

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
关于 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）
—2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告
CAC 湘专字[2019]0155 号

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

2019 年 9 月 16 日



目 录

索引	页码
一、专项报告	1-8
二、附件	
1、项目收益及现金流入评价说明	9-22
2、审计机构营业执照及执业许可证复印件	
3、审计机构证券、期货相关业务许可证复印件	



中审华会计师事务所

CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP

湖南长沙市开福区中山路589号开福
万达广场商业综合体B区B座写字楼
23012号房 邮政编码: 410000
电话: 0731-84450511
传真: 0731-88616296
电子信箱: chw0731@sohu.com

Room 23012 Building B Wanda Square B
Section, No. 589 Zhongshan Road, Kaifu
District, Changsha Hunan Post: 410000
Tel: 0731-84450511
Fax: 0731-88616296
Http:// www.hywzllp.com

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所 关于 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期） —2019 年湖南省政府专项债券（二十一期） 项目收益与融资自求平衡专项评价报告



CAC 湘专字[2019]0155 号

益阳市财政局:

我们接受贵局和益阳市自然资源和规划局的委托，对 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）（以下简称“本期债券”）相关土地储备项目的项目收益与融资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 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收入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基础上恰当编制的，并按照项目收益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，本次评价的益阳市十个项目，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) 益阳市十个土地储备项目本期债券计划总融资金额 73,500.00 万元，其中益阳市市本级 53,500.00 万元，资阳区 5,000.00 万元，赫山区 10,000.00 万元，桃江县 5,000.00 万元。根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 进行预测，5 年期预测利率 3.82%，本次申报土储项目期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年		73,500.00		73,500.00	3.82%	
2020 年	73,500.00			73,500.00	3.82%	2,807.70
2021 年	73,500.00			73,500.00	3.82%	2,807.70
2022 年	73,500.00			73,500.00	3.82%	2,807.70
2023 年	73,500.00			73,500.00	3.82%	2,807.70
2024 年	73,500.00		73,500.00		3.82%	2,807.70
合计		73,500.00	73,500.00			14,038.50

(2) 十个土地储备项目已融资及期后期间拟融资总金额 84,303.00 万元，其中益阳市市本级 50,303.00 万元（19 年一期债已融资 10,000.00 万元），资阳区 26,000.00 万元，桃江县 8,000.00 万元。假设融资利率 3.82%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息
2019 年		10,000.00		10,000.00	
2020 年	10,000.00	74,303.00		84,303.00	348.00
2021 年	84,303.00			84,303.00	3,186.37

2022 年	84,303.00			84,303.00	3,186.37
2023 年	84,303.00			84,303.00	3,186.37
2024 年	84,303.00		10,000.00	74,303.00	3,186.37
2025 年	74,303.00		74,303.00		2,838.37
合计		84,303.00	84,303.00		15,931.85

注 1：19 年一期债是指 2019 年湖南省（益阳市）土地储备专项债券（一期）发行利率为 3.48%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金。

2、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

益阳市土地储备项目涉及十个项目，详见下表：

序号	项目名称	区域	四至范围	土地规划性质	收储面积（亩）	开始收储时间	计划出让时间
1	益阳市旧货交易中心项目	市本级	益宁城际干道西侧，芙蓉兴盛总部南侧，火车站北侧	商业用地	272.45	2018 年	2024 年
2	高新新城开发地块一项目	市本级	雨荷路西侧、楠珠路南侧、白杨路东侧、高铁站正对面	商业用地	151.17	2019 年	2024 年
3	高新新城开发地块二项目	市本级	雨荷路西侧、楠珠路南侧、白杨路东侧、高铁站正对面	商业用地	164.27	2019 年	2024 年
4	高铁新城开发汇盛地块项目	市本级	龙泉路以南、雨塘荷路以东、石港路以西、楠珠路以北	商业用地	188.87	2019 年	2024 年
5	益阳城市学院朝阳校区项目	市本级	益阳大道北侧、康复路西侧	教育用地	292.83	2019 年	2024 年
6	益阳东部新区 2016 年第二批次用地项目	市本级	东部新区鱼形山街道龙潭口社区、四方山村	商业用地	112.76	2019 年	2024 年
7	益阳市 2013 年第一批次地块二项目	市本级	学府路东南侧、紫竹路西北侧	商住用地	157.31	2017 年	2024 年
8	长春经开区商住项目	资阳区	文昌路东侧、贺家桥路西侧	商住用地	208.86	2011 年	2024 年
9	益阳市新建年	赫山区	赫山区龙光桥街	商住用	109.23	2018 年	2024 年

	产 1 万吨优质黑茶加工项目		道办事处	地			
10	景民制药收回地块项目	桃江县	桃江县桃花江镇桃花东路 97 号	城镇住宅用地兼容 10% 的商服用地	108.96	2018 年	2024 年
	合计				1,766.71		

参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在的基准地价水平预测拟出让土地价格。

根据益阳市 2015 年度第四季度—2018 年第四季度地价水平测算，年地价综合增长率为 7.70%；益阳市 2016—2018 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 7.8%、8.40%、8.10%、，近三年的平均增速为 8.1%，政府工作报告明确 2019 年的 GDP 预测增长率为 8.00% 左右。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2019 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.00%。

