

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
湖南省常德市 2019 年第四批土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中兴财光华（湘）审专字（2019）第 02030 号



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于

湖南省常德市 2019 年第四批土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2019)第 02030 号

我们接受委托,对湖南省常德市 2019 年第四批土地储备专项债券以下简称(“本期债券”)相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们以为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的常德市土地储备项目,预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

1. 应付本息情况

(1) 湖南省常德市 2019 年第四批土地储备项目融资涉及十二个土地项目,拟融资金额为 92,200.00 万元,其中:常德市本级北部新城 A-18 项目 24,000.00 万元、常德市本级桃花源路 D-1 地块项目 15,900.00 万元、常德市本级增减挂钩 III 项目 13,600.00 万元、鼎城区 G319 储备地块项目 8,600.00 万元、津市市原汽车加气燃气站项目 1,100.00 万元、安乡县 1 号地块项目 2,500.00 万元、汉寿县新一中周边储备地块项目 12,500.00 万元、澧县百合园对面地块项目 2,300.00 万元、澧县襄阳地块北边地块项目 2,000.00 万元、临澧县安福

新城地块收储项目 2,100.00 万元、桃源县津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）4,500.00 万元、石门县石门大道（二桥）西侧 2 号地块项目 3,100.00 万元。假设融资利率 3.82%，期限 5 年，每年年末支付利息，均于第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	其中 7000 万 已融资利率	其中 4100 万 已融资利率	融资 利率	应付利息
2019 年		103,300.00		103,300.00				
2020 年	103,300.00			103,300.00	3.31%	3.26%	3.82%	3,887.40
2021 年	103,300.00			103,300.00	3.31%	3.26%	3.82%	3,887.40
2022 年	103,300.00			103,300.00	3.31%	3.26%	3.82%	3,887.40
2023 年	103,300.00			103,300.00	3.31%	3.26%	3.82%	3,887.40
2024 年	103,300.00		103,300.00	-	3.31%	3.26%	3.82%	3,887.40
合计		103,300.00	103,300.00					19,437.00

（2）期后期间拟融资金额 44,441.00 万元，假设融资利率 3.82%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2020 年		44,441.00		44,441.00		
2021 年	44,441.00			44,441.00	3.82%	1,697.65
2022 年	44,441.00			44,441.00	3.82%	1,697.65
2023 年	44,441.00			44,441.00	3.82%	1,697.65
2024 年	44,441.00			44,441.00	3.82%	1,697.65
2025 年	44,441.00		44,441.00	-	3.82%	1,697.65
合计		44,441.00	44,441.00			8,488.25

2. 出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

湖南省常德市 2019 年第四批土地储备项目融资涉及十二个土地项目，分别是常德市本级北部新城 A-18 项目、常德市本级桃花源路 D-1 项目、常德市本级增减挂钩 III 项目、鼎城区 G319 储备地块项目、津市市原汽车加气燃气站项目、安乡县 1 号地块项目、汉寿县新一中周边储备地块项目、澧县百合园对面地块项目、澧县襄阳地块北边地块项目、临澧县安福新城地块收储项目、桃源县津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）、石门县石门大道（二桥）西侧 2 号地块项目。参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出证地块的价格预测拟出让土地价格。

常德市 2015 年 GDP 为 2,709.02 亿元，2016 年 GDP 为 2,953.82 亿元，2017 年 GDP 为 3,238.15 亿元，2018 年 GDP 约为 3,394.20 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 7.83%，2019 年常德市政府工作报告提出，2019 年常德市经济增长预期目标确定为 8.00%。综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计目标增速孰低计算土地价格的增值，即增速 7.83%。

（2）土地出让产生的净现金流入

假设常德市本期土地储备项目，自融资开始日起，安乡县 1 号地块项目于第一年开土地挂牌交易，其余十一个项目均于第五年开始土地挂牌交易，且项目全部于一年内出让完毕，通过对近三年来项目周边地块成交情况等的查询，分别以近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增值，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	接近三年平均增速 7.83% 的 100%	按接近三年平均增速 7.83% 的 90%	按接近三年平均增速 7.83% 的 80%
北部新城 A-18 地块	246,480.16	237,660.19	229,094.54
桃花源路 D-1 地块	101,830.61	98,186.73	94,647.93
增减挂钩 III	126,996.66	122,452.25	118,038.88
G319 储备地块	28,935.12	27,899.72	26,894.16
原汽车加气燃气站地块	2,437.71	2,350.48	2,265.77
2019 年经营性用地 1 号地块	3,743.48	3,716.30	3,689.11
新一中周边储备地块	76,703.61	73,958.87	71,293.28
百合园对面地块	72,464.80	69,871.74	67,353.45
襄阳地块北边地块	25,605.15	24,688.90	23,799.07
安福新城地块收储	29,676.91	28,618.97	27,578.44
津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）	51,265.02	49,430.57	47,649.01
石门大道（二桥）西侧 2 号地块	16,755.30	16,157.99	15,570.52

项目	接近三年平均增速 7.83%的 100%	按接近三年平均增速 7.83%的 90%	按接近三年平均增速 7.83%的 80%
合计	782,894.53	754,992.71	727,874.16

