

2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号

总体评价报告

北京华澳诚会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年四月

目录

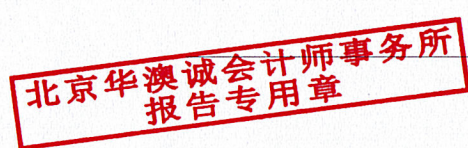
一、评价内容

二、总体评价结论

三、使用说明

四、审计报告附件

1. 营业执照复印件
2. 执业证书复印件



评价报告

华澳诚专审字（2025）第 G250023 号

衡东县土地储备中心：

我们接受委托，对 2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号专项债券方案进行总体评价，并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。衡东县土地储备中心会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。

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于前期阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行 2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

北京华澳诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



谷秀金

中国注册会计师



刘秀影

二〇二五年四月

评价说明

一、评价内容

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对 2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号（以下简称“该项目”）如下内容进行评价：

（一）项目基本情况

区域	项目名称	项目概况	项目总投资 (万元)	本期计划发行专项债券规模 (万元)	实施单位
衡东县	2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号	本项目拟收储土地 100.27 亩；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为 2025 年，拟供应时间为 2027 年。计划总投资 2608.18 万元，其中拟申请专项债 2500.00 万元。	2608.18	2500.00	衡东县土地储备中心
	合计		2608.18	2500.00	

（二）评估依据及分析

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》。我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《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。

《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）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国

务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反应为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

（三）评估假设

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等无重大变化；

3. 对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4. 项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

5. 项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

6. 项目制定的配套商业设施出售计划能够顺利执行，出售价格在正常范围内变动；

7. 项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收入等能够顺利执行；

8. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

项目实施单位对项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责。根据我们对支持上述假设的证据的审核，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。我们认为，该项目收益及支出预测是在这些假

设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（四）项目投资估算

项目总投资 2608.18 万元，资金主要来源于县级财政资金和申请专项债券，其中县级财政资金 108.18 万元，占比 4.15%，申请专项债券 2500.00 万元，占比 95.85%，项目投入资金额度随工程建设进度投入。

（五）资金筹措方案

1. 资金来源

（1）项目资金筹措及债券发行情况

本项目计划通过地方政府专项债券融资 2500.00 万元，根据 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2%，债券期限为 5 年，每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度 (年)	期初本金 余额	本期新增 本金	本金偿还 本金	期末本金 余额	当年年偿 还利息	当年还本 付息合计
2025 年 衡东县第 二批土储 债项目 001 号	2025	0.00	2500.00	0.00	2500.00	25.00	25.00
	2026	2500.00	0.00	0.00	2500.00	50.00	50.00
	2027	2500.00	0.00	0.00	2500.00	50.00	50.00
	2028	2500.00	0.00	0.00	2500.00	50.00	50.00
	2029	2500.00	0.00	0.00	2500.00	50.00	50.00
	2030	2500.00	0.00	2500.00	0.00	25.00	2525.00
	合计		2500.00	2500.00		250.00	2750.00

2. 债券发行计划

年度	规模（万元）
2025 年	2500.00
合计	2500.00

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

（六）收入、支出预测数据及评价如下：

1. 数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的收入能够顺利实现；

（6）项目运营所需的直接工资及福利费、燃料动力费、管理费、修理费无重大变化，如果发生变化导致成本的增加，也能通过增加收入来弥补；

（7）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

2. 收入预测评价

1. 运营规模

项目计划供应土地 100.27 亩，其中大浦镇经开区 A-16-1#地块 17.29 亩、大浦镇经开区 A-10-1#地块 82.98 亩。

大浦镇经开区 A-16-1#地块总供应面积 17.29 亩，其中 2027 年供应 17.29 亩。

大浦镇经开区 A-10-1#地块总供应面积 82.98 亩，其中 2027 年供应 82.98 亩。

项目土地供应计划表

序号	供地计划（亩）		供地年份
	土地性质/宗地编号	累计面积	2027 年
1	大浦镇经开区 A-16-1#地块	17.29	17.29
2	大浦镇经开区 A-10-1#地块	82.98	82.98

