

关于 2018 年湖南省郴州市土地储备专项债券
(一期) 项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇一八年九月六日

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）**关于 2018 年湖南省郴州市土地储备专项债券
（一期）项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

利安达专字【2018】京 A2126 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 2018 年郴州市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，本次评价的郴州市福城新区项目等 39 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：

一、应付本息情况

郴州市 2018 年土地储备项目发债融资金额 241,117.66 万元，其中：本次债券发行金额 137,900.00 万元，未来计划发行债券金额 103,217.66 万元。假设融资利率 4.5%，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：

1、应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	241,117.66		241,117.66	4.50%	10,850.29
第二年	241,117.66		241,117.66	4.50%	10,850.29
第三年	241,117.66		241,117.66	4.50%	10,850.29
第四年	241,117.66		241,117.66	4.50%	10,850.29
第五年	241,117.66	241,117.66		4.50%	10,850.29
合计					54,251.45

2、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	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	137,900.00		137,900.00	4.50%	6,205.50
第二年	137,900.00		137,900.00	4.50%	6,205.50
第三年	137,900.00		137,900.00	4.50%	6,205.50
第四年	137,900.00		137,900.00	4.50%	6,205.50
第五年	137,900.00	137,900.00		4.50%	6,205.50
合计					31,027.50

3、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	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	103,217.66		103,217.66	4.50%	4,644.79
第二年	103,217.66		103,217.66	4.50%	4,644.79

第三年	103,217.66		103,217.66	4.50%	4,644.79
第四年	103,217.66		103,217.66	4.50%	4,644.79
第五年	103,217.66	103,217.66		4.50%	4,644.79
合计					23,223.95

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

郴州市土地储备项目包含 39 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区域用途相同的挂牌拍卖土地交易价格和地块所在的基准地价水平预测本次 39 个地块拟出让价格。

郴州市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.2 %、8.5%、7.9%，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。

2、出让产生的净现金流入

假设郴州市福城新区项目等 39 个土地储备项目，每个项目周边近年 2-3 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%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入。土地出让收入按《湖南省人民政府办公厅关于印发湖南省国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（湘政办发【2015】1 号）第十二条的规定，预计扣除中央、省政府提留出让收入 20%后剩余收入 80%为市财政收入，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% (扣除 20%)	按 GDP 增速 7.9%的 90% (扣除 20%)	按 GDP 增速 7.9%的 80% (扣除 20%)
1	郴州市福城新区项目	116,945	105,250	93,556
2	郴州市梨树山片区项目	50,758	45,682	40,606
3	郴州市同心路房地产开发一、二期项目	32,384	29,146	25,907
4	郴州市白水片区项目	49,600	44,640	39,680
5	郴州市 10 万吨锌冶炼项目	13,620	12,258	10,896

6	郴州市下湄桥片区项目	10,579	9,522	8,463
7	郴州市锦辉学校收回项目	13,937	12,543	11,150
8	郴州市罗家井搬迁项目	9,686	8,718	7,749
9	郴州市粮物流一期项目	12,943	11,649	10,354
10	资兴市罗围片区土地收储项目	62,910	56,619	50,328
11	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	15,998	14,398	12,798
12	桂阳县骏马大道商住房项目一	10,019	9,018	8,015
13	桂阳县骏马大道商住房项目二	8,618	7,757	6,894
14	桂阳县 100 家智能家具企业产业园一期项目	20,246	18,221	16,197
15	永兴县南站路小区项目	6,421	5,778	5,137
16	永兴县西水路小区项目	20,246	18,221	16,197
17	永兴县桃源洞小区项目	22,358	20,122	17,886
18	永兴县稀贵金属成品交易（银都商贸城）项目	9,181	8,262	7,345
19	永兴县龙山路 A 块项目	6,293	5,663	5,034
20	宜章县 2018 年储备地块十项目	6,731	6,058	5,385
21	宜章县 2018 年储备地块十三项目	3,372	3,035	2,698
22	宜章县 2018 年储备地块五项目	15,248	13,723	12,198
23	宜章县 2018 年储备地块一项目	23,093	20,783	18,474
24	宜章县 2018 年储备地块十一项目	9,624	8,662	7,699
25	宜章县 2018 年储备地块七项目	45,502	40,952	36,403
26	嘉禾县嘉禾建材市场项目	17,257	15,531	13,806
27	临武县环城南路二号地块土地开发项目	4,793	4,314	3,834
28	临武县环城北路一号地块土地开发项目	4,378	3,941	3,502
29	汝城县长安生态城项目	11,714	10,543	9,371
30	汝城县县城拓展地块项目	29,154	26,239	23,323
31	安仁县北郊地块一项目	4,034	3,630	3,227
32	安仁县工业集中区地块三项目	4,707	4,237	3,766
33	北湖区 2013 年第二批次用地建设项目	52,374	47,137	41,900
34	北湖区寒西路房地产开发项目	38,687	34,818	30,950
35	北湖区寒西路房地产开发项目二	54,994	49,494	43,996
36	北湖区 2012 年第二批次用地建设一项目	23,458	21,112	18,766
37	北湖区 2012 年第二批次用地建设二项目	9,923	8,931	7,938
38	北湖区 2016 年第一批次用地建设项目	16,814	15,133	13,451
39	北湖区 2017 年第一批次用地建设项目	14,404	12,964	11,523
	合计	883,003	794,704	706,402

三、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

1、39 个项目合并计算本息覆盖倍数

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按湖南省相关政策扣除中央、省政府提留出让收入 20%后剩余收入

80%为郴州市财政收入。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，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 2.99；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 2.69；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 2.39。

（1）按 GDP 增速 7.9 %的 100%比例（扣除 20%）的本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		10,850.29	10,850.29	
第二年		10,850.29	10,850.29	
第三年		10,850.29	10,850.29	
第四年		10,850.29	10,850.29	
第五年	241,117.66	10,850.29	251,967.95	883,003.00
合计	241,117.66	54,251.45	295,369.11	883,003.00
本息覆盖倍数			2.99	

（2）按 GDP 增速 7.9%的 90%比例（扣除 20%）的本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		10,850.29	10,850.29	
第二年		10,850.29	10,850.29	
第三年		10,850.29	10,850.29	
第四年		10,850.29	10,850.29	
第五年	241,117.66	10,850.29	251,967.95	794,704.00
合计	241,117.66	54,251.45	295,369.11	794,704.00
本息覆盖倍数			2.69	

(3) 按 GDP 增速 7.9 % 的 80%比例 (扣除 20%) 的本息覆盖倍数计算见下表:

单位: 万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		10,850.29	10,850.29	
第二年		10,850.29	10,850.29	
第三年		10,850.29	10,850.29	
第四年		10,850.29	10,850.29	
第五年	241,117.66	10,850.29	251,967.95	706,402.40
合计	241,117.66	54,251.45	295,369.11	706,402.40
本息覆盖倍数			2.39	

2、39 个地块按 GDP 增速 7.9%的 100%比例 (扣除 20%) 分别计算各地块本息覆盖倍数

经测算, 覆盖倍数如下:

序号	项目名称	覆盖倍数
1	郴州市福城新区项目	3.90
2	郴州市梨树山片区项目	3.15
3	郴州市同心路房地产开发一、二期项目	1.73
4	郴州市白水片区项目	4.63
5	郴州市 10 万吨锌冶炼项目	1.25
6	郴州市下湄桥片区项目	3.38
7	郴州市锦辉学校收回项目	2.17
8	郴州市罗家井搬迁项目	4.10
9	郴州市粮食物流一期项目	4.78
10	资兴市罗围片区土地收储项目	2.85
11	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	1.63
12	桂阳县骏马大道商住房项目一	1.22
13	桂阳县骏马大道商住房项目二	1.25
14	桂阳县 100 家智能家具企业产业园一期项目	1.24
15	永兴县南站路小区项目	4.37
16	永兴县西水路小区项目	3.71
17	永兴县桃源洞小区项目	6.08
18	永兴县稀贵金属成品交易 (银都商贸城) 项目	8.33
19	永兴县龙山路 A 块项目	1.78

20	宜章县 2018 年储备地块十项目	11.12
21	宜章县 2018 年储备地块十三项目	1.59
22	宜章县 2018 年储备地块五项目	1.91
23	宜章县 2018 年储备地块一项目	1.29
24	宜章县 2018 年储备地块十一项目	3.21
25	宜章县 2018 年储备地块七项目	1.87
26	嘉禾县嘉禾建材市场项目	3.12
27	临武县环城南路二号地块土地开发项目	1.20
28	临武县环城北路一号地块土地开发项目	1.22
29	汝城县长安生态城项目	4.14
30	汝城县县城拓展地块项目	7.96
31	安仁县北郊地块一项目	1.22
32	安仁县工业集中区地块三项目	1.20
33	北湖区 2013 年第二批次用地建设项目	9.29
34	北湖区寒西路房地产开发项目	6.44
35	北湖区寒西路房地产开发项目二	9.16
36	北湖区 2012 年第二批次用地建设一项目	12.68
37	北湖区 2012 年第二批次用地建设二项目	13.96
38	北湖区 2016 年第一批次用地建设项目	2.45
39	北湖区 2017 年第一批次用地建设项目	2.40

详细情况如下表：（合计发债本金等于本次发债金额加预计发债金额）

序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
1	郴州市福城新区项目	第一年		1,102.50	1,102.50	
		第二年		1,102.50	1,102.50	
		第三年		1,102.50	1,102.50	
		第四年		1,102.50	1,102.50	
		第五年	24,500.00	1,102.50	25,602.50	116,945.00
		合计	24,500.00	5,512.50	30,012.50	116,945.00
	本息覆盖倍数				3.90	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
2	郴州市梨树山片区项目	第一年		592.34	592.34	
		第二年		592.34	592.34	
		第三年		592.34	592.34	
		第四年		592.34	592.34	
		第五年	13,163.00	592.34	13,755.34	50,758.00
		合计	13,163.00	2,961.70	16,124.70	50,758.00
	本息覆盖倍数				3.15	