3. 预期土地出让收入对融资本息的覆盖情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，通过对近三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对融资本息的覆盖情况为：按常德市近三年 GDP 平均增速 7.83%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.46；按常德市近三年 GDP 平均增速 7.83%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 4.30；按常德市近三年 GDP 平均增速 7.83%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 4.14。

表 1-1: 按常德市近三年 GDP 平均增速 7.83%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		-	-	
2020 年		3,887.40	3,887.40	
2021 年		5,585.05	5,585.05	
2022 年		5,585.05	5,585.05	
2023 年		5,585.05	5,585.05	
2024 年	103,300.00	5,585.05	108,885.05	
2025 年	44,441.00	1,697.65	46,138.65	
合计	147,741.00	27,925.25	175,666.25	782,894.53
本息覆盖倍数	4.46			

表 2-1: 按常德市近三年 GDP 平均增速 7.83%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		-	-	
2020 年		3,887.40	3,887.40	
2021 年		5,585.05	5,585.05	
2022 年		5,585.05	5,585.05	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年		5,585.05	5,585.05	
2024 年	103,300.00	5,585.05	108,885.05	
2025 年	44,441.00	1,697.65	46,138.65	
合计	147,741.00	27,925.25	175,666.25	754,992.71
本息覆盖倍数	4.30			

表 3-1: 按常德市近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

单位: 人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		-	-	
2020 年		3,887.40	3,887.40	
2021 年		5,585.05	5,585.05	
2022 年		5,585.05	5,585.05	
2023 年		5,585.05	5,585.05	
2024 年	103,300.00	5,585.05	108,885.05	
2025 年	44,441.00	1,697.65	46,138.65	
合计	147,741.00	27,925.25	175,666.25	727,874.16
本息覆盖倍数	4.14			

附件: 项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019 年 9 月 16 日

附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以常德市本期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、近三年来项目周边地块成交情况、近三年常德市 GDP 的平均增速等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制 2019 年常德市本期土地储备项目土地出让收益预测表(分别以常德市近三年 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅)。

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等无重大变化;

(三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四) 发行人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对发行人造成的重大不利影响。

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

1. 常德市本级常德市本级共 3 个项目实施单位情况:

单位名称: 常德市国土资源储备中心

单位住所: 常德市武陵区武陵大道 877 号

单位性质: 事业单位

法定代表人: 肖建中

开办资金: 壹亿玖仟叁佰叁拾万元人民币

宗旨和业务范围: 为搞好土地开发利用、确保土地资产保值增值提供服务。城区范围内土地收回、收购、储备、前期开发和预出让等工作。

2. 常德市鼎城区 G319 储备地块项目实施单位情况:

单位名称: 常德市鼎城区国土资源储备中心

单位住所: 常德市鼎城区红云街道

单位性质: 事业单位

法定代表人：左刚

开办资金：叁佰万元人民币

宗旨和业务范围：负责制定本区土地储备计划；承办本区范围内的无主地、由政府代征的土地，依法没收收回的土地和置换的土地以及其依法进入土地储备中心收购的土地收购、储备和出让的有关工作；负责承办收回、收购土地的前期开发及预出让土地使用权工作；负责土地储备资金的运作与管理工作。