2. 销售单价

通过选取与本次预测涉及项目的多个周边类似用途地块市场土地交易价格作为标地，项目具体可比地块信息如下：

序号	土地坐落	土地面积（亩）	土地用途	出让年限	成交价（万元）	受让人	成交日期	成交单价（万元/亩）
1	衡东县大浦工业园	17.1000	工业用地（通用）	50 年	600.0000	湖南新材料科技有限公司	2024 年 6 月 20 日	35.0900
2	衡东县新塘镇物流园	35.7000	仓储用地	50 年	1250.0000	衡东县交通投资有限公司	2024 年 9 月 10 日	35.0100
3	衡东县洑水镇经开区	10.7000	工业用地（通用）	50 年	375.0000	湖南装备制造企业	2024 年 8 月 25 日	35.0500

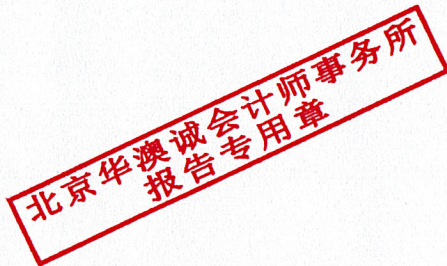
结合近两年可比地块的出让的情况，出让单价约为 35 万元/亩。考虑到经济不断回升向好，预期出让价格可能会有所上涨。但基于谨慎性原则，本项目大浦镇经开区 A-16-1#地块和大浦镇经开区 A-10-1#地块的出让单价暂定为 35 万元/亩。

3. 运营收入

本项目收入为土地出让收入。经计算，项目计算期内项目总收入 3509.45 万元。

项目计划供应土地 100.27 亩，其中大浦镇经开区 A-16-1#地块 17.29 亩，大浦镇经开区 A-10-1#地块 82.98 亩。按上述供地计划和供地价格计算，项目可实现总供地收入 3509.45 万元。其中：大浦镇经开区 A-16-1#地块收入 605.15 万元，大浦镇经开区 A-10-1#地块收入 2904.30 万元。

具体情况如下表。



项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期					
				2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
				1	2	3	4	5	6
一	项目总收入		3509.45	0.00	0.00	3509.45	0.00	0.00	0.00
1	土地供应收入		3509.45	0.00	0.00	3509.45	0.00	0.00	0.00
1.1	大浦镇经开区 A-16-1#地块	万元	605.15	0.00	0.00	605.15	0.00	0.00	0.00
	交易量	亩	17.29	0.00	0.00	17.29	0.00	0.00	0.00
	单价（不含税价）	万元		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	增值税-销项税	0.13	78.67	0.00	0.00	78.67	0.00	0.00	0.00
1.2	大浦镇经开区 A-10-1#地块	万元	2904.30	0.00	0.00	2904.30	0.00	0.00	0.00
	交易量	亩	82.98	0.00	0.00	82.98	0.00	0.00	0.00
	单价（不含税价）	万元		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	增值税-销项税	0.13	377.56	0.00	0.00	377.56	0.00	0.00	0.00
2	房产销售收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	其他收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3. 经营成本预测

总成本费用是指在计算期内为生产产品或提供服务所发生的全部费用，包括土地供应国家规定计提费用、建设成本结转费、财务费用。经计算，计算期内总成本费用 3112.99 万元。具体见下。

1. 土地供应国家规定计提费用

土地供应国家规定计提费用，包括支农支出费用、廉租房建设费用、土地出让业务费、农田水利基金、教育基金及土地收益基金。

（1）土地增值收益

土地出让增值收益为土地供应收入扣减土地储备成本。由上述测算可知，项目土地供应收入为 3509.45 万元，土地储备成本为 2533.18 万元，项目土地增值收益 976.27 万元。

（2）国家规定计提费用

在土地供应过程中，还应缴纳一定比例的资金（支农支出、廉租房建设、土地出让业务费、农田水利建设基金、教育资金、土地收益基金），这部分资金应从土地收益中扣除，扣除后的土地收益可用于项目建设及还款需求。经计算，国家规定计提费用为 404.81 万元，其中：土地出让业务费 19.53 万元，农业土地开发资金 15.04 万元，教育资金 94.17 万元，廉租住房保障资金 94.17 万元，农田水利建设资金 94.17 万元，国有土地收益基金 87.74 万元。具体见下。

①土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》

（（1992）财综字第 172 号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按 2%计提

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

经计算，项目需上缴土地出让业务费 19.53 万元。

②农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）文件，财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例按 15%计提，每平方米 15 元计算。经计算，项目需上缴土地出让支农支出 15.04 万元。

③教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）文件规定，从 2011 年 1 月 1 日起，各地区要按当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 10%计算。经计算，项目需上缴教育基金 94.17 万元。

④廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25 号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房保障建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目暂按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 10%计算。经计算，项目需上缴土地出让廉租房支出 94.17 万元。