序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
3	郴州市同心路房地产开发一、二期项目	第一年		687.15	687.15	
		第二年		687.15	687.15	
		第三年		687.15	687.15	
		第四年		687.15	687.15	
		第五年	15,270.00	687.15	15,957.15	32,384.00
		合计	15,270.00	3,435.75	18,705.75	32,384.00
		本息覆盖倍数			1.73	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
4	郴州市白水片区项目	第一年		393.53	393.53	
		第二年		393.53	393.53	
		第三年		393.53	393.53	
		第四年		393.53	393.53	
		第五年	8,745.00	393.53	9,138.53	49,600.00
		合计	8,745.00	1,967.65	10,712.65	49,600.00
		本息覆盖倍数			4.63	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
5	郴州市 10 万吨锌冶炼项目	第一年		399.69	399.69	
		第二年		399.69	399.69	
		第三年		399.69	399.69	
		第四年		399.69	399.69	
		第五年	8,882.00	399.69	9,281.69	13,620.00
		合计	8,882.00	1,998.45	10,880.45	13,620.00
		本息覆盖倍数			1.25	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
6	郴州市下湄桥片区项目	第一年		114.93	114.93	
		第二年		114.93	114.93	
		第三年		114.93	114.93	
		第四年		114.93	114.93	
		第五年	2,554.00	114.93	2,668.93	10,579.00
		合计	2,554.00	574.65	3,128.65	10,579.00
		本息覆盖倍数			3.38	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
7	郴州市锦辉学校收回项目	第一年		235.94	235.94	
		第二年		235.94	235.94	
		第三年		235.94	235.94	
		第四年		235.94	235.94	
		第五年	5,243.00	235.94	5,478.94	13,937.00

		合计	5,243.00	1,179.70	6,422.70	13,937.00
	本息覆盖倍数				2.17	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
8	郴州市罗家井搬迁项目	第一年		86.85	86.85	
		第二年		86.85	86.85	
		第三年		86.85	86.85	
		第四年		86.85	86.85	
		第五年	1,930.00	86.85	2,016.85	9,686.00
		合计	1,930.00	434.25	2,364.25	9,686.00
	本息覆盖倍数				4.10	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
9	郴州市粮食物流一期项目	第一年		99.50	99.50	
		第二年		99.50	99.50	
		第三年		99.50	99.50	
		第四年		99.50	99.50	
		第五年	2,211.00	99.50	2,310.50	12,943.00
		合计	2,211.00	497.50	2,708.50	12,943.00
	本息覆盖倍数				4.78	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
10	资兴市罗围片区土地收储项目	第一年		810.00	810.00	
		第二年		810.00	810.00	
		第三年		810.00	810.00	
		第四年		810.00	810.00	
		第五年	18,000.00	810.00	18,810.00	62,910.00
		合计	18,000.00	4,050.00	22,050.00	62,910.00
	本息覆盖倍数				2.85	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
11	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	第一年		360.00	360.00	
		第二年		360.00	360.00	
		第三年		360.00	360.00	
		第四年		360.00	360.00	
		第五年	8,000.00	360.00	8,360.00	15,998.00
		合计	8,000.00	1,800.00	9,800.00	15,998.00
	本息覆盖倍数				1.63	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
12	桂阳县骏马大道商住房项目一	第一年		300.57	300.57	
		第二年		300.57	300.57	
		第三年		300.57	300.57	

		第四年		300.57	300.57	
		第五年	6,679.33	300.57	6,979.90	10,019.00
		合计	6,679.33	1,502.85	8,182.18	10,019.00
	本息覆盖倍数				1.22	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
13	桂阳县骏马大道商住房项目二	第一年		252.86	252.86	
		第二年		252.86	252.86	
		第三年		252.86	252.86	
		第四年		252.86	252.86	
		第五年	5,619.00	252.86	5,871.86	8,618.00
		合计	5,619.00	1,264.30	6,883.30	8,618.00
	本息覆盖倍数				1.25	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
14	桂阳县 100 家智能家具企业产业园一期项目	第一年		599.94	599.94	
		第二年		599.94	599.94	
		第三年		599.94	599.94	
		第四年		599.94	599.94	
		第五年	13,332.00	599.94	13,931.94	20,246.00
		合计	13,332.00	2,999.70	16,331.70	20,246.00
	本息覆盖倍数				1.24	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
15	永兴县南站路小区项目	第一年		54.00	54.00	
		第二年		54.00	54.00	
		第三年		54.00	54.00	
		第四年		54.00	54.00	
		第五年	1,200.00	54.00	1,254.00	6,421.00
		合计	1,200.00	270.00	1,470.00	6,421.00
	本息覆盖倍数				4.37	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
16	永兴县西水路小区项目	第一年		200.70	200.70	
		第二年		200.70	200.70	
		第三年		200.70	200.70	
		第四年		200.70	200.70	
		第五年	4,460.00	200.70	4,660.70	20,246.00
		合计	4,460.00	1,003.50	5,463.50	20,246.00
	本息覆盖倍数				3.71	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
17	永兴县桃源洞小区项目	第一年		135.00	135.00	

		第二年		135.00	135.00	
		第三年		135.00	135.00	
		第四年		135.00	135.00	
		第五年	3,000.00	135.00	3,135.00	22,358.00
		合计	3,000.00	675.00	3,675.00	22,358.00
	本息覆盖倍数				6.08	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
18	永兴县稀贵金属成品交易（银都商贸城）项目	第一年		40.50	40.50	
		第二年		40.50	40.50	
		第三年		40.50	40.50	
		第四年		40.50	40.50	
		第五年	900.00	40.50	940.50	9,181.00
		合计	900.00	202.50	1,102.50	9,181.00
	本息覆盖倍数				8.33	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
19	永兴县龙山路A块项目	第一年		129.60	129.60	
		第二年		129.60	129.60	
		第三年		129.60	129.60	
		第四年		129.60	129.60	
		第五年	2,880.00	129.60	3,009.60	6,293.00
		合计	2,880.00	648.00	3,528.00	6,293.00
	本息覆盖倍数				1.78	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
20	宜章县2018年储备地块十项目	第一年		22.23	22.23	
		第二年		22.23	22.23	
		第三年		22.23	22.23	
		第四年		22.23	22.23	
		第五年	494.00	22.23	516.23	6,731.00
		合计	494.00	111.15	605.15	6,731.00
	本息覆盖倍数				11.12	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
21	宜章县2018年储备地块十三项目	第一年		77.85	77.85	
		第二年		77.85	77.85	
		第三年		77.85	77.85	
		第四年		77.85	77.85	
		第五年	1,730.00	77.85	1,807.85	3,372.00
		合计	1,730.00	389.25	2,119.25	3,372.00
	本息覆盖倍数				1.59	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益

			本金	利息	本息合计	
22	宜章县 2018 年储备地块五项目	第一年		293.27	293.27	
		第二年		293.27	293.27	
		第三年		293.27	293.27	
		第四年		293.27	293.27	
		第五年	6,517.00	293.27	6,810.27	15,248.00
		合计	6,517.00	1,466.35	7,983.35	15,248.00
	本息覆盖倍数				1.91	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
23	宜章县 2018 年储备地块一项目	第一年		656.28	656.28	
		第二年		656.28	656.28	
		第三年		656.28	656.28	
		第四年		656.28	656.28	
		第五年	14,584.00	656.28	15,240.28	23,093.00
		合计	14,584.00	3,281.40	17,865.40	23,093.00
	本息覆盖倍数				1.29	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
24	宜章县 2018 年储备地块十一项目	第一年		110.16	110.16	
		第二年		110.16	110.16	
		第三年		110.16	110.16	
		第四年		110.16	110.16	
		第五年	2,448.00	110.16	2,558.16	9,624.00
		合计	2,448.00	550.80	2,998.80	9,624.00
	本息覆盖倍数				3.21	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
25	宜章县 2018 年储备地块七项目	第一年		893.03	893.03	
		第二年		893.03	893.03	
		第三年		893.03	893.03	
		第四年		893.03	893.03	
		第五年	19,845.00	893.03	20,738.03	45,502.00
		合计	19,845.00	4,465.15	24,310.15	45,502.00
	本息覆盖倍数				1.87	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
26	嘉禾县嘉禾建材市场项目	第一年		203.33	203.33	
		第二年		203.33	203.33	
		第三年		203.33	203.33	
		第四年		203.33	203.33	
		第五年	4,518.47	203.33	4,721.80	17,257.00
		合计	4,518.47	1,016.65	5,535.12	17,257.00

		本息覆盖倍数				3.12
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
27	临武县环城南路二号地块土地开发项目	第一年		146.88	146.88	
		第二年		146.88	146.88	
		第三年		146.88	146.88	
		第四年		146.88	146.88	
		第五年	3,264.00	146.88	3,410.88	4,793.00
		合计	3,264.00	734.40	3,998.40	4,793.00
		本息覆盖倍数				1.20
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
28	临武县环城北路一号地块土地开发项目	第一年		132.12	132.12	
		第二年		132.12	132.12	
		第三年		132.12	132.12	
		第四年		132.12	132.12	
		第五年	2,936.00	132.12	3,068.12	4,378.00
		合计	2,936.00	660.60	3,596.60	4,378.00
		本息覆盖倍数				1.22
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
29	汝城县长安生态城项目	第一年		103.95	103.95	
		第二年		103.95	103.95	
		第三年		103.95	103.95	
		第四年		103.95	103.95	
		第五年	2,310.00	103.95	2,413.95	11,714.00
		合计	2,310.00	519.75	2,829.75	11,714.00
		本息覆盖倍数				4.14
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
30	汝城县县城拓展地块项目	第一年		134.55	134.55	
		第二年		134.55	134.55	
		第三年		134.55	134.55	
		第四年		134.55	134.55	
		第五年	2,990.00	134.55	3,124.55	29,154.00
		合计	2,990.00	672.75	3,662.75	29,154.00
		本息覆盖倍数				7.96
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
31	安仁县北郊地块一项目	第一年		121.39	121.39	
		第二年		121.39	121.39	
		第三年		121.39	121.39	
		第四年		121.39	121.39	