3. 常德市津市市原汽车加气燃气站项目实施单位情况：

单位名称：津市市土地储备中心

单位住所：津市市九澧大道 756 号

单位性质：事业单位

法定代表人：郭永祥

开办资金：贰仟万元人民币

宗旨和业务范围：加强国土资源管理，搞好土地开发利用，依法收购收回国有土地使用权，储备由政府代征的土地，对储备土地进行前期开发利用。

4. 常德市安乡县 1 号地块项目实施单位情况：

单位名称：安乡县国土资源储备中心

单位住所：安乡县深柳镇深柳大道 08 号

单位性质：事业单位

法定代表人：任其鹏

开办资金：贰佰叁拾万元人民币

宗旨和业务范围：为国家建设和人民生活提供土地储备保障；负责对城区土地实施统一征地、开发、出让，盘活存量土地，收回闲置土地等工作。

5. 常德市汉寿县新一中周边储备地块项目实施单位情况：

单位名称：汉寿县国土资源储备中心

单位住所：汉寿县龙阳大道

单位性质：事业单位

法定代表人：陈书先

开办资金：壹亿元人民币

宗旨和业务范围：开展土地储备资源规划管理，促进国土资源事业发展。负责土地储备计划、负责承办城区范围内的无主地，政府代征的土地，依法没收、收回的土地和

其他依法进入土地储备中心收购的土地的收购、储备和出让有关工作，负责土地储备资金的运作与管理工作。

6. 常德市澧县共 2 个项目实施单位情况：

单位名称：澧县国土资源储备中心

单位住所：澧县澧阳街道津澧大道

单位性质：事业单位

法定代表人：赵国庆

开办资金：伍万元人民币

宗旨和业务范围：为保护国土资源提供服务。国有土地收购收回，集体所用土地征用，储备土地的前期开发利用。

7. 常德市临澧县安福新城地块收储项目实施单位情况：

单位名称：临澧县国土资源储备中心

单位住所：湖南省临澧县安福镇

单位性质：事业单位

法定代表人：郑金安

开办资金：贰亿捌仟柒佰伍拾贰万元人民币

宗旨和业务范围：搞好土地市场调控，促进临澧经济发展。代表政府依法对收回土地使用权的土地实施储备；对城区内的无主地等收购后纳入储备库；发布有关土地信息。

8. 常德市桃源县津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）实施单位情况：

单位名称：桃源县国土资源储备中心

单位住所：桃源县漳江镇

单位性质：事业单位

法定代表人：管波

开办资金：伍万元人民币

宗旨和业务范围：在主管部门的授权下，具体实施土地储备及土地储备库的管理工作。制定和执行土地储备规划与计划，依法收回国有土地使用权的土地，为实施城镇规划成片征用的集体所有土地，可收购国有土地使用权的土地，征地“农转非”剩余零星土地，因企业改制、重组需要转让的土地。

9. 常德市石门县石门大道（二桥）西侧 2 号地块项目实施单位情况：

单位名称：石门县国土资源储备中心

单位住所：石门县楚江镇澧阳中路 49 号

单位性质：事业单位

法定代表人：王英豪

开办资金：壹拾万元人民币

宗旨和业务范围：为盘活国有存量土地资产，优化土地资源配置，节约和合理利用土地。依法收购、收回、置换、征用土地，土地前期开发并予以储存，预出让土地使用权，土地储备资金的运作与管理。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

湖南省常德市 2019 年第四批土地储备专项债券土地储备项目包括十二个项目，项目明细如下：

（1）常德市本级北部新城 A-18 项目位于西临年寿路、北临沾天湖环湖北路、南临万寿路、东临北定北路。

（2）常德市本级桃花源路 D-1 项目位于洞庭大道以南，桃花源路以西，人民路以北，合兴路以东。

（3）常德市本级增减挂钩 III 项目位于济民路以东、长顺路以西、青林路以南、合兴路以东。

（4）常德市鼎城区 G319 储备地块项目位于东至桃花源路，西至福广安置小区，南至福广路，北至永丰路。

（5）常德市津市市原汽车加气燃气站项目位于津市市九澧大道以北，东临兆源贤庄，南临九澧大道，西临安置小区，北临护市路。

（6）常德市安乡县 2019 年经营性用地 1 号地块项目位于深柳镇安乡大道与潺陵路交汇口西北角，北抵今朝南苑、东临安乡大道、南抵潺陵路、西靠报批红线。

（7）常德市汉寿县新一中周边储备地块项目位于汉寿大道旁，东抵经十五路，西抵求索大道，北邻汉寿大道，南抵纬十六路。

（8）常德市澧县共二个项目，其中：百合园对面地块地位于东临珍珠路，南临桃花滩路，西临解放北路，北临新河路；襄阳地块北边地块位于东临澧浦南路，南为纬十路，西临经七路，北临纬十路。

（9）常德市临澧县安福新城地块收储项目位于临澧县安福镇街道办。

（10）常德市桃源县津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）位于浔阳街道天

子岗社区：东临滨江路、南临规划公园、西临漳江南路、北临桃花源里小区。

(11) 常德市石门县石门大道（二桥）西侧 2 号地块项目位于石门县宝峰街道曹家棚社区，东抵石门大道、南临双百路、西至红军路、北至马家河路。

2. 项目内容与规模

(1) 常德市本级北部新城 A-18 项目

该地块土地储备面积为 305.10 亩，可出让面积为 305.10 亩，全部为商住用地。

(2) 常德市本级桃花源路 D-1 项目

该地块土地储备面积为 187.50 亩，可出让面积为 187.50 亩，全部为商住用地。

(3) 常德市本级增减挂钩 III 项目

该地块土地储备面积为 231.00 亩，可出让面积为 231.00 亩，全部为商住用地。

(4) 常德市鼎城区 G319 储备地块项目

该地块土地储备面积为 48.95 亩，可出让面积为 48.95 亩，全部为商住用地。

(5) 常德市津市市原汽车加气燃气站项目

该地块土地储备面积为 7.40 亩，可出让面积为 7.40 亩，全部为商住用地。

(6) 常德市安乡县 2019 年经营性用地 1 号地块项目

该地块土地储备面积为 32.70 亩，可出让面积为 32.70 亩，全部商住用地。

(7) 常德市汉寿县新一中周边储备地块项目

该地块土地储备面积为 439.72 亩，可出让面积为 439.72 亩，全部为商住用地。

(8) 常德市澧县百合园对面地块项目

该地块土地储备面积为 267.51 亩，可出让面积为 267.51 亩，全部为商住用地。

(9) 常德市澧县襄阳地块北边地块项目

该地块土地储备面积为 90.00 亩，可出让面积为 90.00 亩，全部为商住用地。

(10) 常德市临澧县安福新城地块收储项目

该地块土地储备面积为 177.00 亩，可出让面积为 177.00 亩，全部为商住用地。

(11) 常德市桃源县津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）

该地块土地储备面积为 99.90 亩，可出让面积为 99.90 亩，全部为商住用地。

(12) 常德市石门县石门大道（二桥）西侧 2 号地块项目

该地块土地储备面积为 122.49 亩，可出让面积为 122.49 亩，全部商住用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

