	2,931.75		2,931.75		119.32	3,051.07
合计			67,731.75		13,783.40	81,515.15
预计用于资金平衡的项目收益				265,257.47		
本息覆盖倍数				3.25		

3、按 GDP 增速 7.9%的 80%比例计算的本息覆盖倍数见下表：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		64,800.00		64,800.00		
2020 年	64,800.00	2,931.75		67,731.75	2,637.36	2,637.36
2021 年	67,731.75			67,731.75	2,756.68	2,756.68
2022 年	67,731.75			67,731.75	2,756.68	2,756.68
2023 年	67,731.75			67,731.75	2,756.68	2,756.68
2024 年	67,731.75		64,800.00	2,931.75	2,756.68	67,556.68
2025 年	2,931.75		2,931.75		119.32	3,051.07
合计			67,731.75		13,783.40	81,515.15
预计用于资金平衡的项目收益				235,784.40		
本息覆盖倍数				2.89		

(二) 19 个地块按 GDP 增速 7.9%的 100%比例分别计算各地块本息覆盖倍数

经测算，覆盖倍数分别如下：

序号	项目名称	覆盖倍数
1	宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目	2.77
2	宜章县 2016 年第一批次统征储备地项目	2.76
3	宜章县 2018 年第四批次统征储备地地块二、三项目	6.66
4	桂阳县 2017 年第一批次用地项目	5.84
5	桂阳县斯凯红木家具生产建设项目	1.56
6	桂阳县 2011 年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目	2.26
7	临武县 2019 年度第二批次建设用地项目	4.33
8	永兴县鸡公岭区块项目（西水路小区二期 B 块）	1.47
9	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块二文旅新城项目	2.43
10	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块一项目	2.54

序号	项目名称	覆盖倍数
11	嘉禾县 2017 年一批次汽车城项目	2.84
12	资兴市白廊全域旅游项目	3.15
13	资兴市原创花板厂土地收储项目	2.14
14	资兴市原种子公司土地收储项目	3.10
15	资兴市原金属公司土地收储项目	3.45
16	资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目	3.68
17	资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目	41.56
18	资兴市 2016 年第二批次建设用地地块一项目	24.61
19	资兴市 2015 年第三批次用地项目	2.43

合计发债本金等于本次发债金额加预计发债金额，详细情况如下表：

1、宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		4,646.29		4,646.29		
2020 年	4,646.29			4,646.29	189.10	189.10
2021 年	4,646.29			4,646.29	189.10	189.10
2022 年	4,646.29			4,646.29	189.10	189.10
2023 年	4,646.29			4,646.29	189.10	189.10
2024 年	4,646.29		4,646.29		189.10	4,835.39
合计			4,646.29		945.50	5,591.79
预计用于资金平衡的项目收益				15,467.24		
本息覆盖倍数				2.77		

2、宜章县 2016 年第一批次统征储备地项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		2,823.05		2,823.05		
2020 年	2,823.05	2,087.28		4,910.33	114.90	114.90
2021 年	4,910.33			4,910.33	199.85	199.85
2022 年	4,910.33			4,910.33	199.85	199.85
2023 年	4,910.33			4,910.33	199.85	199.85
2024 年	4,910.33		2,823.05	2,087.28	199.85	3,022.90
2025 年	2,087.28		2,087.28		84.95	2,172.23
合计			4,910.33		999.25	5,909.58
预计用于资金平衡的项目收益				16,331.85		
本息覆盖倍数				2.76		

3、宜章县 2018 年第四批次统征储备地地块二、三项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		6,230.66		6,230.66		
2020 年	6,230.66			6,230.66	253.59	253.59
2021 年	6,230.66			6,230.66	253.59	253.59
2022 年	6,230.66			6,230.66	253.59	253.59
2023 年	6,230.66			6,230.66	253.59	253.59
2024 年	6,230.66		6,230.66		253.59	6,484.25
合计			6,230.66		1,267.95	7,498.61
预计用于资金平衡的项目收益				49,951.34		
本息覆盖倍数				6.66		

#### 4、桂阳县 2017 年第一批次用地项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		8,850.00		8,850.00		
2020 年	8,850.00			8,850.00	360.20	360.20
2021 年	8,850.00			8,850.00	360.20	360.20
2022 年	8,850.00			8,850.00	360.20	360.20
2023 年	8,850.00			8,850.00	360.20	360.20
2024 年	8,850.00		8,850.00		360.20	9,210.20
合计			8,850.00		1,801.00	10,651.00
预计用于资金平衡的项目收益				62,160.34		
本息覆盖倍数				5.84		

#### 5、桂阳县斯凯红木家具生产建设项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		2,870.00		2,870.00		
2020 年	2,870.00			2,870.00	116.81	116.81
2021 年	2,870.00			2,870.00	116.81	116.81
2022 年	2,870.00			2,870.00	116.81	116.81
2023 年	2,870.00			2,870.00	116.81	116.81
2024 年	2,870.00		2,870.00		116.81	2,986.81
合计			2,870.00		584.05	3,454.05
预计用于资金平衡的项目收益				5,373.10		
本息覆盖倍数				1.56		

#### 6、桂阳县 2011 年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
----	------	------	------	------	------	------

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		1,280.00		1,280.00		
2020 年	1,280.00			1,280.00	52.10	52.10
2021 年	1,280.00			1,280.00	52.10	52.10
2022 年	1,280.00			1,280.00	52.10	52.10
2023 年	1,280.00			1,280.00	52.10	52.10
2024 年	1,280.00		1,280.00		52.10	1,332.10
合计			1,280.00		260.50	1,540.50
预计用于资金平衡的项目收益				3,483.50		
本息覆盖倍数				2.26		

#### 7、临武县 2019 年度第二批次建设用地项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		3,800.00		3,800.00		
2020 年	3,800.00			3,800.00	154.66	154.66
2021 年	3,800.00			3,800.00	154.66	154.66
2022 年	3,800.00			3,800.00	154.66	154.66
2023 年	3,800.00			3,800.00	154.66	154.66
2024 年	3,800.00		3,800.00		154.66	3,954.66
合计			3,800.00		773.30	4,573.30
预计用于资金平衡的项目收益				19,786.34		
本息覆盖倍数				4.33		

#### 8、永兴县鸡公岭区块项目（西水路小区二期 B 块）

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		7,400.00		7,400.00		
2020 年	7,400.00			7,400.00	301.18	301.18
2021 年	7,400.00			7,400.00	301.18	301.18
2022 年	7,400.00			7,400.00	301.18	301.18
2023 年	7,400.00			7,400.00	301.18	301.18
2024 年	7,400.00		7,400.00		301.18	7,701.18
合计			7,400.00		1,505.90	8,905.90
预计用于资金平衡的项目收益				13,133.51		
本息覆盖倍数				1.47		

#### 9、嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块二文旅新城项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		3,550.00		3,550.00		

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2020 年	3,550.00	251.84		3,801.84	144.49	144.49
2021 年	3,801.84			3,801.84	154.73	154.73
2022 年	3,801.84			3,801.84	154.73	154.73
2023 年	3,801.84			3,801.84	154.73	154.73
2024 年	3,801.84		3,550.00	251.84	154.73	3,704.73
2025 年	251.84		251.84		10.25	262.09
合计			3,801.84		773.66	4,575.50
预计用于资金平衡的项目收益				11,138.38		
本息覆盖倍数				2.43		