（2）出让产生的净现金流入

假设项目实施单位预测的土地出让计划均能实现，按照项目实施单位拟出让时间预测土地挂牌交易时间和预测现金流入情况，并进行敏感性分析，分别以预测的土地价格的年平均增长率 6% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的年增长，以项目实施单位拟出让时间预测土地挂牌交易时间和预测现金流入情况，按照保守性原则估计拟出让土地挂牌交易收入。具体测算请见附件“（六）项目收益及现金流入预测项目说明”中土地出让收入预测表，根据上述预测表的数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目名称	区域	按预测增速 6% 的 100%	按预测增速 6% 的 90%	按预测增速 6% 的 80%
1	益阳市旧货交易中心项目	市本级	71,363.20	69,368.71	67,416.90
2	高新新城开发地块一项目	市本级	51,842.63	50,393.73	48,975.77
3	高新新城开发地块二项目	市本级	55,254.40	53,710.06	52,198.90
4	高铁新城开发汇盛地块项目	市本级	49,587.20	48,201.41	46,845.08
5	益阳城市学院朝阳校区项目	市本级	115,240.53	112,019.82	108,868.03

6	益阳东部新区 2016 年第二批 次用地项目	市本级	29,604.77	28,777.42	27,967.66
7	益阳市 2013 年第一批次地块 二项目	市本级	30,892.65	30,029.23	29,184.38
8	长春经开区商住项目	资阳区	55,818.84	54,258.79	52,732.10
9	益阳市新建年产 1 万吨优质 黑茶加工项目	赫山区	26,505.41	25,764.62	25,039.71
10	景民制药收回地块项目	桃江县	33,277.29	32,347.21	31,437.12
	合计		519,386.92	504,871.00	490,665.65

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资成本和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况和地块所在的基准地价水平估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.77；按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.69；按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.61。

表 1-1：按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 比例，
计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数 单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		3,155.70	3,155.70	
2021 年		5,994.07	5,994.07	
2022 年		5,994.07	5,994.07	
2023 年		5,994.07	5,994.07	
2024 年	83,500.00	5,994.07	89,494.07	
2025 年	74,303.00	2,838.37	77,141.37	
合计	157,803.00	29,970.35	187,773.35	519,386.92
本息覆盖倍数				2.77

表 2-1：按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 90% 比例，计
算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数 单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		3,155.70	3,155.70	
2021 年		5,994.07	5,994.07	
2022 年		5,994.07	5,994.07	
2023 年		5,994.07	5,994.07	
2024 年	83,500.00	5,994.07	89,494.07	
2025 年	74,303.00	2,838.37	77,141.37	
合计	157,803.00	29,970.35	187,773.35	504,871.00
本息覆盖倍数				2.69

表 3-1: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 比例, 计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数 单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		3,155.70	3,155.70	
2021 年		5,994.07	5,994.07	
2022 年		5,994.07	5,994.07	
2023 年		5,994.07	5,994.07	
2024 年	83,500.00	5,994.07	89,494.07	
2025 年	74,303.00	2,838.37	77,141.37	
合计	157,803.00	29,970.35	187,773.35	490,665.65
本息覆盖倍数				2.61

(2) 十个土地储备项目单独计算本息覆盖倍数

表 4-1: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

序号	项目名称	区域	总发债额度 (万元)	本息合计 (万元)	项目收益 (万元)	本息覆盖倍数
1	益阳市旧货交易中心项目	市本级	8,000.00	9,528.00	71,363.20	7.49
2	高新新城开发地块一项目	市本级	10,000.00	11,910.00	51,842.63	4.35
3	高新新城开发地块二项目	市本级	11,000.00	13,101.00	55,254.40	4.22
4	高铁新城开发汇盛地块项目	市本级	3,500.00	4,168.50	49,587.20	11.90
5	益阳城市学院朝阳校区项目	市本级	50,282.00	59,715.85	115,240.53	1.93
6	益阳东部新区 2016 年第二批次用地项目	市本级	9,021.00	10,744.00	29,604.77	2.76
7	益阳市 2013 年第一批次地块	市本级	12,000.00	14,292.00	30,892.65	2.16

	二项目					
8	长春经开区商住项目	资阳区	31,000.00	36,921.00	55,818.84	1.51
9	益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	赫山区	10,000.00	11,910.00	26,505.41	2.23
10	景民制药收回地块项目	桃江县	13,000.00	15,483.00	33,277.29	2.15
	合计		157,803.00	187,773.35	519,386.92	2.77

表 5-1: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

序号	项目名称	区域	总发债额度 (万元)	本息合计 (万元)	项目收益 (万元)	本息覆盖倍数
1	益阳市旧货交易中心项目	市本级	8,000.00	9,528.00	69,368.71	7.28
2	高新新城开发地块一项目	市本级	10,000.00	11,910.00	50,393.73	4.23
3	高新新城开发地块二项目	市本级	11,000.00	13,101.00	53,710.06	4.10
4	高铁新城开发汇盛地块项目	市本级	3,500.00	4,168.50	48,201.41	11.56
5	益阳城市学院朝阳校区项目	市本级	50,282.00	59,715.85	112,019.82	1.88
6	益阳东部新区 2016 年第二批次用地项目	市本级	9,021.00	10,744.00	28,777.42	2.68
7	益阳市 2013 年第一批次地块二项目	市本级	12,000.00	14,292.00	30,029.23	2.10
8	长春经开区商住项目	资阳区	31,000.00	36,921.00	54,258.79	1.47
9	益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	赫山区	10,000.00	11,910.00	25,764.62	2.16
10	景民制药收回地块项目	桃江县	13,000.00	15,483.00	32,347.21	2.09
	合计		157,803.00	187,773.35	504,871.00	2.69