常德市本次融资涉及 12 个储备项目，项目总投资为人民币 157,985.97 万元。分地块投资额详见下表：

区划	项目名称	项目总投资（万元）
常德市本级	北部新城 A-18	24,000.00
常德市本级	桃花源路 D-1	27,000.00
常德市本级	增减挂钩 III	17,325.00
鼎城区	G319 储备地块	8,959.97
津市市	原汽车加气燃气站	1,300.00
安乡县	2019 年经营性用地 1 号地块项目	2,700.00
汉寿县	2019 年第一批次建设用地	23,771.00
澧县	百合园对面地块	13,300.00
澧县	襄阳地块北边地块	4,550.00
临澧县	安福新城地块收储	7,080.00
桃源县	津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）	20,000.00
石门县	石门大道（二桥）西侧 2 号地块	8,000.00
合计		157,985.97

（2）资金筹措方式

①常德市本级北部新城 A-18 项目，总投资金额为 24,000.00 万元。其中：拟申请发行债券 24,000.00 万元，本次拟申请发行土储专项债券资金 24,000.00 万元；

①常德市本级桃花源路 D-1 地块项目，总投资金额为 27,000.00 万元。拟申请发行债券 27,000.00 万元，其中：已申请发行债券融资金额 11,100.00 万元，本次拟申请发行土储专项债券资金 15,900.00 万元；

①常德市本级增减挂钩 III 项目，总投资金额为 17,325.00 万元。其中：拟申请发行债券 17,325.00 万元，本次拟申请发行土储专项债券资金 13,600.00 万元；

②常德市鼎城区 G319 储备地块项目，总投资金额为 8,600.00 万元。其中：拟申请发行债券 8,600.00 万元，本次拟申请发行土储专项债券资金 8,600.00 万元；

③常德市津市市原汽车加气燃气站项目，总投资金额为 1,300.00 万元。其中：资本金 200.00 万元，拟申请发行债券 1,100.00 万元；本次拟申请发行土储专项债券资金 1,100.00 万元。

④常德市安乡县 1 号地块项目，总投资金额为 2,700.00 万元。其中：资本金 200.00 万元，拟申请发行债券 2,500.00 万元，本次拟发行债券 2,500.00 万元。

⑤常德市汉寿县新一中周边储备地块项目，总投资金额为 23,771.00 万元。其中：资本金 4,271.00 万元，拟申请发行债券 19,500.00 万元，本次拟发行债券 12,500.00 万元。

⑥常德市澧县百合园对面地块项目，总投资金额为 2,300.00 万元。其中：拟申请发行债券 2,300.00 万元，本次拟发行债券 2,300.00 万元。

⑦常德市澧县襄阳地块北边地块项目，总投资金额为 2,000.00 万元。其中：拟申请发行债券 2,000.00 万元，本次拟发行债券 2,000.00 万元。

⑦常德市临澧县安福镇街道办项目，总投资金额为 7,080.00 万元。其中：资本金 1,380.00 万元，拟申请发行债券 5,700.00 万元，本次拟发行债券 2,100.00 万元。

⑧常德市桃源县津山口福储备项目(1901#、1439#、1438#地块)，总投资金额为 20,000.00 万元。其中：资本金 1,000.00 万元，拟申请发行债券 19,000.00 万元，本次拟发行债券 4,500.00 万元。

⑨常德市石门县石门大道（二桥）西侧 2 号地块项目，总投资金额为 8,000.00 万元。其中：资本金 335.00 万元，拟申请发行债券 7,665.00 万元，本次拟发行债券 3,100.00 万元。

4. 资金平衡

本次用于项目资金平衡的土地储备项目出让收入专项用于偿还本期债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

本期债券项目涉及的常德市，是根据当地土地市场的情况，按取得的交易案例可比单价估算土地的出让价格。其土地出让价的估算过程如下：

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取近三年常德市项目周边地块土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。

具体如下表所示:

a.常德市周边土地出让情况表:

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m^2)	容积率	建筑面积 (m^2)	中标总价 (万元)	楼面价格 ($\text{元}/\text{m}^2$)	出让日期	用途
1	常德市新碧房地产开发有限公司	常德市本级	115,447.00	1.5-2.0	173,170.50	75,200.00	4,342.54	2018年7月30日	商业、住宅用地
2	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	常德市本级	72,433.50	1.6-2.0	115,893.60	51,650.00	4,456.67	2018年7月30日	商业、住宅用地
3	常德市北郡房地产开发有限公司	常德市本级	106,833.33	2.20	235,033.33	38,950.00	1,657.21	2019年1月4日	商业、住宅用地
4	湖南金盘子置业有限公司	常德市本级	25,190.74	1.8-2.3	57,938.70	17,150.00	2,960.02	2018年8月10日	商业、住宅用地
5	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	常德市本级	50,390.94	2.0-2.5	125,977.35	34,100.00	2,706.84	2018年8月10日	商业、住宅用地
6	常德保利房地产开发有限公司	常德市本级	147,373.37	1.0-1.5	221,060.06	25,420.00	1,149.91	2018年9月28日	商业、住宅用地
7	常德保利房地产开发有限公司	常德市本级	86,515.03	1.0-1.5	129,772.55	14,920.00	1,149.70	2018年9月28日	商业、住宅用地
8	常德市江南城市发展有限公司	鼎城区	33,087.42	$3.5 \leq \text{FAR} \leq 4.2$	127,386.57	40,000.00	3,140.05	2019年5月8日	商居用地
9	常德市江南城市发展有限公司	鼎城区	19,742.54	$4.0 \leq \text{FAR} \leq 5.0$	88,841.43	17,400.00	1,958.55	2018年12月14日	批发零售
10	常德福捷投资有限公司	鼎城区	97,207.40	2.0-2.5	218,716.65	32,400.00	1,481.37	2019年7月15日	商居用地
11	湖南六合置业有限责任公司	津江市	118,065.10	2.35	277,452.99	26,915.00	970.07	2019年5月30日	商住用地
12	津江市鸿鹰祥房地产开发有限公司	津江市	4,122.10	容积率 ≤ 2.5	10,305.25	1,768.00	1,715.63	2019年1月7日	商业、住宅用地
13	湖南君坤房地产开发有限公司、常德	津江市	7,351.20	3.2	23,523.84	2,168.00	921.62	2019年8月5日	商住用地