#### 10、嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块一项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		1,300.00		1,300.00		
2020 年	1,300.00	181.63		1,481.63	52.91	52.91
2021 年	1,481.63			1,481.63	60.30	60.30
2022 年	1,481.63			1,481.63	60.30	60.30
2023 年	1,481.63			1,481.63	60.30	60.30
2024 年	1,481.63		1,300.00	181.63	60.30	1,360.30
2025 年	181.63		181.63		7.39	189.02
合计			1,481.63		301.50	1,783.13
预计用于资金平衡的项目收益				4,529.77		
本息覆盖倍数				2.54		

#### 11、嘉禾县 2017 年一批次汽车城项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		1,850.00		1,850.00		
2020 年	1,850.00	411.00		2,261.00	75.30	75.30
2021 年	2,261.00			2,261.00	92.02	92.02
2022 年	2,261.00			2,261.00	92.02	92.02
2023 年	2,261.00			2,261.00	92.02	92.02
2024 年	2,261.00		1,850.00	411.00	92.02	1,942.02
2025 年	411.00		411.00		16.73	427.73
合计			2,261.00		460.11	2,721.11
预计用于资金平衡的项目收益				7,729.30		
本息覆盖倍数				2.84		

#### 12、资兴市白廊全域旅游项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		3,000.00		3,000.00		
2020 年	3,000.00			3,000.00	122.10	122.10
2021 年	3,000.00			3,000.00	122.10	122.10
2022 年	3,000.00			3,000.00	122.10	122.10
2023 年	3,000.00			3,000.00	122.10	122.10
2024 年	3,000.00		3,000.00		122.10	3,122.10
合计			3,000.00		610.50	3,610.50
预计用于资金平衡的项目收益				11,372.78		
本息覆盖倍数				3.15		

### 13、资兴市原创花板厂土地收储项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		2,000.00		2,000.00		
2020 年	2,000.00			2,000.00	81.40	81.40
2021 年	2,000.00			2,000.00	81.40	81.40
2022 年	2,000.00			2,000.00	81.40	81.40
2023 年	2,000.00			2,000.00	81.40	81.40
2024 年	2,000.00		2,000.00		81.40	2,081.40
合计			2,000.00		407.00	2,407.00
预计用于资金平衡的项目收益				5,162.25		
本息覆盖倍数				2.14		

### 14、资兴市原种子公司土地收储项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		1,000.00		1,000.00		
2020 年	1,000.00			1,000.00	40.70	40.70
2021 年	1,000.00			1,000.00	40.70	40.70
2022 年	1,000.00			1,000.00	40.70	40.70
2023 年	1,000.00			1,000.00	40.70	40.70
2024 年	1,000.00		1,000.00		40.70	1,040.70
合计			1,000.00		203.50	1,203.50
预计用于资金平衡的项目收益				3,727.14		
本息覆盖倍数				3.10		

### 15、资兴市原金属公司土地收储项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
----	------	------	------	------	------	------

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		700.00		700.00		
2020 年	700.00			700.00	28.49	28.49
2021 年	700.00			700.00	28.49	28.49
2022 年	700.00			700.00	28.49	28.49
2023 年	700.00			700.00	28.49	28.49
2024 年	700.00		700.00		28.49	728.49
合计			700.00		142.45	842.45
预计用于资金平衡的项目收益				2,908.99		
本息覆盖倍数				3.45		

#### 16、资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		165.80		165.80		
2020 年	165.80			165.80	6.75	6.75
2021 年	165.80			165.80	6.75	6.75
2022 年	165.80			165.80	6.75	6.75
2023 年	165.80			165.80	6.75	6.75
2024 年	165.80		165.80		6.75	172.55
合计			165.80		33.75	199.55
预计用于资金平衡的项目收益				735.22		
本息覆盖倍数				3.68		

#### 17、资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		120.00		120.00		
2020 年	120.00			120.00	4.88	4.88
2021 年	120.00			120.00	4.88	4.88
2022 年	120.00			120.00	4.88	4.88
2023 年	120.00			120.00	4.88	4.88
2024 年	120.00		120.00		4.88	124.88
合计			120.00		24.40	144.40
预计用于资金平衡的项目收益				6,001.07		
本息覆盖倍数				41.56		

#### 18、资兴市 2016 年第二批次建设用地地块一项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		640.00		640.00		

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2020 年	640.00			640.00	26.05	26.05
2021 年	640.00			640.00	26.05	26.05
2022 年	640.00			640.00	26.05	26.05
2023 年	640.00			640.00	26.05	26.05
2024 年	640.00		640.00		26.05	666.05
合计			640.00		130.25	770.25
预计用于资金平衡的项目收益				18,956.42		
本息覆盖倍数				24.61		

#### 19、资兴市 2015 年第三批次用地项目

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	偿还利息	还本付息
2019 年		12,574.20		12,574.20		
2020 年	12,574.20			12,574.20	511.77	511.77
2021 年	12,574.20			12,574.20	511.77	511.77
2022 年	12,574.20			12,574.20	511.77	511.77
2023 年	12,574.20			12,574.20	511.77	511.77
2024 年	12,574.20		12,574.20		511.77	13,085.97
合计			12,574.20		2,558.85	15,133.05
预计用于资金平衡的项目收益				36,781.96		
本息覆盖倍数				2.43		

附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南新财苑会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年六月十八日

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

本次预测以郴州市 19 个土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、GDP 的增速等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2019 年郴州市土地储备项目土地出让收益预测表（GDP7.9%增速的 100%、90%、80%的比例分别预测）。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目概况