表 6-1: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

序号	项目名称	区域	总发债额度 (万元)	本息合计 (万元)	项目收益 (万元)	本息覆盖倍数
1	益阳市旧货交易中心项目	市本级	8,000.00	9,528.00	67,416.90	7.08
2	高新新城开发地块一项目	市本级	10,000.00	11,910.00	48,975.77	4.11
3	高新新城开发地块二项目	市本级	11,000.00	13,101.00	52,198.90	3.98
4	高铁新城开发汇盛地块项目	市本级	3,500.00	4,168.50	46,845.08	11.24
5	益阳城市学院朝阳校区项目	市本级	50,282.00	59,715.85	108,868.03	1.82
6	益阳东部新区 2016 年第二批次用地项目	市本级	9,021.00	10,744.00	27,967.66	2.60
7	益阳市 2013 年第一批次地块二项目	市本级	12,000.00	14,292.00	29,184.38	2.04

8	长春经开区商住项目	资阳区	31,000.00	36,921.00	52,732.10	1.43
9	益阳市新建年产1万吨优质黑茶加工项目	赫山区	10,000.00	11,910.00	25,039.71	2.10
10	景民制药收回地块项目	桃江县	13,000.00	15,483.00	31,437.12	2.03
	合计		157,803.00	187,773.35	490,665.65	2.61

附件：项目收益及现金流入评价说明

中审华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所
中国·湖南



中国注册会计师：

(项目合伙人)

中国注册会计师：



二零一九年九月十六日

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

本次预测以益阳市（含市本级、资阳区、赫山区、桃江县）十个土地储备项目，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、项目所在地的基准地价水平、益阳市地价增速、益阳市 GDP 的增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年益阳市土地储备项目土地出让收益预测表（给予谨慎性考虑，分别按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅进行预测）。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位总负责单位基本情况

1、益阳市本级：益阳市旧货交易中心项目、高新新城开发地块一项目、高新新城开发地块二项目、高铁新城开发汇盛地块项目、益阳城市学院朝阳校区项目、益阳东部新区 2016 年第二批用地项目、益阳市 2013 年第一批次地块二项目实施单位情况

单位名称：益阳市土地储备发展中心

住所：益阳市龙洲南路 299 号

法定代表人：贺国伟

经费来源：财政补助(财政补助（全额）)

开办资金：人民币 2823 万元

举办单位：益阳市国土资源局

业务范围：根据《益阳市土地储备暂行办法》代表市人民政府负责对中心城区土地实施

储备制度。

2、资阳区：长春经开区商住项目实施单位情况

单位名称：益阳市资阳区土地储备发展中心

住所：益阳市资阳区三益北街 2 号

法定代表人：杨东平

经费来源：财政补助

开办资金：人民币 1000 万元

举办单位：益阳市国土资源局资源国土分局

业务范围：代表资阳区人民政府履行土地收购储备、经营等职能。

3、赫山区：益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目实施单位情况

单位名称：益阳市赫山区土地储备发展中心

住所：益阳大道 260 号

法定代表人：吴正

经费来源：财政补助(全额拨款)

开办资金：人民币 5000 万元

举办单位：益阳市国土资源局赫山国土分局

业务范围：（1）参与土地供应计划的编制并组织实施（2）负责闲置土地收回收购、储

备、出让的服务性工作

4、桃江县：景民制药收回地块项目实施单位情况

单位名称：桃江县土地储备中心

住所：桃江县桃花江镇芙蓉路 32 号

法定代表人：胡瑛

经费来源：财政补助

开办资金：人民币 3000 万元

举办单位：桃江县国土资源局

业务范围：全县土地储备计划拟定、土地储备（含建设用地收回和收购）、土地储备融

资、储备土地管理

（二）项目概况

1、市本级项目情况

（1）市本级地理环境介绍

益阳市位于湘中偏北，跨越资水中下游，处沅水、澧水尾闾，环洞庭湖西南，系由雪峰山余脉和湘中丘陵向洞庭湖平原过渡的倾斜地带。地理坐标为东经 110°43'02"~112°55'48"，北纬 27°58'38"~29°31'42"。四邻东与岳阳县、湘阴县为界，东南与宁乡县、望城县接壤，南与涟源市、新化县相连，西与溆浦县、沅陵县交界，西北与桃源县、鼎城区、汉寿县、安乡县毗邻，北与华容县相连。

全市辖 3 县（桃江、安化、南县），1 市（沅江）、3 区（资阳、赫山、大通湖区）和国家级益阳高新技术产业开发区。全市总面积 12,144.00 平方公里，为全省总面积的 5.83%。总人口 481 万，市区面积 62.40 平方公里，人口 55 万。

益阳农业发展得天独厚。全市十大家产品产区中，有不少被定为国家级的商品粮基地、商品棉基地、商品鱼基地、瘦肉型获得基地及综合商品基地。益阳工业已形成纺织、电力、化工、煤炭、机械、电子、建材、冶金、造纸、仪器等 34 个行业，以麻纺、造纸、食品、电子工业最著特色。主要名优工业产品有橡胶机械、柴油机、编织机、汽车灯泡、三氧化二锑、苎麻产品和肉类仪器等 210 多种。

益阳水陆交通十分便利。长益高速公路、石长铁路、319 国道穿越境内，是省会长沙通往大西南的要道。水路经洞庭湖、内通湘、资、沅、澧四水，外达长沙各口岸。湘黔铁路穿越安化县境，洛（洛阳）—湛（湛江）铁路线在益阳设立枢纽站。