		第五年	2,697.58	121.39	2,818.97	4,034.00
		合计	2,697.58	606.95	3,304.53	4,034.00
	本息覆盖倍数				1.22	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
32	安仁县工业集中区地块三项目	第一年		144.69	144.69	
		第二年		144.69	144.69	
		第三年		144.69	144.69	
		第四年		144.69	144.69	
		第五年	3,215.28	144.69	3,359.97	4,707.00
		合计	3,215.28	723.45	3,938.73	4,707.00
	本息覆盖倍数				1.20	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
33	北湖区 2013 年第二批次用地建设项目	第一年		207.00	207.00	
		第二年		207.00	207.00	
		第三年		207.00	207.00	
		第四年		207.00	207.00	
		第五年	4,600.00	207.00	4,807.00	52,374.00
		合计	4,600.00	1,035.00	5,635.00	52,374.00
	本息覆盖倍数				9.29	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
34	北湖区寒西路房地产开发项目	第一年		220.50	220.50	
		第二年		220.50	220.50	
		第三年		220.50	220.50	
		第四年		220.50	220.50	
		第五年	4,900.00	220.50	5,120.50	38,687.00
		合计	4,900.00	1,102.50	6,002.50	38,687.00
	本息覆盖倍数				6.44	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
35	北湖区寒西路房地产开发项目二	第一年		220.50	220.50	
		第二年		220.50	220.50	
		第三年		220.50	220.50	
		第四年		220.50	220.50	
		第五年	4,900.00	220.50	5,120.50	54,994.00
		合计	4,900.00	1,102.50	6,002.50	54,994.00
	本息覆盖倍数				9.16	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
36	北湖区 2012 年第二批次用地建设一项目	第一年		67.95	67.95	
		第二年		67.95	67.95	

		第三年		67.95	67.95	
		第四年		67.95	67.95	
		第五年	1,510.00	67.95	1,577.95	23,458.00
		合计	1,510.00	339.75	1,849.75	23,458.00
	本息覆盖倍数				12.68	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
37	北湖区 2012 年第二批次 用地建设二项目	第一年		26.10	26.10	
		第二年		26.10	26.10	
		第三年		26.10	26.10	
		第四年		26.10	26.10	
		第五年	580.00	26.10	606.10	9,923.00
		合计	580.00	130.50	710.50	9,923.00
	本息覆盖倍数				13.96	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
38	北湖区 2016 年第一批次 用地建设项目	第一年		252.45	252.45	
		第二年		252.45	252.45	
		第三年		252.45	252.45	
		第四年		252.45	252.45	
		第五年	5,610.00	252.45	5,862.45	16,814.00
		合计	5,610.00	1,262.25	6,872.25	16,814.00
	本息覆盖倍数				2.45	
序号	项目名称	年度	债权本息			项目收益
			本金	利息	本息合计	
39	北湖区 2017 年第一批次 用地建设项目	第一年		220.50	220.50	
		第二年		220.50	220.50	
		第三年		220.50	220.50	
		第四年		220.50	220.50	
		第五年	4,900.00	220.50	5,120.50	14,404.00
		合计	4,900.00	1,102.50	6,002.50	14,404.00
	本息覆盖倍数				2.40	

附件：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)



中国注册会计师



中国注册会计师



2018 年 9 月 6 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 39 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 2018 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

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、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；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、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 39 个土地储备项目，其中包括：

（1）郴州市福城新区项目

该项目北至郴州大道，南至塘尾大道，东临兴城路，西临增湖路；

(2) 郴州市梨树山片区项目

该项目北至石榴湾公园，南至郴州大道，东至铁路，西至国庆南路延伸段；

(3) 郴州市同心路房地产开发一、二期项目

该项目北至同心路，南至北湖区政府，东至万花冲烟草小区，西至华康新村；

(4) 郴州市白水片区项目

该项目北至凤形山，南至青年大道，东至西河，西至苏仙公安分局和凤凰新城；

(5) 郴州市 10 万吨锌冶炼项目

该项目北至宇腾化工有限公司，南至斗元冲，东至高家龙组，西至南岭大道；

(6) 郴州市下湄桥片区项目

该项目北至铜坑湖小区，南至铜坑湖居委会，东至郴江河，西至南岭大道；

(7) 郴州市锦辉学校收回项目

该项目北至卜里坪村，南至卜里坪村，西至万福路，东至苏仙岭风景区；

(8) 郴州市罗家井搬迁项目

该项目北临造香公路，南临中海油加油站，西至南岭大道，东至良马公路；

(9) 郴州市粮食物流一期项目

该项目北至黄泥坳村，南至市场路，东至槐万路，西至黄泥坳村；

(10) 资兴市罗围片区土地收储项目

该项目东至采煤沉陷安置区、南至山脚、西至郴州大道、北至迎宾路；

(11) 桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目

该项目南至龙潭西路、北至园艺路、西至骏马大道、东至宝蓝广场；

(12) 桂阳县骏马大道商住房项目一

该项目南至林地、北至骏马大道、西至职业中学新校区、东至林地；

(13) 桂阳县骏马大道商住房项目二

该项目南至林地、北至健康路、西至骏马大道、东至人民医院北院；

(14) 桂阳县 100 家智能家具企业产业园一期项目

该项目片区一南至林地、北至林地、西至林地、东至郴宁大道连接线；片区二南至林地、北至林地、西至共和一路、东至林地；

(15) 永兴县南站路小区项目

该项目南至金都车站、北至裕泰铭都小区、西至永兴大道、东至誉诚桃源小区；

(16) 永兴县西水路小区项目

该项目南至橙乡路、北至西水路、西至环城西路、东至永兴大道；

(17) 永兴县桃源洞小区项目

该项目南至建设路、北至县二中、西至彭家组安置区、东至银都大道；

(18) 永兴县稀贵金属成品交易（银都商贸城）项目

该项目南至环城西路、北至城郊林地、西至银都商贸城一期、东

至永安大道；

(19) 永兴县龙山路 A 块项目

该南至五星学校、北至龙山路、西至城南变电站、东至永兴大道；

(20) 宜章县 2018 年储备地块十项目

该项目南临私人建筑、北临县民政局土地、西临 107 国道、东临南京洞社区（原南门村集体土地）；

(21) 宜章县 2018 年储备地块十三项目

该项目南临西门村集体土地、北临私人建筑、西临约 50 米罗家山村集体土地、东临芙蓉新府项目一期用地；

(22) 宜章县 2018 年储备地块五项目

该项目分两个地块，移动大楼地块，南至骑玥广场、北至糖酒厂、西至罗家山东湾、东至西绕城线；商会大厦地块，南至民主西路三期，北至罗家山集体土地；西至罗家山学校；东至骑玥广场；

(23) 宜章县 2018 年储备地块一项目

该项目分 2 个区域。一块位于民主西路以北，西绕城线以东；另一块南至村庄、北至罗家山集体土地、西至宜章大道、东临香堂岭；

(24) 宜章县 2018 年储备地块十一项目

该项目南至江波头集体土地、北至曹排村集体土地、西至玉溪河、东至宜连高速公路；

(25) 宜章县 2018 年储备地块七项目

该项目宜章大道以东地块，南至香山国际小区、北至民主西路二期、西至宜章大道、东至罗家山村藤树下。宜章大道以西地块：南至华申首府小区、北至民主西路三期、西至罗家山鸭塘、东至宜章大道；

(26) 嘉禾县嘉禾建材市场项目

该项目位于珠泉镇荞麦塘村、坦塘村，东接坦塘村安置用地，南邻和谐路，西邻晋屏大道，北靠荞麦塘集体土地；

(27) 临武县环城南路二号地块土地开发项目

该项目东至教师新村，北面至玉屏村预留地，南临环城南路，西临临武县新中医院整体搬迁项目；

(28) 临武县环城北路一号地块土地开发项目

该项目东至新屋场 2 组预留地，南至新屋场违章建筑，西临晴岚北路，北临环城北路；

(29) 汝城县长安生态城项目

该项目南至磨刀村、北至向东村、西至东泉路、东至向东村；

(30) 汝城县县城拓展地块项目

该项目南至东泉路、北至神农大道、西至九龙大道、东至长安南路；

该项目南至西门村集体土地、北至私人建筑、西至约 50 米罗家山村集体土地、东至芙蓉新府项目一期用地；

(31) 安仁县北郊地块一项目

该项目南至仁北路、北至泉塘路、西至日光路、东至安仁党校；

(32) 安仁县工业集中区地块三项目

该项目东至工业园，南至工业园通道，西至永乐北路，北至八一西路延伸段；

(33) 北湖区 2013 年第二批次用地建设项目

该项目东连惠泽园，南连市储备中心用地，西接寒西路，北接惠泽路；

(34) 北湖区寒西路房地产开发项目

该项目东连骆仙公园，南接 2016-43 号宗地，西接寒西路，北邻恒大华府；

(35) 北湖区寒西路房地产开发项目二

该项目东连骆仙公园，南接 2016-43 号宗地，西接寒西路，北邻恒大华府；

(36) 北湖区 2012 年第二批次用地建设一项目

该项目东连寒西路，南接安置地，西边是荒山，北邻 42 完小；

(37) 北湖区 2012 年第二批次用地建设二项目

该项目东连寒西路，南接华太路，西边是河，北邻骆仙西路；

(38) 北湖区 2016 年第一批次用地建设项目

该项目东连 2018-01 号宗地一号地块，南边是河，西接骆仙西路北接 x090 道路；

(39) 北湖区 2017 年第一批次用地建设项目

该项目东连 2018-01 号宗地二号地块，南边是荒山，西接骆仙西路，北接河道。

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 39 个土地储备地块项目总投资 346,960.98 万元，其中包含项目自筹资金 105,843.32 万元，本次债券发行金额 137,900.00 万元，未来计划发行债券金额 103,217.66 元。各项目明细如下：