#### 1、项目位置及四至范围

郴州市本次融资涉及 19 个土地储备项目，其中包括：

##### （1）宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目

该项目东临罗家山村藤树下，南临芙蓉学校，西临宜章大道，北临民主西路二期。

##### （2）宜章县 2016 年第一批次统征储备地项目

该项目东临宜章大道，南临华申首府住宅小区，西临罗家山鸭塘村，北临储备地。

##### （3）宜章县 2018 年第四批次统征储备地地块二、三项目

该项目地块二东临 107 绕城线，南临黄土山村储备地，西临黄土山村集体土地，北临黄土山村储备地。

该项目地块三东临马耳大道，南临 107 绕城线，西临 107 绕城线，北临黄土山村储备地。

(4) 桂阳县 2017 年第一批次用地项目

该项目东至蔡伦北路延伸段，南至龙潭中学，西至荆山砖厂，北至老荆山组。

(5) 桂阳县斯凯红木家俱生产建设项目

该项目东至黄沙坪山下村，南至桂阳大道，西至黄沙坪铅锌矿，北至黄沙坪山下村。

(6) 桂阳县 2011 年建设用地增减挂构建新区四期地块二项目

该项目东至商贸物流园，南至珍珠大道，西至商贸物流园，北至商贸物流园。

(7) 临武县 2019 年度第二批次建设用地项目

该项目东至南塔路，南至临武大道，西至环城西路，北至东云路。

(8) 永兴县鸡公岭区块项目（西水路小区二期 B 块）

该项目东至鸡公岭公园，南靠鸡公岭公园，西至永安公路，北至西水路。

(9) 嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块二文旅新城项目

该项目东至禾仓路，南至横十五路，西至坦塘村集体土地，北至和谐路。

(10) 嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块一项目

该项目东至纵十五路，南至嘉园路，西至马托水库，北至西车湾集体土地。

(11) 嘉禾县 2017 年一批次汽车城项目

该项目东至纵十五路，南至横十五路，西至马托村集体土地，北至桂嘉路。

(12) 资兴市白廊全域旅游项目

该项目东至仙桥村水圳头组，南至省道 S322 线，西至省道 S322 线，北至枫枫村村部。

(13) 资兴市原创花板厂土地收储项目

该项目东至矿工南路，南至水泥路面，西至铁路，北至种子公司仓库。

(14) 资兴市原种子公司土地收储项目

该项目东至东江南路，南至山脚，西至林业局住宅区，北至汉宁路。

(15) 资兴市原金属公司土地收储项目

该项目东、南至林业棚改住宅区，西至东江南路，北至民生路。

(16) 资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目

该项目东至何金国住宅，南至原兴宁地税局，西至水泥路面，北至环城南路。

(17) 资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目

该项目东至寿佛路，南至超威日化公司，西至沿江路，北至水电八局砂石处。

(18) 资兴市 2016 年第二批次建设用地地块一项目

该项目东至民生路，南至晋宁路，西至居民区，北至晋兴路。

(19) 资兴市 2015 年第三批次用地项目

该项目东、北临东江河道，南临省道 S322 线，西临东江湾大桥。

## 2、投资估算与资金筹措方式

### (1) 投资估算

郴州市本次融资涉及 19 个土地储备地块项目总投资 83,457.91 万元。其中包含项目自筹资金，本次债券发行金额，未来计划发行债券金额。明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目自筹资金	本次债券发行金额	未来计划发行债券金额	项目总需求
1	宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目		4,646.29		4,646.29
2	宜章县 2016 年第一批次统征储备地项目		2,823.05	2,087.28	4,910.33
3	宜章县 2018 年第四批次统征储备地地块二、三项目		6,230.66		6,230.66
4	桂阳县 2017 年第一批次用地项目		8,850.00		8,850.00
5	桂阳县斯凯红木家具生产建设项目		2,870.00		2,870.00
6	桂阳县 2011 年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目		1,280.00		1,280.00
7	临武县 2019 年度第二批次建设用地项目	599.89	3,800.00		4,399.89
8	永兴县鸡公岭区块项目（西水路小区二期 B 块）	911.00	7,400.00		8,311.00
9	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块二文旅新城项目	692.96	3,550.00	251.84	4,494.80
10	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块一项目	213.14	1,300.00	181.63	1,694.77
11	嘉禾县 2017 年一批次汽车城项目	463.64	1,850.00	411.00	2,724.64
12	资兴市白廊全域旅游项目	595.89	3,000.00		3,595.89
13	资兴市原创花板厂土地收储项目	973.33	2,000.00		2,973.33

序号	项目名称	项目自筹资金	本次债券发行金额	未来计划发行债券金额	项目总需求
14	资兴市原种子公司土地收储项目	332.03	1,000.00		1,332.03
15	资兴市原金属公司土地收储项目	232.03	700.00		932.03
16	资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目	132.08	165.80		297.88
17	资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目	206.00	120.00		326.00
18	资兴市 2016 年第二批次建设用地区块一项目	2,291.66	640.00		2,931.66
19	资兴市 2015 年第三批次用地项目	8,082.51	12,574.20		20,656.71
	合 计	15,726.16	64,800.00	2,931.75	83,457.91

## (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和土地储备专项债券。项目拟募集资金 67,731.75 万元，其中：本次债券发行金额 64,800.00 万元，未来计划发行债券金额 2,931.75 万元。

## (二) 项目收益及现金流入预测项目说明

### 1、项目建设背景

湘南承接产业转移示范区是湖南省继长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区之后第二个纳入国家层面的区域规划。值此良机，郴州市在承接产业转移中大胆创新，先行先试，成为中国加工贸易梯度转移重点承接地之一。根据《湖南省主体功能区规划》，郴州市北湖区、苏仙区、永兴县被确定为省级重点开发区，资兴市、桂阳县为省级重点生态功能区，嘉禾县、临武县、宜章县、汝城县、桂东县为国家级重点生态功能区，安仁县为国家级农产品主产区。因此，郴州市迫切需要提升城市承载力，加强各个主体功能区扩容提质势在必行。

为加强土地管理，提高建设用地保障能力，大力推进郴州市经济发展，加快城市建设步伐，实施了所辖 6 市县的 land 收储项目。以上项目实施一是有利于提高城市承载力，为承接粤港澳产业转移提供发展空间。二是有利于实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约和集约土地使用提升土地资源的内在价值，带动提升周边土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的需求。三是符合经济发展和城市整体规划

的要求，项目建成后将具有较强的辐射能力并带动区域文化发展，将成为郴州市经济发展新的增长点。四是有利于提升城市形象，完善城市功能，提高居民的生活质量和生活品味。五是有利于增加就业，优化建设结构，实现经济效益、社会效益的可持续发展。

## 2、项目收益及现金流入预测

### (1) 土地出让价格预测

#### ① 郴州市土地市场情况

经查询郴州市及各县市土地交易中心土地出让信息，近年来土地成交价格波动较大，本次评价参考土地近期出让情况的平均价格进行预测。

#### ② 项目区土地出让价格及出让金收入预测

郴州市本次融资涉及 19 个土地储备地块，分别位于郴州市资兴、桂阳县、宜章县、嘉禾县、临武县、永兴县。根据 19 个地块的情况，选取市场成交案例预测各地块交易价格，具体计算如下表：

序号	项目名称	土地坐落	土地面积 (亩)	土地用途	出让年限 (年)	成交价格 (万元)	受让人	成交日期	简单平均土地单价 (万元/亩)
1	宜章县 2014 年第一批统征 储备地项目	宜章大道罗家山一组、樟涵村十组老庙湾地段	99.29	商住用地	70	6,574.00	宜章恒泰建设投资有限公司	2017/8/18	77.02
		宜章大道罗家山一组、樟涵村十组老庙湾地段	98.26	商住用地	70	6,761.00	宜章恒泰建设投资有限公司	2017/8/18	
		玉溪镇玉溪河以北、西门村地段	26.19	商住用地	70	2,515.00	宜章大汉城镇建设投资有限公司	2018/4/19	
2	宜章县 2016 年第一批统征 储备地项目	宜章大道罗家山一组、樟涵村十组老庙湾地段	99.29	商住用地	70	6,574.00	宜章恒泰建设投资有限公司	2017/8/18	77.02
		宜章大道罗家山一组、樟涵村十组老庙湾地段	98.26	商住用地	70	6,761.00	宜章恒泰建设投资有限公司	2017/8/18	
		玉溪镇玉溪河以北、西门村地段	26.19	商住用地	70	2,515.00	宜章大汉城镇建设投资有限公司	2018/4/19	
3	宜章县 2018 年第四批次统征 储备地地块二、三项目	宜章大道以南、县四完小旁	29.94	商住用地	70	4,790.00	宜章华锐实业有限公司	2018/12/28	160.02
		宜章大道以南、县四完小旁	17.54	住宅用地	70	2,807.00	湖南省郴州保盛房地产开发有限公司	2019/2/19	