益阳投资环境日臻完善，海关、商检、外运、国际保险、金融、法律等涉外机构均在建立，并努力提供逐步与国际惯例接轨的优质服务。

（2）市本级 2016-2018 年经济情况简介

2016 年至 2018 年，实现一般公共预算收入分别为 26.67 亿元、27.08 亿元、26.49 亿元，政府性基金收入分别为 17.11 亿元、21.60 亿元、28.56 亿元，其中国有土地出让收入分别 15.54 亿元、20.57 亿元、25.27 亿元，政府性基金支出分别为 15.32 亿元、22.35 亿元、31.96 亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出分别为 13.85 亿元、20.11 亿元、29.89 亿元。

（3）市本级项目概述

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积（亩）
益阳市旧货交易中心项目	益宁城际干道西侧，芙蓉兴盛总部南侧，火车北站北侧	地块位于城市主干道，附件主次干道较多，交通方便；周边学校、医院、批发市场等配套完善。北接碧桂园城市学院商圈，西接高铁新城，南接益阳汽车城、顺德城家具城等大型项目，地块	益阳市土地储备发展中心	商业用地	272.45

		周边正在新建芙蓉兴盛商业总部基地。该地块区位优势明显，发展潜力巨大，拟用于商业住宅开发，整合周边地块，形成城市新商圈。			
高新新城开发地块一项目	雨荷路西侧、楠珠路南侧、白杨路东侧、高铁站正对面	该地块位于高铁新城核心区，属高铁站正对面地块，开发潜力巨大。目前高铁正在抓紧建设，高铁新城最新规划正在调整，周边学校、医院、商场、房地产开发正在布局，配套设施正在建设，交通便利，未来将把高铁新城建成城市新商圈。目前该地块正在和企业办理收回手续，拟用于高铁新城开发。	益阳市土地储备发展中心	商业用地	151.17
高新新城开发地块二项目	雨荷路西侧、楠珠路南侧、白杨路东侧、高铁站正对面	该地块位于高铁新城核心区，主干道边上。目前高铁正在抓紧建设，高铁新城最新规划正在调整，周边学校、医院、商场、房地产开发正在布局，配套设施正在建设，交通便利，未来将把高铁新城建成城市新商圈。目前该地块正在和企业办理收回手续，拟用于高铁新城开发。	益阳市土地储备发展中心	商业用地	164.27
高铁新城开发汇盛地块项目	龙泉路以南、雨塘荷路以东、石港路以西、楠珠路以北	该地块位于高铁新城核心区，主干道边上。目前高铁正在抓紧建设，高铁新城最新规划正在调整，周边学校、医院、商场、房地产开发正在布局，配套设施正在建设，交通便利，未来将把高铁新城建成城市新商圈。目前该地块正在和企业办理收回手续，拟用于高铁新城开发。	益阳市土地储备发展中心	商业用地	188.87
益阳城市学院朝阳校区项目	益阳大道北侧、康复路西侧	此地块占地约 292.83 亩，拟用作教育用地	益阳市土地储备发展中心	教育用地	292.83
益阳东部新区 2016 年第二批用地项目	东部新区鱼形山街道龙潭口社区、四方山村	此地块占地 112.76 亩，拟用作商业用地	益阳市土地储备发展中心	商业用地	112.76
益阳市 2013 年第一批地块二项目	学府路东南侧、紫竹路西北侧	此地块占地约 157.31 亩，拟用作商住用途	益阳市土地储备发展中心	商住用地	157.31
	合计				1,339.66

2、资阳区项目情况

(1) 资阳区地理环境介绍

资阳区隶属于湖南省益阳市，东临长株潭城市群，西接常德汉寿县，总面积 680.00 平方公里，人口 42.30 万，辖 5 镇 1 乡 2 个街道办事处和 1 个省级工业园(长春经开区)。资阳是湘

中北重要的交通枢纽和物资集散地，是国家商务部批准的“加工贸易梯度转移重点承接地”。全区形成了装备制造、电子信息、轻工纺织、农产品(食品)加工为主导的四大产业集群，通信、电力等基础设施迅速发展，水陆交通形成密集网络。资阳区是国家级生态建设示范区、国家洞庭湖湿地生态保护区，也是湖南省两个省级环境质量优良县区之一。

(2) 资阳区 2016-2018 年经济情况简介

2016 年至 2018 年，生产总值分别为 144.67 亿元、162.38 亿元、176.63 亿元，实现一般公共预算收入分别为 5.30 亿元、5.68 亿元、5.68 亿元，政府性基金收入分别为 9.63 亿元、5.41 亿元、7.81 亿元，其中国有土地出让收入分别为 9.61 亿元、5.39 亿元、4.06 亿元，政府性基金支出分别为 10.01 亿元、5.44 亿元、8.23 亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出分别为 9.61 亿元、5.26 亿元、4.94 亿元。

(3) 资阳区项目概述

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积(亩)
长春经开区商住项目	文昌路东侧、贺家桥路西侧	地块一：位于文昌路东侧、街坊路南侧、府前路西侧，于 2006 年 9 月完成报批，储备面积 9.5601 公顷（143.40 亩），其中代征道路面积 1.1939 公顷（17.91 亩），可出让面积 8.3662 公顷（125.49 亩），用途为商住用地，容积率 ≤ 3.0 地块二：位于寓民路东侧、湾塘街南侧、贺家桥路西侧，于 2012 年 5 月完成报批，储备面积 4.3639 公顷（65.46 亩），用途为商住用地，容积率 ≤ 2.5	资阳区土地储备发展中心	商住用地	208.86
	合计				208.86