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
	雨泽教育投资有限公司								
14	安乡相邻置业有限公司	安乡县	14,855.92	1≤容积率≤3	29,711.84	3,116.00	1,048.74	2019年8月28日	商服、住宅
15	湖北湘峰房地产开发有限公司	安乡县	41,218.90	1≤容积率≤2.8	78,315.91	8,000.00	1,021.50	2018年12月10日	商服、住宅
16	深圳市山湖海中润投资控股有限公司	安乡县	55,350.80	1≤容积率≤2.8	105,166.52	9,600.00	912.84	2018年10月19日	商服、住宅
17	常德宏景房地产开发有限公司	汉寿县	58,039.40	2≤容积率≤2.5	130,588.65	10,448.00	800.07	2019年7月3日	商服、住宅
18	深圳康尚投资控股有限公司	汉寿县	21,845.00	1.0≤容积率≤2.5	54,612.50	3,933.00	720.16	2018年8月31日	商业、住宅用地
19	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	汉寿县	53,392.30	2.0≤容积率≤2.5	133,480.75	10,280.00	770.15	2019年1月28日	商业、住宅用地
20	常德德天房地产开发有限公司	澧县	10,749.30	<=4.8	51,596.64	2,469.00	478.52	2019年2月21日	商服、住宅
21	湖南沔阳房地产开发有限公司	澧县	7,305.67	4.50	32,875.52	4,959.00	1,508.42	2019年4月8日	商服、住宅
22	湖南永安汽车贸易有限责任公司	澧县	10,782.51	1-3.5	24,260.65	4,224.00	1,741.09	2019年4月1日	商服、住宅
23	常德德天房地产开发有限公司	澧县	10,749.30	<=4.8	51,596.64	2,469.00	478.52	2019年2月21日	商服、住宅
24	湖南沔阳房地产开发有限公司	澧县	7,305.67	4.50	32,875.52	4,959.00	1,508.42	2019年4月8日	商服、住宅
25	湖南永安汽车贸易有限责任公司	澧县	10,782.51	1-3.5	24,260.65	4,224.00	1,741.09	2019年4月1日	商服、住宅
26	常德华远房地产开发有限公司	临澧县	12,708.73	容积率≤3	38,126.19	2,860.00	750.14	2018年8月27日	商业、住宅用地

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
27	常德华远房地产开发有限公司	临澧县	16,234.70	容积率 ≤3	48,704.10	3,653.00	750.04	2018年8月27日	商业、住宅用地
28	常德华远房地产开发有限公司	临澧县	34,658.61	容积率 ≤3	103,975.83	7,799.00	750.08	2018年12月6日	商业、住宅用地
29	桃源县采菱房地产有限责任公司	桃源县	10,547.03	1.0-3.0	15,820.55	1,880.00	1,782.49	2017年9月19日	商业、住宅用地
30	桃源县采菱房地产有限责任公司	桃源县	61,156.97	1.0-2.5	152,892.43	7,480.00	1,223.08	2017年9月19日	商业、住宅用地
31	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	桃源县	48,313.19	1.0-3.0	96,626.38	10,980.00	2,272.67	2017年2月13日	商业、住宅用地
32	湖南六合置业有限公司	石门县	50,760.00	1-2.7	134,514.00	15,400.00	1,144.86	2019年3月4日	商服、住宅
33	湖南零零柒置业有限公司	石门县	40,830.00	1-2.8	112,282.50	10,500.00	935.14	2019年5月20日	商服、住宅
34	常德广建置业有限公司	石门县	38,525.45	1-2.8	105,944.99	9,900.00	934.45	2019年5月20日	商服、住宅