序号	项目名称	土地坐落	土地面积 (亩)	土地用途	出让年限 (年)	成交价格 (万元)	受让人	成交日期	简单平均土地单价 (万元/亩)
4	桂阳县第一批用地项目	桂阳县蔡伦南路 (再生资源公司内)	0.99	商住用地	70	127.00	张恩武	2018/1/18	132.43
		桂阳县龙潭街道北关社区尾巴塘	3.00	商住用地	70	321.00	桂阳县金鑫房地产开发有限公司	2017/12/28	
		龙潭街道龙潭西路北侧 (汇泉大酒店后)	1.05	商住用地	70	170.00	刘红军	2016/3/16	
5	桂阳县斯凯红木家俱生产建设项目	桂阳县工业园柏树项目区内	2.77	工业用地	50	45.00	桂阳县工业园建设开发有限公司	2019/2/23	16.13
		桂阳县工业园柏树项目区内	101.13	工业用地	50	1,619.00	桂阳园政建设开发有限公司	2019/2/22	
6	桂阳县2011年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目	蔡伦北路旁	15.52	住宅用地	70	2,170.00	郴州君泰房地产开发有限责任公司	2019/2/22	144.80
		桂阳县骏马大道东侧 (园艺路口)	27.49	住宅用地	70	4,251.00	郴州宏兴房地产开发有限公司	2019/2/22	
		芙蓉东路与文化延伸交叉路口	60.02	商住用地	70	8,400.00	桂阳中裕房地产开发有限公司	2015/7/23	
7	临武县2019年度第二批建设用地项目	临武县环城北路与环城西路交汇处东北面	20.70	批发零售用地	40	1,788.00	郴州万容达舜市场运营管理有限公司	2018/5/3	109.99
		临武县舜峰镇大武西路与南塔路交汇处东南面	21.15	商住用地	70	2,028.00	临武县福润房地产开发有限公司	2018/4/3	
		临武县环城北路与解放路交汇处东面	59.50	住宅用地	70	8,788.31	临武县舜发城乡发展投资有限公司	2019/1/31	
8	永兴县鸡公岭区块项目 (西水路小区二期B块)	永兴县龙山路 (原建设路)	20.66	商住用地	70	2,897.65	郴州市汇华房地产开发有限公司	2018/1/4	112.52
		永兴县西水路	70.57	商住用地	70	8,468.46	郴州市汇华房地产开发有限公司	2014/2/25	
		永兴县便江镇周家村、水南村	69.67	商住用地	70	5,383.21	永兴碧桂园鑫飞宇房地产开发有限公司	2016/10/14	
9	嘉禾县2018年第一批次储备用地地块二文旅新城项目	新城区和谐路北、禾仓路东	25.50	商住用地	70	2,444.60	嘉禾县中悦房地产开发有限公司	2014/2/8	89.83
		和谐路北、晋屏大道东	133.40	批发市场用地	40	9,132.00	嘉禾联海置业有限公司	2019/2/25	
		新城区和谐路北、禾仓路东	30.23	商住用地	70	3,179.00	嘉禾县中悦房地产开发有限公司	2018/6/11	
10	嘉禾县2018年第一批次储备用地地块一	嘉禾大道	54.63	商住用地	70	4,909.82	嘉禾闽城房地产开发有限公司	2014/4/8	103.24
		县城新城区	91.54	住宅用地	70	7,249.77	郴州裕新房地产开发有限公司	2013/12/25	

序号	项目名称	土地坐落	土地面积(亩)	土地用途	出让年限(年)	成交价格(万元)	受让人	成交日期	简单平均土地单价(万元/亩)
	项目	城关镇嘉禾大道旁	35.00	商住用地	70	4,923.69	嘉禾鸿兴骏林房地产开发有限公司	2012/8/16	
11	嘉禾县2017年一批次汽车城项目	嘉禾大道	54.63	商住用地	70	4,909.82	嘉禾闽城房地产开发有限公司	2014/4/8	103.24
		县城新城区	91.54	住宅用地	70	7,249.77	郴州裕新房地产开发有限公司	2013/12/25	
		城关镇嘉禾大道旁	35.00	商住用地	70	4,923.69	嘉禾鸿兴骏林房地产开发有限公司	2012/8/16	
12	资兴市白廊全域旅游项目	白廊镇长盈码头区域	20.36	公共设施用地	40	814.55	湖南新能燃气有限公司	2017/5/27	51.48
		资兴市兴宁镇仙桥村(兴宁中学旁)	84.64	商住用地	70	5,080.00	资兴东江湾置业有限公司	2019/1/2	
		资兴市兴宁镇环城东路旁(原农机局院内)	1.73	住宅用地	70	94.00	黄万改	2019/4/15	
13	资兴市原创花板厂土地收储项目	资兴市唐洞街道大王寨村	2.56	商服用地	40	103.00	郴州市欢乐科普有限公司	2018/3/26	50.42
		资兴市唐洞街道大王寨村	6.70	商服用地	40	268.00	郴州市欢乐科普有限公司	2018/3/26	
		资兴市民生路旁	7.33	商服用地	40	520.00	资兴市民生大市场综合开发有限公司	2016/5/10	
14	资兴市原种子子公司土地收储项目	资兴市市区阳安路市立中学院内	1.43	商住用地	70	280.00	湖南省东江开放开发区房地产开发公司	2015/7/17	165.75
		资兴市唐洞街道新民村(青鲁湖公园旁)	28.28	商住用地	70	4,712.00	郴州翔大房地产开发有限公司	2018/8/14	
		资兴大道西侧邓家冲	20.95	住宅用地	70	3,155.26	资兴东江湾置业有限公司	2019/1/2	
		资兴市阳安路与资五路交叉口(地块一)	71.38	住宅用地	70	10,718.00	资兴市成诚投资有限公司	2019/1/3	
15	资兴市原金属公司土地收储项目	资兴市市区阳安路市立中学院内	1.43	商住用地	70	280.00	湖南省东江开放开发区房地产开发公司	2015/7/17	165.75
		资兴市唐洞街道新民村(青鲁湖公园旁)	28.28	商住用地	70	4,712.00	郴州翔大房地产开发有限公司	2018/8/14	
		资兴大道西侧邓家冲	20.95	住宅用地	70	3,155.26	资兴东江湾置业有限公司	2019/1/2	
		资兴市阳安路与资五路交叉口(地块一)	71.38	住宅用地	70	10,718.00	资兴市成诚投资有限公司	2019/1/3	
16	资兴市原兴宁渔业公司	白廊镇长盈码头区域	20.36	公共设施用地	40	814.55	湖南新能燃气有限公司	2017/5/27	51.48

序号	项目名称	土地坐落	土地面积(亩)	土地用途	出让年限(年)	成交价格(万元)	受让人	成交日期	简单平均土地单价(万元/亩)
	土地收储项目	资兴市兴宁镇仙桥村(兴宁中学旁)	84.64	商住用地	70	5,080.00	资兴东江湾置业有限公司	2019/1/2	
		资兴市兴宁镇环城东路旁(原农机局院内)	1.73	住宅用地	70	94.00	黄万改	2019/4/15	
17	资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目	资兴市东江街道上灶坪社区	3.46	商服用地	40	521.40	郴州市杰意石油化工有限公司	2017/11/4	140.28
		资兴市鲤鱼江邮电路旁	14.63	住宅用地	70	1,903.00	资兴市怡明房地产开发有限责任公司	2018/8/14	
18	资兴市2016年第二批建设用地地块一项目	资兴市市区阳安路市立中学院内	1.43	商住用地	70	280.00	湖南省东江开放开发区房地产开发公司	2015/7/17	165.75
		资兴市唐洞街道新民村(青鲁湖公园旁)	28.28	商住用地	70	4,712.00	郴州翔大房地产开发有限公司	2018/8/14	
		资兴大道西侧邓家冲	20.95	住宅用地	70	3,155.26	资兴东江湾置业有限公司	2019/1/2	
		资兴市阳安路与资五路交叉口(地块一)	71.38	住宅用地	70	10,718.00	资兴市成诚投资有限公司	2019/1/3	
19	资兴市2015年第三批用地项目	资兴市东江街道上灶坪社区	3.46	商服用地	40	521.40	郴州市杰意石油化工有限公司	2017/11/4	140.28
		资兴市鲤鱼江邮电路旁	14.63	住宅用地	70	1,903.00	资兴市怡明房地产开发有限责任公司	2018/8/14	