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	郴州市福城新区项目	12,300.00	5,653.00	18,847.00	36,800.00
2	郴州市梨树山片区项目	2,570.00	13,163.00	0.00	15,733.00
3	郴州市同心路房地产开发一、二期项目	4,900.00	9,000.00	6,270.00	20,170.00
4	郴州市白水片区项目	6,630.00	6,000.00	2,745.00	15,375.00
5	郴州市 10 万吨锌冶炼项目	216.00	4,400.00	4,482.00	9,098.00
6	郴州市下湄桥片区项目	1,100.00	2,300.00	254.00	3,654.00
7	郴州市锦辉学校收回项目	0.00	5,243.00	0.00	5,243.00
8	郴州市罗家井搬迁项目	5,420.00	1,930.00	0.00	7,350.00
9	郴州市粮食物流一期项目	7,610.00	2,211.00	0.00	9,821.00
10	资兴市罗围片区土地收储项目	2,000.00	10,300.00	7,700.00	20,000.00
11	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	0.00	858.69	7,141.31	8,000.00
12	桂阳县骏马大道商住房项目一	1,263.67	658.33	6,021.00	7,943.00
13	桂阳县骏马大道商住房项目二	1,510.00	556.71	5,062.29	7,129.00
14	桂阳县 100 家智能家具企业产业园一期项目	1,410.00	11,326.27	2,005.73	14,742.00
15	永兴县南站路小区项目	0.00	1,200.00	0.00	1,200.00
16	永兴县西水路小区项目	0.00	3,460.00	1,000.00	4,460.00
17	永兴县桃源洞小区项目	0.00	2,160.00	840.00	3,000.00
18	永兴县稀贵金属成品交易（银都商贸城）项目	0.00	900.00	0.00	900.00
19	永兴县龙山路 A 块项目	0.00	2,880.00	0.00	2,880.00
20	宜章县 2018 年储备地块十项目	2,992.00	494.00	0.00	3,486.00
21	宜章县 2018 年储备地块十三项目	0.00	1,730.00	0.00	1,730.00
22	宜章县 2018 年储备地块五项目	252.00	247.00	6,270.00	6,769.00
23	宜章县 2018 年储备地块一项目	416.00	1,584.00	13,000.00	15,000.00
24	宜章县 2018 年储备地块十一项目	662.00	800.00	1,648.00	3,110.00

25	宜章县 2018 年储备地块七项目	354.00	2,845.00	17,000.00	20,199.00
26	嘉禾县嘉禾建材市场项目	1,920.30	3,600.00	918.47	6,438.77
27	临武县环城南路二号地块土地开发项目	123.00	3,264.00	0.00	3,387.00
28	临武县环城北路一号地块土地开发项目	0.00	2,936.00	0.00	2,936.00
29	汝城县长安生态城项目	1,035.30	2,310.00	0.00	3,345.30
30	汝城县县城拓展地块项目	1,337.05	2,990.00	0.00	4,327.05
31	安仁县北郊地块一项目	0.00	2,697.58	0.00	2,697.58
32	安仁县工业集中区地块三项目	0.00	1,202.42	2,012.86	3,215.28
33	北湖区 2013 年第二批次用地建设项目	9,330.00	4,600.00	0.00	13,930.00
34	北湖区寒西路房地产开发项目	6,378.00	4,900.00	0.00	11,278.00
35	北湖区寒西路房地产开发项目二	11,128.00	4,900.00	0.00	16,028.00
36	北湖区 2012 年第二批次用地建设一项目	4,735.00	1,510.00	0.00	6,245.00
37	北湖区 2012 年第二批次用地建设二项目	2,058.00	580.00	0.00	2,638.00
38	北湖区 2016 年第一批次用地建设项目	8,120.00	5,610.00	0.00	13,730.00
39	北湖区 2017 年第一批次用地建设项目	8,073.00	4,900.00	0.00	12,973.00
	合 计	105,843.32	137,900.00	103,217.66	346,960.98

（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 241,117.66 万元，其中：本次债券发行金额 137,900.00 万元，未来计划发行债券金额 103,217.66 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 9 市县的土地收储项目。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 39 个土地储备地块，分别位于郴州市市本级、资兴、汝城、嘉禾、桂阳、永兴、宜章、临武。根据 39 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	拟收储地块项目名称	地块编号	位置	土地规划用途	占地面积(平方米)	中标总价(万元)	土地单价(元/平方米)	简单平均土地单价(元/平方米)
1	郴州市福城新区项目	湖南宏坤房地产开发有限公司、南方石墨新材料有限公司	九子塘	商住	24,636.00	4,930.00	2,001.14	2,067.94
		杨辉	骆仙西路	商住	21,876.00	3,937.20	1,799.78	
		郴州市嘉宝房地产开发有限公司	骆仙街道骆仙铺村	商住	2,626.00	631.00	2,402.89	
2	郴州市梨树山片区项目	湖南宏坤房地产开发有限公司、南方石墨新材料有限公司	九子塘	商住	24,636.00	4,930.00	2,001.14	2,067.94
		杨辉	骆仙西路	商住	21,876.00	3,937.20	1,799.78	
		郴州市嘉宝房地产开发有限公司	骆仙街道骆仙铺村	商住	2,626.00	631.00	2,402.89	
3	郴州市同心路房地产开发一、二期项目	郴州市新天投资有限公司	坳上镇田家湾	住宅	42,886.00	4,380.00	1,021.31	1,240.76
		郴州市城市建设投资发展集团有限公司	增湖街道塘尾村	住宅	92,533.60	12,500.00	1,350.86	
		郴州市城市建设投资发展集团有限公司	增湖街道塘尾村	住宅	65,158.30	8,797.00	1,350.10	
4	郴州市白水片区项目	湖南宏坤房地产开发有限公司、南方石墨新材料有限公司	九子塘	商住	24,636.00	4,930.00	2,001.14	2,067.97
		郴州市新天投资有限公司	观山洞街道观山洞村	商住	79,138.00	14,244.00	1,799.89	
		郴州市嘉宝房地产开发有限公司	骆仙街道骆仙铺村	商住	2,626.00	631.00	2,402.89	
5	郴州市 10 万吨锌冶炼项目	郴州市苏仙区城建综合公司	石盖塘镇石盖塘	商服住宅	12,523.00	1,278.00	1,020.52	959.80
		郴州市苏仙区城镇建设综合开发公司	苏仙区良田村、观石塘村	商住	55,326.00	4,000.00	722.99	
		黄建仁	苏仙区良田镇	商住	246.50	28.00	1,135.90	
6	郴州市下湄桥片区项目	郴州市中耀房地产开发有限公司	郴州市下湄桥街道(工业大道)	商住	21,533.00	2,950.00	1,369.99	1,855.59
		郴州达康房地产开发有限公司	南岭大道下湄桥	商住	43,344.40	8,466.00	1,953.19	
		郴州市金贵银业股份有限公司	苏仙区白露塘镇珠江桥村	商住	48,137.00	10,800.00	2,243.60	

7	郴州市锦辉学校收回项目	郴州市新天投资有限公司	坵上镇田家湾	住宅	42,886.00	4,380.00	1,021.31	1,240.76
		郴州市城市建设投资发展集团有限公司	增湖街道塘尾村	住宅	92,533.60	12,500.00	1,350.86	
		郴州市城市建设投资发展集团有限公司	增湖街道塘尾村	住宅	65,158.30	8,797.00	1,350.10	
8	郴州市罗家井搬迁项目	郴州中合农产品市场有限责任公司	北湖区郴江街道（郴江路西侧）	商服	125,268.60	9,420.00	751.98	844.76
		郴州华熙投资有限公司	北湖区保和镇雷大桥村	商业	44,798.23	4,200.00	937.54	
9	郴州市粮食物流一期项目	郴州中合农产品市场有限责任公司	北湖区郴江街道（郴江路西侧）	商服	125,268.60	9,420.00	751.98	844.76
		郴州华熙投资有限公司	北湖区保和镇雷大桥村	商业	44,798.23	4,200.00	937.54	
10	资兴市罗围片区土地收储项目	z-18-11	鲤鱼江邮电路旁	住宅	9,753.89	1,903.00	1,951.02	2,016.31
		z-18-10. z-18-15. z-18-16	罗围社区	商住	56,329.03	9,007.00	1,599.00	
		z-15-26	唐洞街道新民村（青鲁湖公园旁）	商服住宅	18,856.30	4,712.00	2,498.90	
11	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	2015D-003	桂阳县龙潭街道龙潭西路 北侧第二排（汇泉大酒店后面）	居住	698.80	170.00	2,432.74	2,278.75
		2015D-030	桂阳县蔡伦南路与蒙泉路交汇处	商住	3,354.70	773.00	2,304.23	
		2015D-011	桂阳县芙蓉东路与文化路延伸路段交叉路口	商业住宅	40,013.80	8,400.00	2,099.28	
12	桂阳县骏马大道商住房项目一	2015D-021	桂阳县蓉湖路与迎宾路交叉口东面	商业住宅	1,826.50	384.00	2,102.38	1,861.63
		2015D-34	桂阳县骏马大道旁（人民医院东院旁）	商住	38,995.50	7,129.00	1,828.16	
		2015D-020	桂阳县骏马大道东侧（园艺路口）	商住	18,327.30	3,032.00	1,654.36	
13	桂阳县骏马大道商住房项目二	GY2017D-012	桂阳县骏马大道旁（人民医院东院旁）	商服住宅	38,955.50	7,200.00	1,848.26	1,893.49
		GY2014D-36	桂阳县宝山路旁	商服住宅	26,141.80	4,920.00	1,882.04	
		2015D-19	桂阳县芙蓉东路蓉湖御景项目旁	商住用地	37,073.70	7,230.00	1,950.17	
14	桂阳县 100 家智能家具企业产业园	2016D-001	桂阳县舂陵江镇岐石村、匡家村	物流仓储	13,576.80	509.00	374.90	320.44