3、赫山区项目情况

(1) 赫山区地理环境介绍

赫山区位于湘中偏北，处洞庭湖西缘，东邻湘阴、望城，南界宁乡，西接桃江，北临资水，总面积 1,278.00 平方公里（含高新区）。赫山区是湖南省长株潭“两型社会”综合配套改革实验区的重要组成部分，是益阳对接长沙和承接沿海产业梯度转移的桥头堡，是湘中北水陆通衢。长张高速、319 国道和 308 省道穿境而过，石长铁路与洛湛铁路在境内交汇，银城大道成为“长株潭 1 小时经济圈”的重要通道。正在建设的长益轻轨、石长复线、绕城高速等交

通动脉，将进一步完善赫山的交通网络。

(2) 赫山区 2016-2018 年经济情况简介

2016 年至 2018 年，生产总值分别为 314.30 亿元、352.07 亿元、375.16 亿元，实现一般公共预算收入分别为 11.36 亿元、11.67 亿元、11.70 亿元，政府性基金收入分别为 3.08 亿元、5.69 亿元、7.07 亿元，其中国有土地出让收入分别为 2.59 亿元、5.51 亿元、6.56 亿元，政府性基金支出分别为 2.04 亿元、5.64 亿元、6.62 亿元，其中国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出分别为 1.48 亿元、4.57 亿元、6.12 亿元。

(3) 赫山区项目概述

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积 (亩)
益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	赫山区龙光桥街道办事处	本项目在 2011 年取得预审意见，2011 年 12 月 27 日省厅批准通过，土地面积为 7.2822 公顷 (109.23 亩)，可出让面积为 7.2822 公顷 (109.23 亩)	赫山区土地储备发展中心	商住用地	109.23
	合计				190.23

4、桃江县

(1) 桃江县地理环境介绍

桃江县地处湖南省中部偏北、资江中下游，总人口 83 万，总面积 2068 平方公里。桃江县东与益阳市区相接，西与安化县相连、北抵汉寿县，南靠宁乡县，距益阳市中心城 24 公里，距省会长沙仅 98 公里，区位优势十分明显。洛湛铁路、石长铁路、桃益一级公路、长益高速公路贯穿县境，形成了铁路、公路、水路四通八达的交通网络，交通十分便捷。

(2) 桃江县 2016 年-2018 年财政经济情况简介

2016 年至 2018 年，生产总值分别为 227.37 亿元、256.01 亿元、271.68 亿元，实现一般公共预算收入分别为 6.79 亿元、6.85 亿元、7.57 亿元，政府性基金收入分别为 1.87 亿元、4.68 亿元、11.23 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.63 亿元、4.28 亿元、10.45 亿元，政府性基金支出分别为 2.04 亿元、5.75 亿元、11.14 亿元，其中：国有土地出让支出分别为 1.42 亿元、4.45 亿元、9.41 亿元。

(3) 桃江县项目概述

项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方	土地规划性质	储备面积 (亩)
景民制药收回地块项目	桃江县桃花江镇桃花东路 97 号	为融合常益长铁路项目建设需求，对坐落于常益长铁路	桃江县土地储备中心	城镇住宅用地兼容 10% 的商服用地	108.96

		辐射区以及县城规划区内的景民制药工业用地收回，经城市规划为商居宗合用地，公开出让			
	合计				108.96

（三）投资估算

益阳市本次融资涉及十个土地储备项目，项目总投资为人民币 220,167.00 万元，资金需求和来源详见下表：

金额：人民币万元

序号	项目名称	区域	项目总投资额	项目自筹资金	本次债券发行金额
1	益阳市旧货交易中心项目	市本级	13,540.00	5,540.00	8,000.00
2	高新新城开发地块一项目	市本级	14,120.00	4,120.00	10,000.00
3	高新新城开发地块二项目	市本级	15,325.00	4,325.00	11,000.00
4	高铁新城开发汇盛地块项目	市本级	8,624.00	5,124.00	3,500.00
5	益阳城市学院朝阳校区项目	市本级	75,282.00	25,000.00	11,000.00
6	益阳东部新区 2016 年第二批次用地项目	市本级	11,276.00	2,255.00	5,000.00
7	益阳市 2013 年第一批次地块二项目	市本级	17,000.00	5,000.00	5,000.00
8	长春经开区商住项目	资阳区	35,000.00	4,000.00	5,000.00
9	益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	赫山区	16,200.00	6,200.00	10,000.00
10	景民制药收回地块项目	桃江县	13,800.00	800.00	5,000.00
	合计		220,167.00	62,364.00	73,500.00

（四）资金筹措方式

项目资金筹措方式为项目实施单位自筹和 2019 年湖南省代理发行益阳市土地储备专项债券。

（五）资金平衡

地块出让收入形成的基金性收入，将按《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》财预【2017】89 号等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还该地块前期融资本息。

（六）项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格的预测

（1）预测采取的方法和原理

根据项目周边的土地交易出让信息,选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评,并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后,得出可合理的对照价格,对出让情况进行预测。如果周边没有成交记录,参照项目所在地域的基准地价,再按科学方法,并考虑容积率、规划用途、年限等因素后进行修正,得出参考地价,作为预测的依据。