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

常德市土地储备项目商住及工业用地参考上述土地出让情况进行预测。

具体计算如下表:

a.常德市本级北部新城 A-18 项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	常德市新碧房地产开发有限公司	115,447.00	173,170.50	75,200.00	4,342.54	0.32	
2	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	72,433.50	115,893.60	51,650.00	4,456.67	0.34	
3	常德市北郡房地产开发有限公司	106,833.33	235,033.33	38,950.00	1,657.21	0.34	
综合楼面地价							3,463.52

b.常德市本级桃花源路 D-1 项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	湖南金盘子置业有限公司	25,190.74	57,938.70	17,150.00	2,960.02	0.32	
2	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	50,390.94	125,977.35	34,100.00	2,706.84	0.33	
3	常德保利房地产开发有限公司	147,373.37	221,060.06	25,420.00	1,149.91	0.35	
综合楼面地价							2,235.25

c.常德市本级增减挂钩III项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	湖南金盘子置业有限公司	25,190.74	57,938.70	17,150.00	2,960.02	0.32	
2	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	50,390.94	125,977.35	34,100.00	2,706.84	0.34	
3	常德保利房地产开发有限公司	86,515.03	129,772.55	14,920.00	1,149.70	0.34	
综合楼面地价							2,262.73

d.常德市鼎城区 G319 储备地块项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	常德市江南城市发展有限公司	33,087.42	127,386.57	40,000.00	3,140.05	0.35	

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
2	常德市江南城市发展有限公司	19,742.54	88,841.43	17,400.00	1,958.55	0.31	
3	常德福捷投资有限公司	97,207.40	218,716.65	32,400.00	1,481.37	0.34	
综合楼面地价(商住用地)							2,211.69

e. 常德市津市市原汽车加气燃气站项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	湖南六合置业有限责任公司	118,065.10	277,452.99	26,915.00	970.07	0.32	
2	津市市鸿鹰祥房地产开发有限公司	4,122.10	10,305.25	1,768.00	1,715.63	0.34	
3	湖南君坤房地产开发有限公司、常德雨泽教育投资有限公司	7,351.20	23,523.84	2,168.00	921.62	0.34	
综合楼面地价(商住用地)							1,210.55

f. 常德市安乡县1号地块项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	安乡相邻置业有限公司	14,855.92	29,711.84	3,116.00	1,048.74	0.34	
2	湖北湘峰房地产开发有限公司	41,218.90	78,315.91	8,000.00	1,021.50	0.33	
3	深圳市山湖海中润投资控股有限公司	55,350.80	105,166.52	9,600.00	912.84	0.33	
综合楼面地价(商住用地)							995.35

g. 常德市汉寿县新一中周边储备地块项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	常德宏景房地产开发有限公司	58,039.40	130,588.65	10,448.00	800.07	0.34	
2	深圳康尚投资控股有限公司	21,845.00	54,612.50	3,933.00	720.16	0.33	
3	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	53,392.30	133,480.75	10,280.00	770.15	0.33	
综合楼面地价(商住用地)							763.77

h. 常德市澧县百合园对面地块项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	常德德天房地产开发有限公司	10,749.30	51,596.64	2,469.00	478.52	0.38	
2	湖南涔阳房地产开发有限公司	7,305.67	32,875.52	4,959.00	1,508.42	0.30	
3	湖南永安汽车贸易 有限责任公司	10,782.51	24,260.65	4,224.00	1,741.09	0.31	
综合楼面地价 (商住用地)							1,186.08

i.常德市澧县襄阳地块北边地块项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	常德德天房地产开发有限公司	10,749.30	51,596.64	2,469.00	478.52	0.33	
2	湖南涔阳房地产开发有限公司	7,305.67	32,875.52	4,959.00	1,508.42	0.36	
3	湖南永安汽车贸易 有限责任公司	10,782.51	24,260.65	4,224.00	1,741.09	0.31	
综合楼面地价 (商住用地)							1,245.69

j.常德市安福新城地块收储项目区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	常德华远房地产开发有限公司	12,708.73	38,126.19	2,860.00	750.14	0.33	
2	常德华远房地产开发有限公司	16,234.70	48,704.10	3,653.00	750.04	0.34	
3	常德华远房地产开发有限公司	34,658.61	103,975.83	7,799.00	750.08	0.34	
综合楼面地价 (商住用地)							750.09

k.常德市桃源县津山口福储备项目 (1901#、1439#、1438#地块) 区域土地价格预测表:

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	平均楼面 价格 (元/m ²)
1	常德华远房地产开发有限公司	12,708.73	38,126.19	2,860.00	750.14	0.33	
2	常德华远房地产开发有限公司	16,234.70	48,704.10	3,653.00	750.04	0.34	
3	常德华远房地产开发有限公司	34,658.61	103,975.83	7,799.00	750.08	0.34	
综合楼面地价 (商住用地)							750.09

1.常德市石门县石门大道（二桥）西侧2号地块项目区域土地价格预测表：

项目	宗地名称	占地面积（m ² ）	建筑面积（m ² ）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/m ² ）	权重	平均楼面价格（元/m ² ）
1	湖南六合置业有限责任公司	50,760.00	134,514.00	15,400.00	1,144.86	0.34	
2	湖南零零柒置业有限公司	40,830.00	112,282.50	10,500.00	935.14	0.34	
3	常德广建置业有限公司	38,525.45	105,944.99	9,900.00	934.45	0.33	
综合楼面地价（商住用地）							1,005.39

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为近三年常德市GDP平均增速（7.83%），现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