	一期项目	GY2017D-014	桂阳工业园 宝山项目区 蒙泉路旁	三类 工业 用地	48,880.70	1,447.00	296.03	
		2016D-044	桂阳县欧阳 镇三白村	物流 仓 储、 工业 用地	16,667.00	484.00	290.39	
15	永兴县南站 路小区项目	2018G019#	橙香路	商住	23,747.00	3,790.03	1,596.00	1,553.11
		2015G01#	橙香路	住宅	34,717.00	5,243.00	1,510.21	
16	永兴县西水 路小区项目	2013G33#	西水路	商住	47,047.00	8,468.46	1,800.00	1,903.27
		2014G06#	龙山路	工业 用地	934.00	221.45	2,370.99	
		2017G35#	龙山东路	商住	18,553.00	2,854.95	1,538.81	
17	永兴县桃源 洞小区项目	2017G30#	建设路	商住	13,771.00	2,897.65	2,104.17	2,298.55
		2018G021#	银都大道二 中旁	商住	26,965.00	8,729.90	3,237.49	
		2017G42#	金银大道旁	商住	16,475.00	2,560.22	1,554.00	
18	永兴县稀有 金属成品交 易(银都商贸 城)项目	2015G23#	永康路	商住	56,788.00	7,530.09	1,326.00	1,418.11
		2015G01#	橙香路	住宅	34,717.00	5,243.00	1,510.21	
19	永兴县龙山 路A块项目	2018G20#	橙香路	商住	18,827.00	2,995.38	1,591.00	1,833.60
		2017G35#	龙山东路	商住	18,553.00	2,854.95	1,538.81	
		2014G06#	龙山路	工业 用地	934.00	221.45	2,370.99	
20	宜章县 2018 年储备地块 十项目	00009008	西门村四组 邓家冲地段	住宅	33,191.09	2,987.00	899.94	990.09
		00009143	玉溪镇民主 西路二期以 北、西门村 地段	商业	23,772.66	2,568.00	1,080.23	
21	宜章县 2018 年储备地块 十三项目	00010698	玉溪镇文明 南路以东、 马耳冲地段	商住	21,946.98	3,128.00	1,425.25	1,781.06
		00010697	玉溪镇文明 南路以东、 马耳冲地段	商住	21,792.46	4,742.00	2,175.98	
		郴州成交无编号	玉溪镇文明 南路以东、 马耳冲地段	商住	16,183.12	2,819.00	1,741.94	
22	宜章县 2018 年储备地块 五项目	00010232	宜章大道罗 家山一组、 樟涵村十组 老庙湾地段	商住	66,196.10	6,574.00	993.11	1,155.17
		00010231	宜章大道罗 家山一组、 樟涵村十组 老庙湾地段	商住	65,503.80	6,761.00	1,032.15	
		郴州成交无编号	玉溪镇玉溪 河以北、西 门村地段	商服 住宅	17,462.24	2,515.00	1,440.25	
23	宜章县 2018 年储备地块 一项目	00010232	宜章大道罗 家山一组、 樟涵村十组 老庙湾地段	商住	66,196.10	6,574.00	993.11	1,155.17
		00010231	宜章大道罗 家山一组、 樟涵村十组 老庙湾地段	商住	65,503.80	6,761.00	1,032.15	
		郴州成交无编号	玉溪镇玉溪 河以北、西 门村地段	商服 住宅	17,462.24	2,515.00	1,440.25	

24	宜章县 2018 年储备地块十一项目	00008848	玉溪镇曹排村地段、地税局后面	商住	7,174.50	942.00	1,312.98	1,262.99
		00008729	玉溪镇曹排村地段、县烟草公司后面	商住	8,739.35	1,115.00	1,275.84	
		00012171	玉溪镇曹排村、江波头地段	商住	65,125.75	7,816.00	1,200.14	
25	宜章县 2018 年储备地块七项目	00010232	宜章大道罗家山一组、樟涵村十组老庙湾地段	商住	66,196.10	6,574.00	993.11	1,155.17
		00010231	宜章大道罗家山一组、樟涵村十组老庙湾地段	商住	65,503.80	6,761.00	1,032.15	
		郴州成交无编号	玉溪镇玉溪河以北、西门村地段	商服住宅	17,462.24	2,515.00	1,440.25	
26	嘉禾县嘉禾建材市场项目	JH2017-26	珠泉镇	商住	18,357.00	1,860.00	1,013.24	1,461.09
		JH2018-1	珠泉镇	商住商服	20,150.00	3,179.00	1,577.67	
		jh2017-10	嘉禾县晋屏南路延伸段	商服	21,392.00	3,834.19	1,792.35	
27	临武县环城南路二号地块土地开发项目	2017D002	武水镇晴岚南路与隆武路北面交汇处	住房	44,447.40	6,338.80	1,426.14	1,578.45
		2015DC018	环城南路与晴岚路交汇处西北面	住房	16,483.00	3,217.00	1,951.71	
		2012DC028	武水镇大武路以北沙溪路以东晴路以西	商住	88,826.67	12,058.22	1,357.50	
28	临武县环城北路一号地块土地开发项目	2017D002	武水镇晴岚南路与隆武路北面交汇处	商住	44,447.40	6,338.80	1,426.14	1,578.45
		2015D-008	环城南路与晴岚路交汇处西北面	商住	16,483.00	3,217.00	1,951.71	
		2012DC028	武水镇大武路以北沙溪路以东晴路以西	商住	88,826.67	12,058.22	1,357.50	
29	汝城县长安生态城项目	2017D12	汝城县九龙大道以西、升平路以东、三江大道以南、福城路以北	商住	45,800.00	6,920.00	1,510.92	1,346.77
		2017D08	汝城县九龙大道以西、福城路以南、升平南路以东	商住	14,817.00	1,907.00	1,287.04	
		2017D17	汝城县原 106 国道以南、莲郡嘉苑以北	商住	9,474.00	1,177.00	1,242.35	

30	汝城县县城拓展地块项目	2017D25	汝城县卢阳镇津江路南、滨河东路东侧	商住	48.40	12.54	2,590.91	2,590.91
		2017D26	汝城县卢阳镇津江路南、滨河东路东侧	商住	48.40	12.54	2,590.91	
		2017D27	汝城县卢阳镇津江路南、滨河东路东侧	商住	48.40	12.54	2,590.91	
31	安仁县北郊地块一项目	2012D12 号	城关镇仁北路	商住	6,606.40	660.00	999.03	996.41
		2018D01 号	永乐江镇	商住	1,710.64	170.00	993.78	
32	安仁县工业集中区地块三项目	2014D37 号	工业园区	工业用地	6,947.00	582.00	837.77	974.20
		2014D39 号	工业园区	商住	13,078.30	1,077.00	823.50	
		2017D03 号	永乐江镇松山村	商住	18,528.00	2,337.00	1,261.33	
33	北湖区 2013 年第二批次用地建设项目	[2017]第 81	北湖区骆仙铺村	商住	91,838.00	46,832.00	5,099.41	5,595.39
		[2018 第 54	北湖区骆仙铺村	商住	29,714.15	18,100.00	6,091.37	
34	北湖区寒西路房地产开发项目	[2017]第 81	北湖区骆仙铺村	商住	91,838.00	46,832.00	5,099.41	5,595.39
		[2018 第 54	北湖区骆仙铺村	商住	29,714.15	18,100.00	6,091.37	
35	北湖区寒西路房地产开发项目二	[2017]第 81	北湖区骆仙铺村	商住	91,838.00	46,832.00	5,099.41	5,595.39
		[2018 第 54	北湖区骆仙铺村	商住	29,714.15	18,100.00	6,091.37	
36	北湖区 2012 年第二批次用地建设项目	[2017]第 81	北湖区骆仙铺村	商住	91,838.00	46,832.00	5,099.41	5,595.39
		[2018 第 54	北湖区骆仙铺村	商住	29,714.15	18,100.00	6,091.37	
37	北湖区 2012 年第二批次用地建设项目二	[2017]第 81	北湖区骆仙铺村	商住	91,838.00	46,832.00	5,099.41	5,595.39
		[2018 第 54	北湖区骆仙铺村	商住	29,714.15	18,100.00	6,091.37	
38	北湖区 2016 年第一批次用地建设项目	[2018 第 52	高壁村	商住	47,868.00	12,400.00	2,590.46	2,076.11
		[2018] 53 号	高壁村	商住	8,324.00	1,300.00	1,561.75	
39	北湖区 2017 年第一批次用地建设项目	[2018 第 52	高壁村	商住	47,868.00	12,400.00	2,590.46	2,076.11
		[2018] 53 号	高壁村	商住	8,324.00	1,300.00	1,561.75	

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	2018 年价格预测(元/平方)	2019 年价格预测(元/平方)	2020 年价格预测(元/平方)	2021 年价格预测(元/平方)	2022 年价格预测(元/平方)	2023 年价格预测(元/平方)
----	----	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

1	郴州市福城新区项目	商住	2,067.94	2,231.31	2,407.58	2,597.78	2,803.00	3,024.44
2	郴州市梨树山片区项目	商住	2,067.94	2,231.31	2,407.58	2,597.78	2,803.00	3,024.44
3	郴州市同心路房地产开发一、二期项目	商住	1,240.76	1,338.78	1,444.54	1,558.66	1,681.80	1,814.66
4	郴州市白水片区项目	商住	2,067.97	2,231.34	2,407.62	2,597.82	2,803.04	3,024.49
5	郴州市10万吨锌冶炼项目	商住	959.80	1,035.62	1,117.44	1,205.72	1,300.97	1,403.74
6	郴州市下湄桥片区项目	商住	1,855.59	2,002.18	2,160.35	2,331.02	2,515.17	2,713.87
7	郴州市锦辉学校收回项目	商住	1,240.76	1,338.78	1,444.54	1,558.66	1,681.80	1,814.66
8	郴州市罗家井搬迁项目	物流	844.76	911.50	983.50	1,061.20	1,145.04	1,235.49
9	郴州市粮食物流一期项目	物流	844.76	911.50	983.50	1,061.20	1,145.04	1,235.49
10	资兴市罗围片区土地收储项目	商住	2,016.31	2,175.60	2,347.47	2,532.92	2,733.02	2,948.93
11	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	商住	2,278.75	2,458.77	2,653.01	2,862.60	3,088.75	3,332.76
12	桂阳县骏马大道商住房项目一	商住	1,861.63	2,008.70	2,167.39	2,338.61	2,523.36	2,722.71
13	桂阳县骏马大道商住房项目二	商住	1,893.49	2,043.08	2,204.48	2,378.63	2,566.54	2,769.30
14	桂阳县100家智能家具企业产业园一期项目	工业	320.44	345.75	373.07	402.54	434.34	468.66
15	永兴县南路小区项目	商住	1,553.11	1,675.81	1,808.19	1,951.04	2,105.17	2,271.48
16	永兴县西水路小区项目	商住	1,903.27	2,053.63	2,215.86	2,390.92	2,579.80	2,783.61
17	永兴县桃源洞小区项目	商住	2,298.55	2,480.14	2,676.07	2,887.48	3,115.59	3,361.72
18	永兴县稀贵金属成品交易（银都商贸城）项目	商住	1,418.11	1,530.14	1,651.02	1,781.45	1,922.19	2,074.04
19	永兴县龙山路A块项目	商住	1,833.60	1,978.45	2,134.75	2,303.40	2,485.37	2,681.71
20	宜章县2018年储备地块十项目	商住	990.09	1,068.31	1,152.70	1,243.77	1,342.02	1,448.04
21	宜章县2018年储备地块十三项目	商住	1,781.06	1,921.76	2,073.58	2,237.40	2,414.15	2,604.87
22	宜章县2018年储备地块五项目	商住	1,155.17	1,246.43	1,344.90	1,451.14	1,565.78	1,689.48
23	宜章县2018	商	1,155.17	1,246.43	1,344.90	1,451.14	1,565.78	1,689.48