(2) 土地价格指数的确定

根据益阳市 2015 年度第四季度—2018 年第四季度地价水平测算,年地价综合增长率为 7.70%;益阳市 2016—2018 年的全市生产总值(GDP)同比增速分别为 9.58%、12.12%、5.58%,近三年的平均增速为 9.12%,政府工作报告明确 2019 年的 GDP 预测增长率为 8.00%左右。综合考虑上述信息后,按稳健原则预测 2019 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.00%。

2019 年 6 月 30 日作为基期,在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.00%的 100%作为土地价格增长率时,土地价格指数如下:

2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
100.00%	106.00%	112.36%	119.10%	126.25%	133.82%

2019 年 6 月 30 日作为基期,在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.00%的 90%作为土地价格增长率时,土地价格指数如下:

2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
100.00%	105.40%	111.09%	117.09%	123.41%	130.08%

2019 年 6 月 30 日作为基期,在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.00%的 80%作为土地价格增长率时,土地价格指数如下:

2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
100.00%	104.80%	109.83%	115.10%	120.63%	126.42%

(1) 市本级的土地出让价格预测

市本级项目周边土地出让成交记录:

序号	位置	用地性质	占地面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平方米)
1	高新大道北侧,三一九国道西侧	商住用地	129,303.41	16,880.00	1,305.46	0.19	4,411.28
2	古城路南侧,鱼形山路北侧,尧矿东华(湖南)文化旅游投资有限公司用地东侧	商业用地	106,725.40	13,930.00	1,305.22	0.16	

3	益阳市碧桂园房地产开发有限公司南侧及东侧、梅林路北侧	商业用地	92,386.03	17,880.00	1,935.36	0.21
4	团圆路东侧、凤山路南侧	商业用地	40,822.89	34,800.00	8,524.63	0.40
5	桃花仑中路北侧、益阳中南实业发展有限公司宗地南侧	商住用地	9,845.66	3,400.00	3,453.30	0.04

由于益阳市本级面积较大，项目较多，根据上述出让地块的信息，结合参考项目周边基础设施建设情况、地理位置、发展潜力以及各申报部门对土地收入单价的预测因素，合理预估出让地块的出让单价：

项目名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
益阳市旧货交易中心项目	2,936.04	3,112.20	3,298.93	3,496.82	3,706.75	3,929.01
高新城开发地块一项目	3,844.11	4,074.76	4,319.24	4,578.34	4,853.19	5,144.19
高新城开发地块二项目	3,770.36	3,996.58	4,236.38	4,490.50	4,760.08	5,045.50
高铁新城开发汇盛地块项目	2,942.94	3,119.52	3,306.69	3,505.04	3,715.46	3,938.24
益阳城市学院朝阳校区项目	4,411.28	4,675.96	4,956.51	5,253.83	5,569.24	5,903.17
益阳东部新区 2016 年第二批次用地项目	2,942.94	3,119.52	3,306.69	3,505.04	3,715.46	3,938.24
益阳市 2013 年第一批地块二项目	2,201.27	2,333.35	2,473.35	2,621.71	2,779.10	2,945.74

（2）资阳区的土地出让价格预测

资阳区项目周边土地出让成交记录：

序号	位置	用地性质	占地面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平米)
1	资阳区广场路东侧、长春路南侧、人民路西侧、金花湖路北侧	商住用地	59,061.30	14,658.00	2,481.83	0.63	3,276.69

		地				
2	五一西路南侧、益阳市自控厂用地西侧	商住用地	6,607.45	3,508.00	5,309.16	0.15
3	益阳市资阳区五一东路以南、七鸭子路以东	商服用地	11,990.68	5,052.00	4,213.27	0.22

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

项目名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
长春经开区商住项目	3,276.69	3,473.29	3,681.69	3,902.54	4,136.82	4,384.87

(3) 赫山区的土地出让价格预测

赫山区项目周边土地出让成交记录：

序号	位置	用地性质	占地面积 (㎡)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平米)
1	益阳市龙岭工业园梓山东路南侧，蓉园路东侧	商住用地	77,083.25	18,640.00	2,418.16	0.93	2,719.99
2	益阳市赫山区海棠西路北侧 (382 号)；	商服用地	1,668.83	1,260.00	7,550.20	0.06	
3	赫山区沧水铺镇	商住用地	730	132	1,808.22	0.01	

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

项目名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	2,719.99	2,883.19	3,056.18	3,239.51	3,433.99	3,639.89

(4) 桃江县的土地出让价格预测

桃江县项目周边土地出让成交记录：

序号	位置	用地性质	占地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	计算单价权重	简单平均计算综合楼面地价 (元/平米)
1	桃花江镇谷山路与金盆大道之间、金花桥路北侧	商住用地	50,670.56	17,150.00	3,384.61	0.53	3,423.38
2	桃花江镇谷山路与金盆大道之间、金花桥路南侧	商住用地	44,244.61	15,340.00	3,467.09	0.47	

根据上述出让地块的信息，结合科学的评估方法，合理预估出让地块的出让单价：

项目名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
景民制药收回地块项目	3,423.38	3,628.78	3,846.51	4,077.25	4,322.02	4,581.17

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 2019 年益阳市 GDP 增速 6% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长率）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 2019 年益阳市 GDP 增速 6%