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格,依据谨慎性原则,确定土地价格增长率为 GDP 增速 7.9 %。现预测项目出让区土地价格如下:

序号	项目		2019 年价格预测(万元/亩)	2020 年价格预测(万元/亩)	2021 年价格预测(万元/亩)	2022 年价格预测(万元/亩)	2023 年价格预测(万元/亩)	2024 年价格预测(万元/亩)
1	宜章县 2014 年第一批统征储备地项目	商住用地	77.02	83.10	89.67	96.75	104.40	112.64
2	宜章县 2016 年第一批统征储备地项目	商住用地	77.02	83.10	89.67	96.75	104.40	112.64
3	宜章县 2018 年第四批统征储备地地块二、三项目	商住用地	160.02	172.66	186.30	201.02	216.90	234.04

序号	项目		2019 年价格预测 (万元/亩)	2020 年价格预测 (万元/亩)	2021 年价格预测 (万元/亩)	2022 年价格预测 (万元/亩)	2023 年价格预测 (万元/亩)	2024 年价格预测 (万元/亩)
4	桂阳县 2017 年第一批次用地项目	住宅用地	132.43	142.89	154.18	166.36	179.50	193.68
5	桂阳县斯凯红木家具生产建设项目	工业用地	16.13	17.40	18.78	20.26	21.86	23.59
6	桂阳县 2011 年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目	商住用地	144.80	156.24	168.58	181.90	196.27	211.78
7	临武县 2019 年度第二批次建设用地项目	商住用地	109.99	118.68	128.05	138.17	149.09	160.86
8	永兴县鸡公岭区块项目 (西水路小区二期 B 块)	商服用地	112.52	121.41	131.00	141.35	152.52	164.56
9	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块二文旅新城项目	商服用地	89.83	96.93	104.58	112.85	121.76	131.38
10	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块一项目	商住用地	103.24	111.40	120.20	129.69	139.94	150.99
11	嘉禾县 2017 年一批次汽车城项目	商服用地	103.24	111.40	120.20	129.69	139.94	150.99
12	资兴市白廊全域旅游项目	商住用地	51.48	55.55	59.94	64.67	69.78	75.29
13	资兴市原创花板厂土地收储项目	商住用地	50.42	54.40	58.70	63.34	68.34	73.74
14	资兴市原种子子公司土地收储项目	商住用地	165.75	178.84	192.97	208.22	224.67	242.42
15	资兴市原金	商住	165.75	178.84	192.97	208.22	224.67	242.42

序号	项目		2019 年价格预测 (万元/亩)	2020 年价格预测 (万元/亩)	2021 年价格预测 (万元/亩)	2022 年价格预测 (万元/亩)	2023 年价格预测 (万元/亩)	2024 年价格预测 (万元/亩)
	属公司土地收储项目	用地						
16	资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目	商住用地	51.48	55.55	59.94	64.67	69.78	75.29
17	资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目	商住用地	140.28	151.36	163.32	176.22	190.14	205.16
18	资兴市 2016 年第二批次建设用地地块一项目	商住用地	165.75	178.84	192.97	208.22	224.67	242.42
19	资兴市 2015 年第三批次用地项目	商住用地	140.28	151.36	163.32	176.22	190.14	205.16

## (2) 土地收入出让预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率分别以 GDP 增速 7.9% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长)。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目等 19 个土地储备项目土地收入预测表：

单位：万元

序号	项目		规划收储面积(亩)	2019 年收入预测	2020 年收入预测	2021 年收入预测	2022 年收入预测	2023 年收入预测	2024 年收入预测
1	宜 章 县 2014 年第一批 次统征储备地 项目	商住 用地	137.31	10,575.62	11,411.09	12,312.57	13,285.26	14,334.79	15,467.24
2	宜 章 县 2016 年第一批 次统征储备地	商住 用地	144.99	11,166.78	12,048.96	13,000.83	14,027.89	15,136.10	16,331.85

序号	项目		规划收储面积(亩)	2019 年收入预测	2020 年收入预测	2021 年收入预测	2022 年收入预测	2023 年收入预测	2024 年收入预测
	项目								
3	宜 章 县 2018 年第四批次统征储备地块二、三项目	商住用地	213.43	34,153.87	36,852.02	39,763.33	42,904.64	46,294.10	49,951.34
4	桂 阳 县 2017 年第一批次用地项目	住宅用地	320.94	42,501.69	45,859.32	49,482.21	53,391.30	57,609.21	62,160.34
5	桂阳县斯凯红木家具生产建设项目	工业用地	227.76	3,673.82	3,964.05	4,277.21	4,615.11	4,979.70	5,373.10
6	桂 阳 县 2011 年建设用地增减挂构建新区四期地块二项目	商住用地	16.45	2,381.82	2,569.98	2,773.01	2,992.07	3,228.45	3,483.50
7	临 武 县 2019 年度第二批次建设用地项目	商住用地	123.00	13,528.77	14,597.54	15,750.75	16,995.06	18,337.67	19,786.34
8	永兴县鸡公岭区块项目（西水路小区二期B块）	商服用地	79.81	8,979.94	9,689.36	10,454.81	11,280.74	12,171.92	13,133.51
9	嘉 禾 县 2018 年第一批次储备用地地块二文旅新城项目	商服用地	84.78	7,615.79	8,217.43	8,866.61	9,567.07	10,322.87	11,138.38
10	嘉 禾 县 2018 年第一批次储	商住用地	30.000	3,097.20	3,341.88	3,605.89	3,890.75	4,198.12	4,529.77

序号	项目		规划收储面积(亩)	2019 年收入预测	2020 年收入预测	2021 年收入预测	2022 年收入预测	2023 年收入预测	2024 年收入预测
	备用地地块一项目								
11	嘉 禾 县 2017 年一 批次汽车 城项目	商服 用地	51.19	5,284.86	5,702.36	6,152.85	6,638.92	7,163.40	7,729.30
12	资兴市白 廊全域旅 游项目	商住 用地	151.05	7,776.05	8,390.36	9,053.20	9,768.40	10,540.11	11,372.78
13	资兴市原 刨花板厂 土地收储 项目	商住 用地	70.00	3,529.65	3,808.49	4,109.37	4,434.01	4,784.29	5,162.25
14	资兴市原 种子公司 土地收储 项目	商住 用地	15.37	2,548.41	2,749.73	2,966.96	3,201.35	3,454.26	3,727.14
15	资兴市原 金属公司 土地收储 项目	商住 用地	12.00	1,989.00	2,146.13	2,315.68	2,498.61	2,696.00	2,908.99
16	资兴市原 兴宁渔业 公司土地 收储项目	商住 用地	9.76	502.70	542.42	585.27	631.50	681.39	735.22
17	资兴市自 来水公寿 佛路旁土 地收储项 目	商住 用地	29.25	4,103.19	4,427.34	4,777.10	5,154.49	5,561.70	6,001.07
18	资 兴 市 2016 年第 二批次建 设用地地 块一项目	商住 用地	78.20	12,961.32	13,985.26	15,090.10	16,282.22	17,568.51	18,956.42
19	资 兴 市 2015 年第 三批次用 地项目	商住 用地	179.28	25,149.40	27,136.20	29,279.96	31,593.08	34,088.93	36,781.96
合计			1,974.57	201,519.88	217,439.92	234,617.71	253,152.47	273,151.52	294,730.50

测算表二：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目等 19 个土地储备项目土地收入的 90%部分预测表：