	年储备地块一项目	住						
24	宜章县 2018 年储备地块十一项目	商住	1,262.99	1,362.77	1,470.42	1,586.59	1,711.93	1,847.17
25	宜章县 2018 年储备地块七项目	商住	1,155.17	1,246.43	1,344.90	1,451.14	1,565.78	1,689.48
26	嘉禾县嘉禾建材市场项目	商住	1,461.09	1,576.52	1,701.06	1,835.44	1,980.44	2,136.90
27	临武县环城南路二号地块土地开发项目	商住	1,578.45	1,703.15	1,837.70	1,982.87	2,139.52	2,308.54
28	临武县环城北路一号地块土地开发项目	商住	1,578.45	1,703.15	1,837.70	1,982.87	2,139.52	2,308.54
29	汝城县长安生态城项目	商住	1,346.77	1,453.16	1,567.96	1,691.83	1,825.49	1,969.70
30	汝城县县城拓展地块项目	商住	2,590.91	2,795.59	3,016.44	3,254.74	3,511.87	3,789.30
31	安仁县北郊地块一项目	商住	996.41	1,075.13	1,160.06	1,251.71	1,350.59	1,457.29
32	安仁县工业集中区地块三项目	商住	974.20	1,051.16	1,134.20	1,223.81	1,320.49	1,424.80
33	北湖区 2013 年第二批次用地建设项目	商住	5,595.39	6,037.43	6,514.38	7,029.02	7,584.31	8,183.47
34	北湖区寒西路房地产开发项目	商住	5,595.39	6,037.43	6,514.38	7,029.02	7,584.31	8,183.47
35	北湖区恒大金碧花园地块建设项目	商住	5,595.39	6,037.43	6,514.38	7,029.02	7,584.31	8,183.47
36	北湖区 2012 年第二批次用地建设一项目	商住	5,595.39	6,037.43	6,514.38	7,029.02	7,584.31	8,183.47
37	北湖区 2012 年第二批次用地建设二项目	商住	5,595.39	6,037.43	6,514.38	7,029.02	7,584.31	8,183.47
38	北湖区 2016 年第一批次用地建设项目	商住	2,076.11	2,240.12	2,417.09	2,608.04	2,814.08	3,036.39
39	北湖区 2017 年第一批次用地建设项目	商住	2,076.11	2,240.12	2,417.09	2,608.04	2,814.08	3,036.39

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率分别以 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%，郴州市福城新区项目等 39 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(平方米)	2018 年 收入预 测	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
1	郴州市福城新区项目	商住	483,333	99,950	107,846	116,366	125,559	135,478	146,181
2	郴州市梨树山片区项目	商住	209,780	43,381	46,808	50,506	54,496	58,801	63,447
3	郴州市同心路房地产开发一、二期项目	商住	223,073	27,678	29,865	32,224	34,770	37,516	40,480
4	郴州市白水片区项目	商住	204,993	42,392	45,741	49,354	53,253	57,460	62,000
5	郴州市 10 万吨锌冶炼项目	商住	121,280	11,640	12,560	13,552	14,623	15,778	17,025
6	郴州市下湄桥片区项目	商住	48,727	9,042	9,756	10,527	11,358	12,256	13,224
7	郴州市锦辉学校收回项目	商住	96,000	11,911	12,852	13,868	14,963	16,145	17,421
8	郴州市罗家井搬迁项目	物流	98,000	8,279	8,933	9,638	10,400	11,221	12,108
9	郴州市粮食物流一期项目	物流	130,953	11,062	11,936	12,879	13,897	14,995	16,179
10	资兴市罗围片区土地收储项目	商住	266,667	53,768	58,016	62,599	67,545	72,881	78,638
11	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	商住	60,000	13,673	14,753	15,918	17,176	18,532	19,997
12	桂阳县骏马大道商住房项目一	商住	46,000	8,563	9,240	9,970	10,758	11,607	12,524
13	桂阳县骏马大道商住房项目二	商住	38,900	7,366	7,948	8,575	9,253	9,984	10,773
14	桂阳县 100 家智能家具企业产业园一期项目	工业	540,000	17,304	18,671	20,146	21,737	23,455	25,307
15	永兴县南站路小区项目	商住	35,333	5,488	5,921	6,389	6,894	7,438	8,026
16	永兴县西水路小区项目	商住	90,913	17,303	18,670	20,145	21,737	23,454	25,307
17	永兴县桃源洞小区项目	商住	83,133	19,109	20,618	22,247	24,004	25,901	27,947
18	永兴县稀贵金属成品交易（银都商贸城）项目	商住	55,333	7,847	8,467	9,136	9,857	10,636	11,476
19	永兴县龙山路 A 块项目	商住	29,333	5,378	5,803	6,262	6,757	7,290	7,866
20	宜章县 2018 年储备地块十项目	商住	58,107	5,753	6,208	6,698	7,227	7,798	8,414
21	宜章县 2018 年储备地块十三项目	商住	16,180	2,882	3,109	3,355	3,620	3,906	4,215

22	宜章县 2018 年储备地块五项目	商住	112,813	13,032	14,061	15,172	16,371	17,664	19,060
23	宜章县 2018 年储备地块一项目	商住	170,860	19,737	21,296	22,979	24,794	26,753	28,866
24	宜章县 2018 年储备地块十一项目	商住	65,127	8,225	8,875	9,576	10,333	11,149	12,030
25	宜章县 2018 年储备地块七项目	商住	336,660	38,890	41,962	45,277	48,854	52,714	56,878
26	嘉禾县嘉禾建材市场项目	商住	100,947	14,749	15,914	17,172	18,528	19,992	21,571
27	临武县环城南路二号地块土地开发项目	商住	25,953	4,097	4,420	4,769	5,146	5,553	5,991
28	临武县环城北路一号地块土地开发项目	商住	23,707	3,742	4,038	4,357	4,701	5,072	5,473
29	汝城县长安生态城项目	商住	74,340	10,012	10,803	11,656	12,577	13,571	14,643
30	汝城县县城拓展地块项目	商住	96,173	24,918	26,886	29,010	31,302	33,775	36,443
31	安仁县北郊地块一项目	商住	34,600	3,448	3,720	4,014	4,331	4,673	5,042
32	安仁县工业集中区地块三项目	商住	41,300	4,023	4,341	4,684	5,054	5,454	5,884
33	北湖区 2013 年第二批次用地建设项目	商住	80,000	44,763	48,300	52,115	56,232	60,675	65,468
34	北湖区寒西路房地产开发项目	商住	59,094	33,065	35,677	38,496	41,537	44,818	48,359
35	北湖区寒西路房地产开发项目二	商住	84,000	47,002	50,715	54,721	59,044	63,709	68,742
36	北湖区 2012 年第二批次用地建设一项目	商住	35,830	20,048	21,632	23,341	25,185	27,175	29,322
37	北湖区 2012 年第二批次用地建设二项目	商住	15,157	8,481	9,151	9,874	10,654	11,496	12,404
38	北湖区 2016 年第一批次用地建设项目	商住	69,221	14,371	15,506	16,731	18,053	19,479	21,018
39	北湖区 2017 年第一批次用地建设项目	商住	59,298	12,311	13,284	14,333	15,465	16,687	18,005
合计			4,421,119	754,683	814,302	878,631	948,045	1,022,941	1,103,754

测算表二：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，郴州市福城新区项目等 39 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(平方米)	2018 年收入预测	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
1	郴州市福城新区项目	商住	483,333	89,955	97,061	104,729	113,003	121,930	131,563
2	郴州市梨树山片区项目	商住	209,780	39,043	42,127	45,455	49,046	52,921	57,102
3	郴州市同心路房地产开发一、二期项目	商住	223,073	24,910	26,879	29,002	31,293	33,764	36,432

4	郴州市白水片区项目	商住	204,993	38,153	41,167	44,419	47,928	51,714	55,800
5	郴州市10万吨锌冶炼项目	商住	121,280	10,476	11,304	12,197	13,161	14,200	15,323
6	郴州市下湄桥片区项目	商住	48,727	8,138	8,780	9,474	10,222	11,030	11,902
7	郴州市锦辉学校收回项目	商住	96,000	10,720	11,567	12,481	13,467	14,531	15,679
8	郴州市罗家井搬迁项目	物流	98,000	7,451	8,040	8,674	9,360	10,099	10,897
9	郴州市粮食物流一期项目	物流	130,953	9,956	10,742	11,591	12,507	13,496	14,561
10	资兴市罗围片区土地收储项目	商住	266,667	48,391	52,214	56,339	60,791	65,593	70,774
11	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	商住	60,000	12,306	13,278	14,326	15,458	16,679	17,997
12	桂阳县骏马大道商住房项目一	商住	46,000	7,707	8,316	8,973	9,682	10,446	11,272
13	桂阳县骏马大道商住房项目二	商住	38,900	6,629	7,153	7,718	8,328	8,986	9,696
14	桂阳县100家智能家居企业产业园一期项目	工业	540,000	15,574	16,804	18,131	19,563	21,110	22,776
15	永兴县南站路小区项目	商住	35,333	4,939	5,329	5,750	6,205	6,694	7,223
16	永兴县西水路小区项目	商住	90,913	15,573	16,803	18,131	19,563	21,109	22,776
17	永兴县桃源洞小区项目	商住	83,133	17,198	18,556	20,022	21,604	23,311	25,152
18	永兴县稀贵金属成品交易（银都商贸城）项目	商住	55,333	7,062	7,620	8,222	8,871	9,572	10,328
19	永兴县龙山路A块项目	商住	29,333	4,840	5,223	5,636	6,081	6,561	7,079
20	宜章县2018年储备地块十项目	商住	58,107	5,178	5,587	6,028	6,504	7,018	7,573
21	宜章县2018年储备地块十三项目	商住	16,180	2,594	2,798	3,020	3,258	3,515	3,794
22	宜章县2018年储备地块五项目	商住	112,813	11,729	12,655	13,655	14,734	15,898	17,154
23	宜章县2018年储备地块一项目	商住	170,860	17,763	19,166	20,681	22,315	24,078	25,979
24	宜章县2018年储备地块十一项目	商住	65,127	7,403	7,988	8,618	9,300	10,034	10,827
25	宜章县2018年储备地块七项目	商住	336,660	35,001	37,766	40,749	43,969	47,443	51,190
26	嘉禾县嘉禾建材市场项目	商住	100,947	13,274	14,323	15,455	16,675	17,993	19,414
27	临武县环城南路二号地块土地开发项目	商住	25,953	3,687	3,978	4,292	4,631	4,998	5,392
28	临武县环城北路一号地块土地开发项目	商住	23,707	3,368	3,634	3,921	4,231	4,565	4,926
29	汝城县长安生态城项目	商住	74,340	9,011	9,723	10,490	11,319	12,214	13,179