项目土地收入预测表

金额：人民币万元

项目名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
益阳市旧货交易中心项目	53,327.74	56,527.36	59,918.97	63,513.27	67,326.26	71,363.20
高新新城开发地块一项目	38,740.55	41,065.02	43,528.87	46,140.05	48,909.96	51,842.63
高新新城开发地块二项目	41,290.06	43,767.44	46,393.55	49,176.47	52,128.70	55,254.40
高铁新城开发汇盛地块项目	37,055.17	39,278.52	41,635.22	44,132.69	46,782.13	49,587.20
益阳城市学院朝阳校区项目	86,116.15	91,283.18	96,760.02	102,564.24	108,721.62	115,240.53
益阳东部新区 2016 年第二批用地项目	22,122.84	23,450.24	24,857.24	26,348.29	27,930.07	29,604.77
益阳市 2013 年第一批次地块二项目	23,085.22	24,470.37	25,938.59	27,494.47	29,145.06	30,892.65
长春经开区商住项目	41,711.85	44,214.54	46,867.45	49,678.84	52,661.19	55,818.84
益阳市新建年产 1 万吨优	19,806.77	20,995.18	22,254.88	23,589.88	25,006.07	26,505.41

质黑茶加工项目						
景民制药收回地块项目	24,867.18	26,359.19	27,940.77	29,616.85	31,394.84	33,277.29
土地出让收入	388,123.53	411,411.04	436,095.56	462,255.05	490,005.90	519,386.92

测算表二：预计土地价格增速为 2019 年益阳市 GDP 增速 6%的 90%

项目土地收入预测表

金额：人民币万元

项目名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
益阳市旧货交易中心项目	53,327.74	56,207.51	59,241.84	62,441.46	65,811.82	69,368.71
高新新城开发地块一项目	38,740.55	40,832.52	43,036.86	45,361.33	47,809.76	50,393.73
高新新城开发地块二项目	41,290.06	43,519.73	45,869.09	48,346.48	50,956.04	53,710.06
高铁新城开发汇盛地块项目	37,055.17	39,056.16	41,164.56	43,387.92	45,729.75	48,201.41
益阳城市学院朝阳校区项目	86,116.15	90,766.44	95,666.41	100,833.44	106,275.92	112,019.82
益阳东部新区 2016 年第二批次用地项目	22,122.84	23,317.48	24,576.25	25,903.64	27,301.78	28,777.42
益阳市 2013 年第一批次地块二项目	23,085.22	24,331.84	25,645.36	27,030.52	28,489.50	30,029.23
长春经开区商住项目	41,711.85	43,964.27	46,337.63	48,840.45	51,476.55	54,258.79
益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	19,806.77	20,876.34	22,003.36	23,191.77	24,443.54	25,764.62
景民制药收回地块项目	24,867.18	26,209.99	27,624.93	29,117.02	30,688.57	32,347.21
土地出让收入	388,123.53	409,082.28	431,166.29	454,454.03	478,983.23	504,871.00

测算表三：预计土地价格增速为 2019 年益阳市 GDP 增速 6%的 80%

项目土地收入预测表

金额：人民币万元

项目名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
益阳市旧货交易中心项目	53,327.74	55,887.47	58,569.81	61,380.19	64,329.34	67,416.90
高新新城开发地块一项目	38,740.55	40,600.13	42,548.79	44,590.37	46,732.73	48,975.77
高新新城开发地块二项目	41,290.06	43,272.01	45,348.91	47,524.81	49,808.25	52,198.90
高铁新城开发汇盛地块项目	37,055.17	38,833.80	40,697.68	42,650.45	44,699.67	46,845.08
益阳城市学院朝阳校区项目	86,116.15	90,249.69	94,581.39	99,119.62	103,881.97	108,868.03
益阳东部新区 2016 年第二批次用地项目	22,122.84	23,184.73	24,297.51	25,463.36	26,686.79	27,967.66
益阳市 2013 年第一批次地块二项目	23,085.22	24,193.30	25,354.45	26,571.07	27,847.68	29,184.38

长春经开区商住项目	41,711.85	43,714.00	45,812.14	48,010.33	50,316.99	52,732.10
益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	19,806.77	20,757.50	21,753.81	22,797.60	23,892.88	25,039.71
景民制药收回地块项目	24,867.18	26,060.79	27,311.64	28,622.13	29,997.26	31,437.12
土地出让收入	388,123.53	406,753.42	426,276.13	446,729.93	468,193.56	490,665.65

3、土地出让收益预测

按土地预计出让计划进行土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：

测算表四：预计土地价格增速为 2019 年益阳市 GDP 增速 6%

益阳市十个土地储备项目土地出让收益测算表

金额：人民币万元

序号	项目名称	区域	土地出让收入	可用于偿还债券的净收益
1	益阳市旧货交易中心项目	市本级	71,363.20	71,363.20
2	高新新城开发地块一项目	市本级	51,842.63	51,842.63
3	高新新城开发地块二项目	市本级	55,254.40	55,254.40
4	高铁新城开发汇盛地块项目	市本级	49,587.20	49,587.20
5	益阳城市学院朝阳校区项目	市本级	115,240.53	115,240.53
6	益阳东部新区 2016 年第二批次用地项目	市本级	29,604.77	29,604.77
7	益阳市 2013 年第一批次地块二项目	市本级	30,892.65	30,892.65
8	长春经开区商住项目	资阳区	55,818.84	55,818.84
9	益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	赫山区	26,505.41	26,505.41
10	景民制药收回地块项目	桃江县	33,277.29	33,277.29
	合计		519,386.92	519,386.92