单位：万元

序号	项目		规划收储 面积(亩)	2019 年收 入预测	2020 年收 入预测	2021 年收 入预测	2022 年收 入预测	2023 年收 入预测	2024 年收入 预测
1	宜 章 县 2014 年第一 批次统 征储备地 项目	商住 用地	137.31	9,518.05	10,269.98	11,081.31	11,956.73	12,901.31	13,920.52
2	宜 章 县 2016 年第一 批次统 征储备地 项目	商住 用地	144.99	10,050.10	10,844.06	11,700.74	12,625.10	13,622.49	14,698.67
3	宜 章 县 2018 年第四 批次统 征储备地 地块二、三 项目	商住 用地	213.43	30,738.48	33,166.82	35,787.00	38,614.17	41,664.69	44,956.21
4	桂 阳 县 2017 年第一 批次用 地项目	住宅 用地	320.94	38,251.52	41,273.39	44,533.99	48,052.17	51,848.29	55,944.31
5	桂阳县斯 凯红木家 俱生产建 设项目	工业 用地	227.76	3,306.44	3,567.64	3,849.49	4,153.60	4,481.73	4,835.79
6	桂 阳 县 2011 年建 设用地增 减挂钩建 新区四期 地块二项 目	商住 用地	16.45	2,143.63	2,312.98	2,495.71	2,692.87	2,905.60	3,135.15
7	临 武 县 2019 年度 第二批次 建设用地	商住 用地	123.00	12,175.89	13,137.79	14,175.67	15,295.55	16,503.90	17,807.71

序号	项目		规划收储 面积(亩)	2019 年收 入预测	2020 年收 入预测	2021 年收 入预测	2022 年收 入预测	2023 年收 入预测	2024 年收 入预测
	项目								
8	永 兴 县 鸡 公 岭 区 块 项 目（西水 路 小 区 二 期 B 块）	商服 用地	79.81	8,081.95	8,720.42	9,409.33	10,152.67	10,954.73	11,820.16
9	嘉 禾 县 2018 年 第 一 批 次 储 备 用 地 地 块 二 文 旅 新 城 项 目	商服 用地	84.78	6,854.21	7,395.69	7,979.95	8,610.37	9,290.59	10,024.54
10	嘉 禾 县 2018 年 第 一 批 次 储 备 用 地 地 块 一 项 目	商住 用地	30.00	2,787.48	3,007.69	3,245.30	3,501.68	3,778.31	4,076.79
11	嘉 禾 县 2017 年 一 批 次 汽 车 城 项 目	商服 用地	51.19	4,756.37	5,132.12	5,537.56	5,975.03	6,447.06	6,956.37
12	资 兴 市 白 廊 全 域 旅 游 项 目	商住 用地	151.05	6,998.45	7,551.33	8,147.88	8,791.56	9,486.10	10,235.50
13	资 兴 市 原 刨 花 板 厂 土 地 收 储 项 目	商住 用地	70.00	3,176.69	3,427.65	3,698.43	3,990.61	4,305.86	4,646.03
14	资 兴 市 原 种 子 公 司 土 地 收 储 项 目	商住 用地	15.37	2,293.57	2,474.76	2,670.26	2,881.21	3,108.83	3,354.43
15	资 兴 市 原 金 属 公 司 土 地 收 储 项 目	商住 用地	12.00	1,790.10	1,931.52	2,084.11	2,248.75	2,426.40	2,618.09
16	资 兴 市 原 兴 宁 渔 业 公 司 土 地 收 储 项 目	商住 用地	9.76	452.43	488.17	526.74	568.35	613.25	661.70
17	资 兴 市 自	商住	29.25	3,692.87	3,984.61	4,299.39	4,639.04	5,005.53	5,400.96

序号	项目	规划收储面积(亩)	2019 年收入预测	2020 年收入预测	2021 年收入预测	2022 年收入预测	2023 年收入预测	2024 年收入预测
	来水公寿佛路旁土地收储项目							
18	资兴市 2016 年第二批建设用地地块一项目	78.20	11,665.19	12,586.74	13,581.09	14,653.99	15,811.66	17,060.78
19	资兴市 2015 年第三批用地项目	179.28	22,634.46	24,422.58	26,351.96	28,433.77	30,680.04	33,103.76
合计		1,974.57	181,367.88	195,695.94	211,155.91	227,837.22	245,836.37	265,257.47

测算表三：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目等 19 个土地储备项目土地收入的 80%部分预测表：

单位：万元

序号	项目	规划收储面积(亩)	2019 年收入预测	2020 年收入预测	2021 年收入预测	2022 年收入预测	2023 年收入预测	2024 年收入预测
1	宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目	137.31	8,460.49	9,128.87	9,850.05	10,628.21	11,467.84	12,373.79
2	宜章县 2016 年第一批次统征储备地项目	144.99	8,933.43	9,639.17	10,400.66	11,222.31	12,108.88	13,065.48
3	宜章县 2018 年第四批次统征储备地地块二、三项目	213.43	27,323.09	29,481.62	31,810.67	34,323.71	37,035.28	39,961.07

序号	项目		规划收储面积(亩)	2019 年收入预测	2020 年收入预测	2021 年收入预测	2022 年收入预测	2023 年收入预测	2024 年收入预测
4	桂阳县2017年第一批用地项目	住宅用地	320.94	34,001.35	36,687.46	39,585.77	42,713.04	46,087.37	49,728.27
5	桂阳县斯凯红木家具生产建设项目	工业用地	227.76	2,939.05	3,171.24	3,421.77	3,692.09	3,983.76	4,298.48
6	桂阳县2011年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目	商住用地	16.45	1,905.45	2,055.98	2,218.41	2,393.66	2,582.76	2,786.80
7	临武县2019年度第二批建设用地项目	商住用地	123.00	10,823.02	11,678.03	12,600.60	13,596.05	14,670.13	15,829.07
8	永兴县鸡公岭区块项目(西水路小区二期B块)	商服用地	79.81	7,183.95	7,751.48	8,363.85	9,024.60	9,737.54	10,506.81
9	嘉禾县2018年第一批储备用地地块二文旅新城项目	商服用地	84.78	6,092.63	6,573.95	7,093.29	7,653.66	8,258.30	8,910.70
10	嘉禾县2018年第一批储备用地地块一项目	商住用地	30.00	2,477.76	2,673.50	2,884.71	3,112.60	3,358.50	3,623.82
11	嘉禾县2017年第一批汽车城项目	商服用地	51.19	4,227.88	4,561.89	4,922.28	5,311.14	5,730.72	6,183.44
12	资兴市白廊全域旅游	商住用地	151.05	6,220.84	6,712.29	7,242.56	7,814.72	8,432.09	9,098.22

序号	项目		规划收储面积(亩)	2019 年收入预测	2020 年收入预测	2021 年收入预测	2022 年收入预测	2023 年收入预测	2024 年收入预测
	游项目								
13	资兴市原创花板厂土地收储项目	商住用地	70.00	2,823.72	3,046.80	3,287.49	3,547.20	3,827.43	4,129.80
14	资兴市原种子公司土地收储项目	商住用地	15.37	2,038.72	2,199.78	2,373.57	2,561.08	2,763.40	2,981.71
15	资兴市原金属公司土地收储项目	商住用地	12.00	1,591.20	1,716.90	1,852.54	1,998.89	2,156.80	2,327.19
16	资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目	商住用地	9.76	402.16	433.93	468.21	505.20	545.11	588.18
17	资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目	商住用地	29.25	3,282.55	3,541.87	3,821.68	4,123.59	4,449.36	4,800.86
18	资兴市2016年第二批建设用地地块一项目	商住用地	78.20	10,369.05	11,188.21	12,072.08	13,025.77	14,054.81	15,165.14
19	资兴市2015年第三批用地项目	商住用地	179.28	20,119.52	21,708.96	23,423.97	25,274.46	27,271.14	29,425.57
合计			1,974.57	161,215.86	173,951.93	187,694.16	202,521.98	218,521.22	235,784.40