30	汝城县县城拓展地块项目	商住	96,173	22,426	24,197	26,109	28,172	30,398	32,799
31	安仁县北郊地块一项目	商住	34,600	3,103	3,348	3,613	3,898	4,206	4,538
32	安仁县工业集中区地块三项目	商住	41,300	3,621	3,907	4,216	4,549	4,909	5,296
33	北湖区2013年第二批用地建设项目	商住	80,000	43,470	46,904	43,470	50,609	54,608	58,921
34	北湖区寒西路房地产开发项目	商住	59,094	32,109	34,646	32,109	37,383	40,336	43,523
35	北湖区寒西路房地产开发项目二	商住	84,000	45,644	49,249	45,644	53,140	57,338	61,868
36	北湖区2012年第二批用地建设一项目	商住	35,830	19,469	21,007	19,469	22,667	24,458	26,390
37	北湖区2012年第二批用地建设二项目	商住	15,157	8,236	8,887	8,236	9,589	10,346	11,164
38	北湖区2016年第一批用地建设项目	商住	69,221	13,955	15,058	13,955	16,248	17,531	18,916
39	北湖区2017年第一批用地建设项目	商住	59,298	11,956	12,900	11,956	13,919	15,018	16,205
合计			4,421,119	679,217	732,872	790,768	853,243	920,650	993,380

测算表三：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，郴州市福城新区项目等 39 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(平方米)	2018 年收入预测	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
1	郴州市福城新区项目	商住	483,333	79,960	86,277	93,093	100,447	108,382	116,945
2	郴州市梨树山片区项目	商住	209,780	34,705	37,446	40,405	43,597	47,041	50,758
3	郴州市同心路房地产开发一、二期项目	商住	223,073	22,142	23,892	25,779	27,816	30,013	32,384
4	郴州市白水片区项目	商住	204,993	33,914	36,593	39,483	42,602	45,968	49,600
5	郴州市 10 万吨锌冶炼项目	商住	121,280	9,312	10,048	10,842	11,698	12,622	13,620
6	郴州市下湄桥片区项目	商住	48,727	7,234	7,805	8,422	9,086	9,805	10,579
7	郴州市锦辉学校收回项目	商住	96,000	9,529	10,282	11,094	11,970	12,916	13,937
8	郴州市罗家井搬迁项目	物流	98,000	6,623	7,146	7,710	8,320	8,977	9,686
9	郴州市粮食物流一期项目	物流	130,953	8,850	9,549	10,303	11,118	11,996	12,943
10	资兴市罗围片区土地收储项目	商住	266,667	43,014	46,413	50,079	54,036	58,305	62,910

11	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	商住	60,000	10,938	11,802	12,734	13,741	14,826	15,998
12	桂阳县骏马大道商住房项目一	商住	46,000	6,850	7,392	7,976	8,606	9,286	10,019
13	桂阳县骏马大道商住房项目二	商住	38,900	5,893	6,358	6,860	7,402	7,987	8,618
14	桂阳县 100 家智能家居企业产业园一期项目	工业	540,000	13,843	14,937	16,117	17,390	18,764	20,246
15	永兴县南站路小区项目	商住	35,333	4,390	4,737	5,111	5,515	5,950	6,421
16	永兴县西水路小区项目	商住	90,913	13,842	14,936	16,116	17,390	18,763	20,246
17	永兴县桃源洞小区项目	商住	83,133	15,287	16,494	17,798	19,203	20,721	22,358
18	永兴县稀贵金属成品交易（银都商贸城）项目	商住	55,333	6,278	6,774	7,309	7,886	8,509	9,181
19	永兴县龙山路 A 块项目	商住	29,333	4,302	4,642	5,010	5,406	5,832	6,293
20	宜章县 2018 年储备地块十项目	商住	58,107	4,602	4,966	5,358	5,782	6,238	6,731
21	宜章县 2018 年储备地块十三项目	商住	16,180	2,306	2,487	2,684	2,896	3,125	3,372
22	宜章县 2018 年储备地块五项目	商住	112,813	10,426	11,249	12,138	13,097	14,131	15,248
23	宜章县 2018 年储备地块一项目	商住	170,860	15,790	17,037	18,383	19,835	21,402	23,093
24	宜章县 2018 年储备地块十一项目	商住	65,127	6,580	7,100	7,661	8,266	8,919	9,624
25	宜章县 2018 年储备地块七项目	商住	336,660	31,112	33,570	36,222	39,083	42,171	45,502
26	嘉禾县嘉禾建材市场项目	商住	100,947	11,799	12,731	13,738	14,822	15,994	17,257
27	临武县环城南路二号地块土地开发项目	商住	25,953	3,278	3,536	3,815	4,117	4,442	4,793
28	临武县环城北路一号地块土地开发项目	商住	23,707	2,994	3,230	3,486	3,761	4,058	4,378
29	汝城县长安生态城项目	商住	74,340	8,010	8,642	9,325	10,062	10,857	11,714
30	汝城县县城拓展地块项目	商住	96,173	19,934	21,509	23,208	25,042	27,020	29,154
31	安仁县北郊地块一项目	商住	34,600	2,758	2,976	3,211	3,465	3,738	4,034
32	安仁县工业集中区地块三项目	商住	41,300	3,218	3,473	3,747	4,043	4,363	4,707
33	北湖区 2013 年第二批用地建设项目	商住	80,000	35,810	38,640	41,692	44,986	48,540	52,374
34	北湖区寒西路房地产开发项目	商住	59,094	26,452	28,542	30,797	33,230	35,854	38,687
35	北湖区寒西路房地产开发项目二	商住	84,000	37,602	40,572	43,777	47,235	50,967	54,994
36	北湖区 2012 年第二批用地建设一项目	商住	35,830	16,038	17,306	18,673	20,148	21,740	23,458
37	北湖区 2012 年第二批用地建设二项目	商住	15,157	6,785	7,321	7,899	8,523	9,197	9,923

38	北湖区 2016 年第一批用地建设项目	商住	69,221	11,497	12,405	13,385	14,442	15,583	16,814
39	北湖区 2017 年第一批用地建设项目	商住	59,298	9,849	10,627	11,466	12,372	13,350	14,404
合计			4,421,119	603,746	651,442	702,906	758,436	818,352	883,003

(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%，郴州市福城新区项目等 39 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	其中地市政府收益（80%）
1	郴州市福城新区项目	146,181	146,181	116,945
2	郴州市梨树山片区项目	63,447	63,447	50,758
3	郴州市同心路房地产开发一、二期项目	40,480	40,480	32,384
4	郴州市白水片区项目	62,000	62,000	49,600
5	郴州市 10 万吨锌冶炼项目	17,025	17,025	13,620
6	郴州市下湄桥片区项目	13,224	13,224	10,579
7	郴州市锦辉学校收回项目	17,421	17,421	13,937
8	郴州市罗家井搬迁项目	12,108	12,108	9,686
9	郴州市粮食物流一期项目	16,179	16,179	12,943
10	资兴市罗围片区土地收储项目	78,638	78,638	62,910
11	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	19,997	19,997	15,998
12	桂阳县骏马大道商住房项目一	12,524	12,524	10,019
13	桂阳县骏马大道商住房项目二	10,773	10,773	8,618
14	桂阳县 100 家智能家具企业产业园一期项目	25,307	25,307	20,246
15	永兴县南站路小区项目	8,026	8,026	6,421
16	永兴县西水路小区项目	25,307	25,307	20,246
17	永兴县桃源洞小区项目	27,947	27,947	22,358
18	永兴县稀贵金属成品交易（银都商贸城）项目	11,476	11,476	9,181
19	永兴县龙山路 A 块项目	7,866	7,866	6,293
20	宜章县 2018 年储备地块十项目	8,414	8,414	6,731
21	宜章县 2018 年储备地块十三项目	4,215	4,215	3,372
22	宜章县 2018 年储备地块五项目	19,060	19,060	15,248
23	宜章县 2018 年储备地块一项目	28,866	28,866	23,093
24	宜章县 2018 年储备地块十一项目	12,030	12,030	9,624

25	宜章县 2018 年储备地块七项目	56,878	56,878	45,502
26	嘉禾县嘉禾建材市场项目	21,571	21,571	17,257
27	临武县环城南路二号地块土地开发项目	5,991	5,991	4,793
28	临武县环城北路一号地块土地开发项目	5,473	5,473	4,378
29	汝城县长安生态城项目	14,643	14,643	11,714
30	汝城县县城拓展地块项目	36,443	36,443	29,154
31	安仁县北郊地块一项目	5,042	5,042	4,034
32	安仁县工业集中区地块三项目	5,884	5,884	4,707
33	北湖区 2013 年第二批次用地建设项目	65,468	65,468	52,374
34	北湖区寒西路房地产开发项目	48,359	48,359	38,687
35	北湖区寒西路房地产开发项目二	68,742	68,742	54,994
36	北湖区 2012 年第二批次用地建设一项目	29,322	29,322	23,458
37	北湖区 2012 年第二批次用地建设二项目	12,404	12,404	9,923
38	北湖区 2016 年第一批次用地建设项目	21,018	21,018	16,814
39	北湖区 2017 年第一批次用地建设项目	18,005	18,005	14,404
	合计	1,103,754	1,103,754	883,003