单位：人民币元

项目	性质	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
北部新城 A-18	商住	8,312.44	8,963.31	9,665.14	10,421.92	11,237.95	12,117.88
桃花源路 D-1	商住	5,588.13	6,025.69	6,497.50	7,006.25	7,554.84	8,146.38
增减挂钩III	商住	5,656.84	6,099.77	6,577.38	7,092.39	7,647.72	8,246.54
G319 储备地块	商住	6,082.15	6,558.38	7,071.90	7,625.63	8,222.72	8,866.56
原汽车加气燃气站	商住	3,389.55	3,654.95	3,941.14	4,249.73	4,582.48	4,941.29
1号地块	商住	1,592.56	1,717.26	1,851.72	1,996.71	2,153.06	2,321.64
新一中周边储备地块	商住	1,794.87	1,935.41	2,086.95	2,250.36	2,426.56	2,616.56
百合园对面地块	商住	2,787.28	3,005.52	3,240.85	3,494.61	3,768.24	4,063.29
襄阳地块北边地块	商住	2,927.37	3,156.59	3,403.75	3,670.26	3,957.64	4,267.52
安福新城地块收储	商住	1,725.20	1,860.28	2,005.94	2,163.00	2,332.37	2,514.99
津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）	商住	5,280.18	5,693.62	6,139.43	6,620.15	7,138.51	7,697.45
石门大道（二桥）西侧2号地块	商住	1,407.54	1,517.75	1,636.59	1,764.73	1,902.91	2,051.91

（2）土地出让收入预测

根据近期项目周边出让土地容积率情况，取预期容积率作为商住项目地块预期容积率。结合上表楼面价格预测土地价格，进而计算得出土地出让收入规模。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近三年常德市GDP平均增速7.83%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
北部新城 A-18	商住					246,480.16	246,480.16
桃花源路 D-1	商住					101,830.61	101,830.61
增减挂钩III	商住					126,996.66	126,996.66
G319 储备地块	商住					28,935.12	28,935.12
原汽车加气燃气站	商住					2,437.71	2,437.71
1号地块	商住	3,743.48					3,743.48
新一中周边储备地块	商住					76,703.61	76,703.61
百合园对面地块	商住					72,464.80	72,464.80
襄阳地块北边地块	商住					25,605.15	25,605.15
安福新城地块收储	商住					29,676.91	29,676.91
津山口福储备项目(1901#、1439#、1438#地块)	商住					51,265.02	51,265.02
石门大道(二桥)西侧2号地块	商住					16,755.30	16,755.30
出让土地收入		3,743.48	-	-	-	779,151.05	782,894.53

测算表二：预计土地价格增速为近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 90%，即增幅 7.05%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
北部新城 A-18	商住					237,660.19	237,660.19
桃花源路 D-1	商住					98,186.73	98,186.73
增减挂钩III	商住					122,452.25	122,452.25
G319 储备地块	商住					27,899.72	27,899.72
原汽车加气燃气站	商住					2,350.48	2,350.48
1号地块	商住	3,716.30					3,716.30
新一中周边储备地块	商住					73,958.87	73,958.87
百合园对面地块	商住					69,871.74	69,871.74
襄阳地块北边地块	商住					24,688.90	24,688.90
安福新城地块收储	商住					28,618.97	28,618.97
津山口福储备项目(1901#、1439#、1438#地块)	商住					49,430.57	49,430.57
石门大道(二桥)西侧2号地块	商住					16,157.99	16,157.99
出让土地收入		3,716.30	-	-	-	751,276.41	754,992.71

测算表三：预计土地价格增速为近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 80%，即增幅 6.26%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
北部新城 A-18	商住					229,094.54	229,094.54
桃花源路 D-1	商住					94,647.93	94,647.93
增减挂钩III	商住					118,038.88	118,038.88
G319 储备地块	商住					26,894.16	26,894.16
原汽车加气燃气站	商住					2,265.77	2,265.77
1 号地块	商住	3,689.11					3,689.11
新一中周边储备地块	商住					71,293.28	71,293.28
百合园对面地块	商住					67,353.45	67,353.45
襄阳地块北边地块	商住					23,799.07	23,799.07
安福新城地块收储	商住					27,578.44	27,578.44
津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）	商住					47,649.01	47,649.01
石门大道（二桥）西侧 2 号地块	商住					15,570.52	15,570.52
出让土地收入		3,689.11	-	-	-	724,185.05	727,874.16

根据上述测算，在接近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地出让收入为 782,894.53 万元；

同理计算，在接近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 90% 即 7.05 % 计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地出让收入为 754,992.71 万元；

同理计算，在接近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 80% 即 6.26% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地出让收入为 727,874.16 万元。

（3）覆盖倍数

按自融资开始日起，安乡县 1 号地块项目于第一年开始土地挂牌交易，其余十一个项目均于第五年开始土地挂牌交易，且项目全部于一年内出让完毕，预计土地价格增速为近三年常德市 GDP 平均增幅 7.83%，测算的本息覆盖倍数为 4.46。

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	发行债券本息和	土地出让收入对债券本息覆盖倍数
北部新城 A-18	246,480.16	28,584.00	8.62
桃花源路 D-1	101,830.61	31,863.70	3.20
增减挂钩III	126,996.66	20,634.08	6.15
G319 储备地块	28,935.12	10,242.60	2.82
原汽车加气燃气站	2,437.71	1,310.10	1.86