### (3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易。

测算表四：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目等 19 个土地储备项目第五年土地出让收益测算表：

单位：万元

序号	项目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益
1	宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目	15,467.24	15,467.24
2	宜章县 2016 年第一批次统征储备地项目	16,331.85	16,331.85
3	宜章县 2018 年第四批次统征储备地地块二、三项目	49,951.34	49,951.34
4	桂阳县 2017 年第一批次用地项目	62,160.34	62,160.34
5	桂阳县斯凯红木家俱生产建设项目	5,373.10	5,373.10
6	桂阳县 2011 年建设用地增减挂构建新区四期地块二项目	3,483.50	3,483.50
7	临武县 2019 年度第二批次建设用地项目	19,786.34	19,786.34
8	永兴县鸡公岭区块项目（西水路小区二期 B 块）	13,133.51	13,133.51
9	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块二文旅新城项目	11,138.38	11,138.38
10	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块一项目	4,529.77	4,529.77
11	嘉禾县 2017 年一批次汽车城项目	7,729.30	7,729.30
12	资兴市白廊全域旅游项目	11,372.78	11,372.78
13	资兴市原创花板厂土地收储项目	5,162.25	5,162.25
14	资兴市原种子公司土地收储项目	3,727.14	3,727.14
15	资兴市原金属公司土地收储项目	2,908.99	2,908.99
16	资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目	735.22	735.22
17	资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目	6,001.07	6,001.07
18	资兴市 2016 年第二批次建设用地地块一项目	18,956.42	18,956.42
19	资兴市 2015 年第三批次用地项目	36,781.96	36,781.96
	合计	294,730.50	294,730.50

测算表五：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，2014 年第一批次统征储备地项目等 19 个土地储备项目第五年土地出让收益的 90%部分测算表：

单位：万元

序号	项目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益
1	宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目	13,920.52	13,920.52
2	宜章县 2016 年第一批次统征储备地	14,698.67	14,698.67

序号	项目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益
	项目		
3	宜章县 2018 年第四批次统征储备地块二、三项目	44,956.21	44,956.21
4	桂阳县 2017 年第一批次用地项目	55,944.31	55,944.31
5	桂阳县斯凯红木家俱生产建设项目	4,835.79	4,835.79
6	桂阳县 2011 年建设用地增减挂钩建新区四期地块二项目	3,135.15	3,135.15
7	临武县 2019 年度第二批次建设用地项目	17,807.71	17,807.71
8	永兴县鸡公岭区块项目（西水路小区二期 B 块）	11,820.16	11,820.16
9	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块二文旅新城项目	10,024.54	10,024.54
10	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地块一项目	4,076.79	4,076.79
11	嘉禾县 2017 年一批次汽车城项目	6,956.37	6,956.37
12	资兴市白廊全域旅游项目	10,235.50	10,235.50
13	资兴市原创花板厂土地收储项目	4,646.03	4,646.03
14	资兴市原种子公司土地收储项目	3,354.43	3,354.43
15	资兴市原金属公司土地收储项目	2,618.09	2,618.09
16	资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目	661.70	661.70
17	资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项目	5,400.96	5,400.96
18	资兴市 2016 年第二批次建设用地地块一项目	17,060.78	17,060.78
19	资兴市 2015 年第三批次用地项目	33,103.76	33,103.76
	合计	265,257.47	265,257.47

测算表六：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目等 19 个土地储备项目第五年土地出让收益的 80%部分测算表：

单位：万元

序号	项目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益
1	宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目	12,373.79	12,373.79
2	宜章县 2016 年第一批次统征储备地项目	13,065.48	13,065.48
3	宜章县 2018 年第四批次统征储备地块二、三项目	39,961.07	39,961.07

序号	项目	出让土地回款	用于资金平衡土地收益
4	桂阳县 2017 年第一批次用地项目	49,728.27	49,728.27
5	桂阳县斯凯红木家俱生产建设项目	4,298.48	4,298.48
6	桂阳县 2011 年建设用地增减挂钩建 新区四期地块二项目	2,786.80	2,786.80
7	临武县 2019 年度第二批次建设用地 项目	15,829.07	15,829.07
8	永兴县鸡公岭区块项目（西水路小区 二期 B 块）	10,506.81	10,506.81
9	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地 块二文旅新城项目	8,910.70	8,910.70
10	嘉禾县 2018 年第一批次储备用地地 块一项目	3,623.82	3,623.82
11	嘉禾县 2017 年一批次汽车城项目	6,183.44	6,183.44
12	资兴市白廊全域旅游项目	9,098.22	9,098.22
13	资兴市原创花板厂土地收储项目	4,129.80	4,129.80
14	资兴市原种子公司土地收储项目	2,981.71	2,981.71
15	资兴市原金属公司土地收储项目	2,327.19	2,327.19
16	资兴市原兴宁渔业公司土地收储项目	588.18	588.18
17	资兴市自来水公寿佛路旁土地收储项 目	4,800.86	4,800.86
18	资兴市 2016 年第二批次建设用地地 块一项目	15,165.14	15,165.14
19	资兴市 2015 年第三批次用地项目	29,425.57	29,425.57
	合计	235,784.40	235,784.40

根据上述测算在按 GDP 增速 7.9% 计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 294,730.50 万元;

同理计算,在按 GDP 增速 7.9% 的 90% 部分,用于资金平衡土地相关收益为 265,257.47 万元;

在按 GDP 增速 7.9% 的 80% 部分,用于资金平衡土地相关收益为 235,784.40 万元。

### （三）还本付息的测算

经上述测算,在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的宜章县 2014 年第一批次统征储备地项目等 19 个土地储备项目,以 GDP 增速 7.9% 预期土地出让收入的 100%、90%、80% 部分对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,均能实现项目收益和融资自求平衡。

#### 四、土地储备实施机构简介

##### （一）土地储备机构的基本情况

###### 1、资兴市土地收购储备中心

名称：资兴市土地收购储备中心

统一社会信用代码：12431081740634017Q

住所：资兴市国土资源局院内

法定代表人：刘飞行

经费来源：经费自理

开办资金：6175 万元

类型：事业单位

业务范围：实施全市有关土地的收购、储备及供应的前期准备工作。负责全市有关土地收购、储备规划、计划、方案、统一收购国有存量建设用地、经营和管理由政府依法收回的违法用地、闲置建设用地及无主土地、并纳入储备土地的范围、负责收购、储备土地管理及土地供应前期开发准备工作、管理、运用土地收购储备资金、对收购储备土地进行资金运作、国土资源交易服务。

举办单位：资兴市国土资源局

有效期：自 2016 年 07 月 19 日至 2021 年 07 月 19 日

###### 2、桂阳县土地收购储备中心

名称：桂阳县土地收购储备中心

统一社会信用代码：12431021748380226Q

住所：桂阳县国土资源局办公楼

法定代表人：刘靖

经费来源：全额拨款

开办资金：100 万元

类型：事业单位

业务范围：保护与合理利用土地，促进经济发展，制定县城区（镇）土地供应计划，依法征收集体土地和收购（回）闲置土地，落实土地储备资金，按计划供应建设用地。

举办单位：桂阳县国土资源局

有效期：自 2016 年 03 月 09 日至 2021 年 03 月 09 日

### 3、宜章县土地收购储备中心

名称：宜章县土地收购储备中心（宜章县国土资源交易中心）

统一社会信用代码：12431022732849026K

住所：宜章县玉溪镇文明南 38 号

法定代表人：王才平

经费来源：财政拨款

开办资金：1431 万元

类型：事业单位

业务范围：受国土资源局委托，代表县人民政府实施有关土地的收购、储备工作，接受主管部门和其他单位、个人委托，组织实施土地使用权的招标、拍卖及其他国土资源的交易行为，发布土地交易信息行情。