测算表五：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，郴州市福城新区项目等 39 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	近三年 GDP 平均增速的 90%	用于资金平衡土地收益	其中地市政府收益（80%）
1	郴州市福城新区项目	131,563	131,563	105,250
2	郴州市梨树山片区项目	57,102	57,102	45,682
3	郴州市同心路房地产开发一、二期项目	36,432	36,432	29,146
4	郴州市白水片区项目	55,800	55,800	44,640
5	郴州市 10 万吨锌冶炼项目	15,323	15,323	12,258
6	郴州市下湄桥片区项目	11,902	11,902	9,522
7	郴州市锦辉学校收回项目	15,679	15,679	12,543
8	郴州市罗家井搬迁项目	10,897	10,897	8,718
9	郴州市粮食物流一期项目	14,561	14,561	11,649
10	资兴市罗围片区土地收储项目	70,774	70,774	56,619
11	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	17,997	17,997	14,398
12	桂阳县骏马大道商住房项目一	11,272	11,272	9,018
13	桂阳县骏马大道商住房项目二	9,696	9,696	7,757
14	桂阳县 100 家智能家具企业产业园一期项目	22,776	22,776	18,221
15	永兴县南站路小区项目	7,223	7,223	5,778

16	永兴县西水路小区项目	22,776	22,776	18,221
17	永兴县桃源洞小区项目	25,152	25,152	20,122
18	永兴县稀贵金属成品交易（银都商贸城）项目	10,328	10,328	8,262
19	永兴县龙山路A块项目	7,079	7,079	5,663
20	宜章县 2018 年储备地块十项目	7,573	7,573	6,058
21	宜章县 2018 年储备地块十三项目	3,794	3,794	3,035
22	宜章县 2018 年储备地块五项目	17,154	17,154	13,723
23	宜章县 2018 年储备地块一项目	25,979	25,979	20,783
24	宜章县 2018 年储备地块十一项目	10,827	10,827	8,662
25	宜章县 2018 年储备地块七项目	51,190	51,190	40,952
26	嘉禾县嘉禾建材市场项目	19,414	19,414	15,531
27	临武县环城南路二号地块土地开发项目	5,392	5,392	4,314
28	临武县环城北路一号地块土地开发项目	4,926	4,926	3,941
29	汝城县长安生态城项目	13,179	13,179	10,543
30	汝城县县城拓展地块项目	32,799	32,799	26,239
31	安仁县北郊地块一项目	4,538	4,538	3,630
32	安仁县工业集中区地块三项目	5,296	5,296	4,237
33	北湖区 2013 年第二批次用地建设项目	58,921	58,921	47,137
34	北湖区寒西路房地产开发项目	43,523	43,523	34,818
35	北湖区寒西路房地产开发项目二	61,868	61,868	49,494
36	北湖区 2012 年第二批次用地建设一项目	26,390	26,390	21,112
37	北湖区 2012 年第二批次用地建设二项目	11,164	11,164	8,931
38	北湖区 2016 年第一批次用地建设项目	18,916	18,916	15,133
39	北湖区 2017 年第一批次用地建设项目	16,205	16,205	12,964
	合计	993,380	993,380	794,704

测算表六：

预计土地价格增速为 GDP 增速 7.9%，郴州市福城新区项目等 39 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	其中地市政府收益（80%）
1	郴州市福城新区项目	116,945	116,945	93,556
2	郴州市梨树山片区项目	50,758	50,758	40,606
3	郴州市同心路房地产开发一、二期项目	32,384	32,384	25,907
4	郴州市白水片区项目	49,600	49,600	39,680
5	郴州市 10 万吨锌冶炼项目	13,620	13,620	10,896
6	郴州市下湄桥片区项目	10,579	10,579	8,463
7	郴州市锦辉学校收回项目	13,937	13,937	11,150
8	郴州市罗家井搬迁项目	9,686	9,686	7,749
9	郴州市粮食物流一期项目	12,943	12,943	10,354

10	资兴市罗围片区土地收储项目	62,910	62,910	50,328
11	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	15,998	15,998	12,798
12	桂阳县骏马大道商住房项目一	10,019	10,019	8,015
13	桂阳县骏马大道商住房项目二	8,618	8,618	6,894
14	桂阳县 100 家智能家具企业产业园一期项目	20,246	20,246	16,197
15	永兴县南站路小区项目	6,421	6,421	5,137
16	永兴县西水路小区项目	20,246	20,246	16,197
17	永兴县桃源洞小区项目	22,358	22,358	17,886
18	永兴县稀贵金属成品交易（银都商贸城）项目	9,181	9,181	7,345
19	永兴县龙山路 A 块项目	6,293	6,293	5,034
20	宜章县 2018 年储备地块十项目	6,731	6,731	5,385
21	宜章县 2018 年储备地块十三项目	3,372	3,372	2,698
22	宜章县 2018 年储备地块五项目	15,248	15,248	12,198
23	宜章县 2018 年储备地块一项目	23,093	23,093	18,474
24	宜章县 2018 年储备地块十一项目	9,624	9,624	7,699
25	宜章县 2018 年储备地块七项目	45,502	45,502	36,403
26	嘉禾县嘉禾建材市场项目	17,257	17,257	13,806
27	临武县环城南路二号地块土地开发项目	4,793	4,793	3,834
28	临武县环城北路一号地块土地开发项目	4,378	4,378	3,502
29	汝城县长安生态城项目	11,714	11,714	9,371
30	汝城县县城拓展地块项目	29,154	29,154	23,323
31	安仁县北郊地块一项目	4,034	4,034	3,227
32	安仁县工业集中区地块三项目	4,707	4,707	3,766
33	北湖区 2013 年第二批次用地建设项目	52,374	52,374	41,900
34	北湖区寒西路房地产开发项目	38,687	38,687	30,950
35	北湖区寒西路房地产开发项目二	54,994	54,994	43,996
36	北湖区 2012 年第二批次用地建设一项目	23,458	23,458	18,766
37	北湖区 2012 年第二批次用地建设二项目	9,923	9,923	7,938
38	北湖区 2016 年第一批次用地建设项目	16,814	16,814	13,451
39	北湖区 2017 年第一批次用地建设项目	14,404	14,404	11,523
	合计	883,003	883,003	706,402

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 883,003 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 794,704 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 706,402 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，本次评价的郴州市福城新区项目等 39 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、郴州市土地储备中心

名称：郴州市土地储备中心

统一社会信用代码：12431000734776967D

住所：郴州市青年路 6 号

法定代表人：邓光辉

经费来源：全额拨款

开办资金：3 万元

类型：事业单位

业务范围：为保护与合理利用土地提供土地储备保障；市城区规划区内储备土地接收、开发、管理。

举办单位：郴州市国土资源局

有效期：自 2016 年 03 月 03 日至 2021 年 03 月 03 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，按计划供应建设用土地。

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 年 01 日

4、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

5、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

6、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

7、汝城县土地收购储备中心

名称：汝城县土地收购储备中心

统一社会信用代码：12431026748385430Y

住所：汝城县九龙大道为民服务中心 2 号综合楼 15 楼（1518）

法定代表人：何雪梅

经费来源：全额拨款

开办资金：6000 万元

类型：事业单位

业务范围：负责编制土地收购、储备和供应年度计划，拟定并实施土地收购储备管理办法，做好土地出让前期工作。

举办单位：汝城县国土资源局

有效期：自 2017 年 12 月 13 日至 2022 年 12 月 13 日

8、安仁县土地收购储备中心

名称：安仁县土地收购储备中心

统一社会信用代码：1243102874318965XU

住所：安仁县城关镇七一西路 4 号

法定代表人：何湘文

经费来源：全额拨款

开办资金：610 万元

类型：事业单位

业务范围：收购储备土地，优化土地资源配置。负责开发整理及土地综合开发利用；承担建设用地的征地拆迁、收购、置换、征用等

方式储备土地；负责组织土地开发整理。

举办单位：安仁县国土资源局

有效期：自 2018 年 06 月 22 日至 2023 年 06 月 22 日

9、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、经营和管理由市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

（二）、土地储备机构的资格

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），九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、郴州市土地储备中心的名录代码为 TC431000；批准单位为郴州市委机构编制委员会；批准文号为郴编[2002]1 号；行政隶属是郴州市国土资源局。

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；行政隶属是桂阳县国土资源局。

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；行政隶属是宜章县国土资源局。

4、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；行政隶属是永兴县国土资源局。

5、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；行政隶属是嘉禾县国土资源局。

6、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；行政隶属是临武县国土资源局。

7、汝城县土地收购储备中心的名录代码为 TC431026；批准单位为中共汝城县委机构编制委员会；批准文号为汝编委发[2001]12号；行政隶属是汝城县国土资源局。

8、安仁县土地收购储备中心的名录代码为 TC431028；批准单位为中共安仁县委机构编制委员会；批准文号为安编字[2002]6号；行政隶属是安仁县国土资源局。

9、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；行政隶属是资兴市国土资源局。



营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 911101050805090096

名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

执行事务合伙人 黄锦辉

成立日期 2013年10月22日

合伙期限 2013年10月22日至 长期

经营范围 审查企业会计报表;出具审计报告;验证企业资本;出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务;出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询;税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



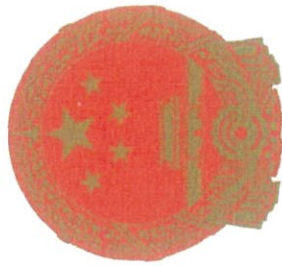
在线扫码获取详细信息

登记机关



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上一年度年度报告并公示。

2018年 08月 10日



会计师事务所



名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

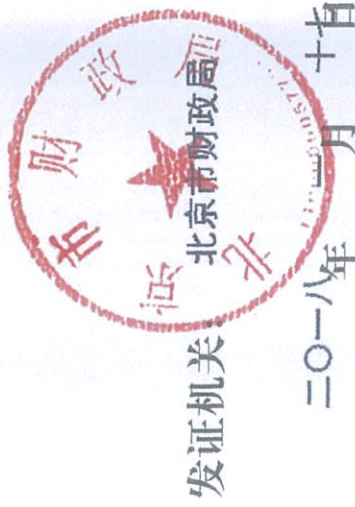
批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日

证书序号：0000109

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》。



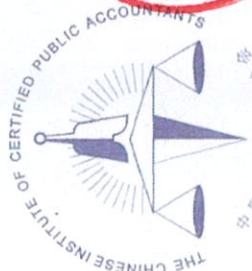
中华人民共和国财政部制



姓名	黄锦辉
性别	男
出生日期	1964-10-16
工作单位	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号	110105196410162011
Identity card No.	



证书编号: 100000360448
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 批准日期: 1995 年 04 月 01 日
 Date of Issuance: 1995 / 04 / 01



姓名 刘永强
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972-10-20
Date of birth
工作单位 利安达会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 32124721020193
Identity card No.



2016 This is valid for another year after this renewal.



2017 This 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.



年 月 日
y m d