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	发行债券本息和	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数
1号地块	3,743.48	2,977.50	1.26
新一中周边储备地块	76,703.61	23,224.50	3.30
百合园对面地块	72,464.80	13,577.40	5.34
襄阳地块北边地块	25,605.15	4,705.64	5.44
安福新城地块收储	29,676.91	6,788.70	4.37
津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）	51,265.02	22,629.00	2.27
石门大道（二桥）西侧2号地块	16,755.30	9,129.02	1.84
合计	782,894.53	175,666.24	4.46

按自融资开始日起，安乡县1号地块项目于第一年开始土地挂牌交易，其余十一个项目均于第五年开始土地挂牌交易，且项目全部于一年内出让完毕，预计土地价格增速为近三年常德市GDP平均增幅7.83%的90%，即增幅7.05%，测算的本息覆盖倍数为4.30。

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	发行债券本息和	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数
北部新城 A-18	237,660.19	28,584.00	8.31
桃花源路 D-1	98,186.73	31,863.70	3.08
增减挂钩III	122,452.25	20,634.08	5.93
G319 储备地块	27,899.72	10,242.60	2.72
原汽车加气燃气站	2,350.48	1,310.10	1.79
1号地块	3,716.30	2,977.50	1.25
新一中周边储备地块	73,958.87	23,224.50	3.18
百合园对面地块	69,871.74	13,577.40	5.15
襄阳地块北边地块	24,688.90	4,705.64	5.25
安福新城地块收储	28,618.97	6,788.70	4.22
津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）	49,430.57	22,629.00	2.18
石门大道（二桥）西侧2号地块	16,157.99	9,129.02	1.77
合计	754,992.71	175,666.24	4.30

按自融资开始日起，安乡县 1 号地块项目于第一年开始土地挂牌交易，其余十一个项目均于第五年开始土地挂牌交易，且项目全部于一年内出让完毕，预计土地价格增速为近三年常德市 GDP 平均增幅 7.83% 的 80%，即增幅 6.26%，测算的本息覆盖倍数为 4.14。

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	发行债券本息和	土地出让收入对债券本息覆盖倍数
北部新城 A-18	229,094.54	28,584.00	8.01
桃花源路 D-1	94,647.93	31,863.70	2.97
增减挂钩 III	118,038.88	20,634.08	5.72
G319 储备地块	26,894.16	10,242.60	2.63
原汽车加气燃气站	2,265.77	1,310.10	1.73
1 号地块	3,689.11	2,977.50	1.24
新一中周边储备地块	71,293.28	23,224.50	3.07
百合园对面地块	67,353.45	13,577.40	4.96
襄阳地块北边地块	23,799.07	4,705.64	5.06
安福新城地块收储	27,578.44	6,788.70	4.06
津山口福储备项目（1901#、1439#、1438#地块）	47,649.01	22,629.00	2.11
石门大道（二桥）西侧 2 号地块	15,570.52	9,129.02	1.71
合计	727,874.16	175,666.24	4.14

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的常德市土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年常德市 GDP 平均增速 7.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增幅时，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。

（四）相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题；若项目前期涉及土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

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



营业执照

副本编号: 1-1

(副本)统一社会信用代码 914301110959150342

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 长沙市雨花区芙蓉中路三段417号星城旺座618号

负责人 邹文华

成立日期 2014年03月19日

营业期限

再次复印无效

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、出具相关报告;承办会计咨询、会计服务业务;法律、行政法规规定的其他审计业务。(不含未经审批的前置许可项目,涉及行政许可的,凭许可证经营)



提示:

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

登记机关

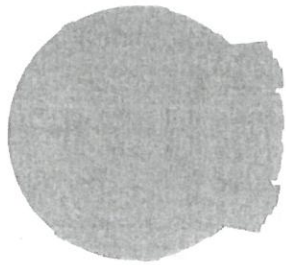
2018

年 月 日



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



会计师事务所分所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

经营场所：湖南省长沙市雨花区芙蓉中路三段417号星城旺座6楼

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函〔2013〕2号

批准执业日期：2013/2/1

再次印无效

证书序号：5000954

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2018 年 2 月 2 日

中华人民共和国财政部制



姓名 邹文华
Full name 男
Sex 男
出生日期 1970-01-14
Date of birth
工作单位 众环海华会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 432524197001144033
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 43010012042
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance



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.



月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所
特殊普通合伙(湖南分所)

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注协代管

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所 必要时须向安注委出
示本证书

二、本证书只限于本人使用，不得转让。
三、注册会计师停止执业满60天，应将本证
书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会
声明作废，并办理补办手续。

同意调入
中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所 2015.12.29

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

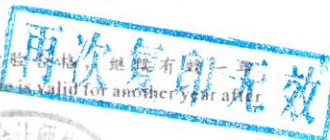


姓名 滕小松
 Full name 滕小松
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1980-04-16
 Date of birth 1980-04-16
 工作单位 中兴财光华会计师事务所 特殊
 Working unit 普通合伙--湖南分所
 身份证号 372925198204166167
 Identity card No. 372925198204166167



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: 110102050162
 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: 2017 年 08 月 01 日
 Date of Issuance /y /m /d