测算表五：预计土地价格增速为 2019 年益阳市 GDP 增速 6%的 90%

益阳市十个土地储备项目土地出让收益测算表

金额：人民币万元

序号	项目名称	区域	土地出让收入	可用于偿还债券的净收益
1	益阳市旧货交易中心项目	市本级	69,368.71	69,368.71
2	高新新城开发地块一项目	市本级	50,393.73	50,393.73
3	高新新城开发地块二项目	市本级	53,710.06	53,710.06
4	高铁新城开发汇盛地块项目	市本级	48,201.41	48,201.41
5	益阳城市学院朝阳校区项目	市本级	112,019.82	112,019.82
6	益阳东部新区 2016 年第二批次用地项目	市本级	28,777.42	28,777.42
7	益阳市 2013 年第一批次地块二项目	市本级	30,029.23	30,029.23

8	长春经开区商住项目	资阳区	54,258.79	54,258.79
9	益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	赫山区	25,764.62	25,764.62
10	景民制药收回地块项目	桃江县	32,347.21	32,347.21
	合计		504,871.00	504,871.00

测算表六：预计土地价格增速为 2019 年益阳市 GDP 增速 6% 的 80%

益阳市十个土地储备项目土地出让收益测算表

金额：人民币万元

序号	项目名称	区域	土地出让收入	可用于偿还债券的净收益
1	益阳市旧货交易中心项目	市本级	67,416.90	67,416.90
2	高新新城开发地块一项目	市本级	48,975.77	48,975.77
3	高新新城开发地块二项目	市本级	52,198.90	52,198.90
4	高铁新城开发汇盛地块项目	市本级	46,845.08	46,845.08
5	益阳城市学院朝阳校区项目	市本级	108,868.03	108,868.03
6	益阳东部新区 2016 年第二批次用地项目	市本级	27,967.66	27,967.66
7	益阳市 2013 年第一批次地块二项目	市本级	29,184.38	29,184.38
8	长春经开区商住项目	资阳区	52,732.10	52,732.10
9	益阳市新建年产 1 万吨优质黑茶加工项目	赫山区	25,039.71	25,039.71
10	景民制药收回地块项目	桃江县	31,437.12	31,437.12
	合计		490,665.65	490,665.65

根据上述测算，在按 2019 年益阳市增速 6% 计算土地价格增长率时，用资金平衡土地相关收益可产生的现金净流入为 519,386.92 万元；

同理计算，在按 2019 年益阳市增速 6% 的 90% 即 5.4% 土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生的现金净流入为 504,871.00 万元；

按 2019 年益阳市增速 6% 的 80% 即 4.8% 土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生的现金净流入为 490,665.65 万元。

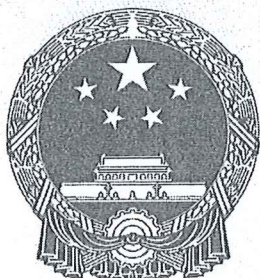
4、还本付息的测算

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，本次评价的益阳市十个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年 GDP 增速 6% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5、相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、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。

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)

统一社会信用代码 91430100051659075E

名称 中审华会计师事务所（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 长沙市开福区中山路589号开福万达广场商业综合体写字楼B区B座写字楼23012号房

负责人 姚运海

成立日期 2012年08月03日

营业期限

经营范围 经总所授权：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，出具有关的报告；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、法律、法规规定的其他业务。（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）



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

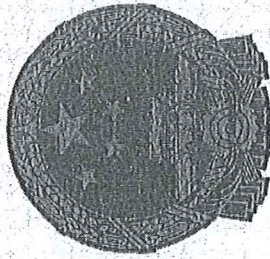


2016 10 13
年 月 日

<http://gsxt.hnatic.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



会计师事务所分所 执业证书

名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：姚运海

办公场所：长沙市开福区中山路589号开福万达广场商业综合体写字楼B区B座写字楼23012号房

分所编号：120100114301

批准设立文号：湘财会函[2012] 13 号

批准设立日期：2012-07-20



证书序号：NO.503717

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，准予设立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，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



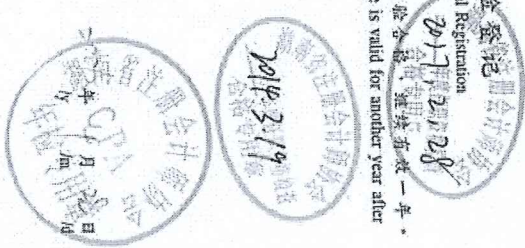
中华人民共和国财政部制



姓名 邓建华
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1968-01-20
Date of birth
工作单位 湖南开元有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 430104680120254
Identity card No.

证书编号: 430100020040
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: 2000 年 4 月 11 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.



5

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfering Institute of CPAs
2013 年 11 月 20 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the new Institute of CPAs
2013 年 11 月 20 日

湖南开元有限责任会计师事务所
湖南开元有限责任会计师事务所
湖南开元有限责任会计师事务所

注意事项

- 一、注册会计师执业业务, 必须经会计师事务所同意。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业发生业务时, 应将本证书交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报告, 登报声明作废后, 办理补办手续。

NOTES

1. When practising, 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.
- 2014年10月10日 湖南省注册会计师协会 湖南开元有限责任会计师事务所 湖南开元有限责任会计师事务所 湖南开元有限责任会计师事务所

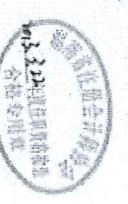
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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.



6

7



姓 名 Full name 马宽坤
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1989-10-24
工作单位 Working unit 中审华寅五洲会计师事务所（特
殊普通合伙）湖南分所
身份证号码 Identity card No. 430524198910241570

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.



年 月 日
月 日 日