举办单位：宜章县国土资源局

有效期：自 2018 年 03 月 01 日至 2023 年 03 月 01 日

### 4、嘉禾县土地收购储备中心

名称：嘉禾县土地收购储备中心

统一社会信用代码：124310247483853776

住所：嘉禾县珠泉镇珠泉东路 63 号

法定代表人：李嘉

经费来源：财政补助

开办资金：228 万元

类型：事业单位

业务范围：受县国土局委托，负责全县土地收购、储备管理；编制全县土地收购计划、实施法制法规收回的土地使用权以及闲置土地管理工作；承办土地资产处置、土地资产储备；承担征地拆迁的前期工作。

举办单位：嘉禾县国土资源局

有效期：自 2016 年 03 月 23 日至 2021 年 03 月 23 日

### 5、临武县土地矿产收购储备中心

名称：临武县土地矿产收购储备中心

统一社会信用代码：12431025698557440W

住所：临武县国土资源局院内

法定代表人：刘胜斌

经费来源：县财政综合预算

开办资金：216.8 万元

类型：事业单位

业务范围：合理规划和利用土地矿产资源，保障土地矿产资源可持续利用。土地的收购、储备及供应的前期准备工作；拟定并实施有关土地收购矿产资源储备规划设计方案；管理和运作土地收购储备资金；组织实施土地使用权、矿业权的招标、拍卖及其他国土资源的交易行为；土地、采矿权登记发证和土地、矿业转让、出租、抵押的前期工作。

举办单位：临武县国土资源局

有效期：自 2018 年 03 月 14 日至 2023 年 03 月 31 日

## 6、永兴县土地储备中心

名称：永兴县土地储备中心

统一社会信用代码：12431023753391237U

住所：永兴县便江镇永兴大道 371 号

法定代表人：张李江

经费来源：全额拨款

开办资金：10 万元

类型：事业单位

业务范围：承办有关土地收购或收回的事务性工作；对纳入储备范围的土地实施管理、经营；负责土地供应的前期开发准备工作。

举办单位：永兴县国土资源局

有效期：自 2016 年 04 月 06 日至 2021 年 04 月 06 日

## （二）土地储备机构资格

根据《关于印发〈湖南省土地储备机构名录（2018 年版）〉的通知》（湘国土资办发[2018]128 号），六家土地储备机构均为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。其中：

1、资兴市土地收购储备中心的名录代码为 TC431081；批准单位为资兴市人民政府；批准文号为资政办发[2002]30 号；行政隶属是资兴市自然资源局。

2、桂阳县土地收购储备中心的名录代码为 TC431021；批准单位为中共桂阳县

委机构编制委员会；批准文号为桂编办[2002]9号；行政隶属是桂阳县自然资源局。

3、宜章县土地收购储备中心的名录代码为 TC431022；批准单位为中共宜章县委机构编制委员会；批准文号为宜机编办[2001]8号；行政隶属是宜章县自然资源局。

4、嘉禾县土地收购储备中心的名录代码为 TC431024；批准单位为中共嘉禾县委机构编制委员会；批准文号为嘉编办[2001]17号；行政隶属是嘉禾县自然资源局。

5、临武县土地矿产收购储备中心的名录代码为 TC431025；批准单位为中共临武县委机构编制委员会；批准文号为临政办发[2011]7号；行政隶属是临武县自然资源局。

6、永兴县土地储备中心的名录代码为 TC431023；批准单位为中共郴州市委机构编制委员会；批准文号为郴编办[2006]134号；行政隶属是永兴县自然资源局。



# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430102707388213W

名称 湖南新财苑会计师事务所有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 湖南省长沙市芙蓉区马王堆街道紫薇路8号华泰大厦20层2011-2014号房  
法定代表人 陈智辉  
注册资本 贰佰万元整  
成立日期 2000年01月07日  
营业期限 2000年01月07日 至 2030年01月06日  
经营范围 会计服务; 审计服务; 代理记账服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

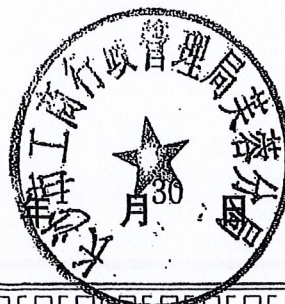


报告附件, 再复印无效



登记机关

2018



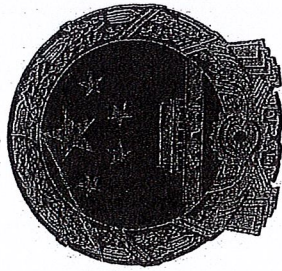
提示:

- 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。

<http://hn.gsxt.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



# 会计师事务所 执业证书

名称: 湖南新财苑会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 陈智辉

经营场所: 湖南省长沙市芙蓉区马王堆街道紫薇路8号华泰大厦20层2011-2014号房

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 43110004

批准执业文号: 湘财注协字〔1999〕105号

批准执业日期: 1999年12月30日

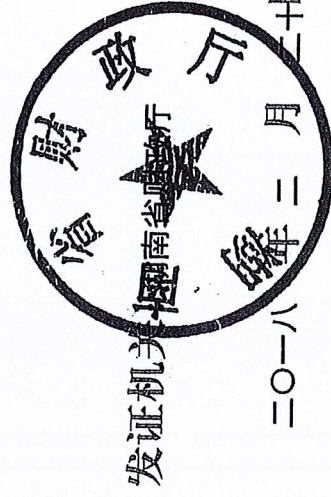


报告附件, 再复印无效

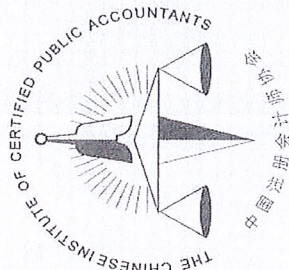
证书序号: 0002519

## 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》。



中华人民共和国财政部制



姓名	陈智辉
Full name	陈智辉
性别	男
Sex	男
出生日期	1967-05-29
Date of birth	1967-05-29
工作单位	湖南财苑会计师事务所有限公司
Working unit	湖南财苑会计师事务所有限公司
身份证号码	430104196705293033
Identity card No.	430104196705293033



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.

报告附件，再复印无效

证书编号:  
No. of Certificate

431100040003

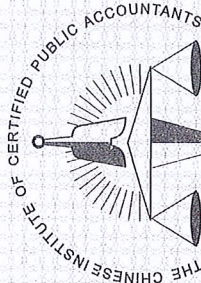
批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

1998年 09月 01日  
2012年 3月 1日





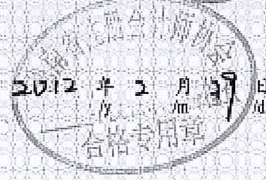
中国注册会计师协会

姓名 王颖莲  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1954-06-18  
Date of birth  
工作单位 湖南远扬会计师事务所  
Working unit  
身份证号 430602155406180025  
Identity card No.



年度检验合格  
Annual Renewal Registered

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: 410100420001  
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: 2005年11月01日  
Date of Issuance  
2012年2月20日续发前