⑤农田水利建设资金

根据 2011 年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 10% 计算。经计算，项目需上缴农田水利建设基金 94.17 万元。

⑥国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号）要求，国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照 2.5% 的比例计提。根据测算，本项目需缴纳土地交易服务费为 87.74 万元。

土地供应国家规定计提费用测算表

序号	费用类别	2027 年	合计
1	土地出让业务费	19.53	19.53
2	农业土地开发资金	15.04	15.04
3	教育资金	94.17	94.17
4	廉租住房保障资金	94.17	94.17
5	农田水利建设资金	94.17	94.17
6	国有土地收益基金	87.74	87.74
	小计	404.81	404.81

2. 建设成本结转费

建设成本结转费主要指土地转让部分的结转成本。

根据项目投资估算表计算，土地储备结转成本 2533.18 万元。

3. 财务费用

经计算，项目计算期内总财务费用 175.00 万元。

综上，项目计算期内，总成本费用 3112.99 万元。其中土地供应国家规定

计提费用 404.81 万元，建设成本结转费 2533.18 万元，财务费用 175.00 万元。

具体情况如下表：



项目预期成本测算表

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
一	运营成本	404.81	0.00	0.00	404.81	0.00	0.00	0.00
1	土地供应国家规定计提费用	404.81	0.00	0.00	404.81	0.00	0.00	0.00
1.1	土地出让业务费	19.53	0.00	0.00	19.53	0.00	0.00	0.00
1.2	农业土地开发资金	15.04	0.00	0.00	15.04	0.00	0.00	0.00
1.3	教育资金	94.17	0.00	0.00	94.17	0.00	0.00	0.00
1.4	廉租住房保障资金	94.17	0.00	0.00	94.17	0.00	0.00	0.00
1.5	农田水利建设资金	94.17	0.00	0.00	94.17	0.00	0.00	0.00
1.6	国有土地收益基金	87.74	0.00	0.00	87.74	0.00	0.00	0.00
2	项目专项经营成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	耗材动力费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	工资及福利费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	修理费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	其他费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其中：其他营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他管理费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他相关费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	折旧摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	折旧费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	建设成本结转	2533.18	0.00	0.00	2533.18	0.00	0.00	0.00
	房屋结转成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	土地储备结转成本	2533.18	0.00	0.00	2533.18	0.00	0.00	0.00
四	财务费用	175.00	0.00	0.00	50.00	50.00	50.00	25.00

序号	项目	合计	计算期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			1	2	3	4	5	6
五	总成本费用	3112.99	0.00	0.00	2987.99	50.00	50.00	25.00

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

4. 项目预期税费预测

项目税收包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、土地增值税等。

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国增值税暂行条例》《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及有关税法规定，项目需缴纳增值税、城建税、教育费附加、地方教育附加。大埔镇经开区 A-16-1#地块增值税税率 13%，大埔镇经开区 A-10-1#地块增值税税率 13%。本项目采用的城市维护建设税税率为 5%；教育费附加费率为 3%；地方教育附加费率为 2%。印花税税率 0.05%。土地增值税实行四级超率累进税率。

经计算，城建税及教育费附加 45.62 万元，印花税 1.75 万元。

（七）项目收益与融资自求平衡性评价

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

1. 项目平衡性预测

债券存续期内，项目预期总收入 3509.45 万元，预期总成本 404.81 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 3057.26 万元，对项目申请债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流预测表

序号	项目	合计	计算期						单位：万元
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
			1	2	3	4	5	6	
一	经营活动产生的现金流量								
1	经营活动产生的现金流入	3509.45	0.00	0.00	3509.45	0.00	0.00	0.00	0.00
2	经营活动支付的现金流出（含税金）	452.19	0.00	0.00	452.19	0.00	0.00	0.00	0.00
3	经营活动产生的现金流量净额	3057.26	0.00	0.00	3057.26	0.00	0.00	0.00	0.00
二	投资活动产生的现金流量								
1	购建设资产支付的现金（不含利息）	2533.18	2533.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动产生的现金流量净额	-2533.18	-2533.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	融资活动产生的现金流量								
1	吸收资本金收到的现金	108.18	58.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券融资收到的现金	2500.00	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	市场化融资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	偿还利息支付的现金	250.00	25.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	25.00

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

2. 资金覆盖率

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号专项债券资金覆盖率可以达到 1.11 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，见下表：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年衡东县第二批土储债项目 001 号	3057.26 万元	2500.00 万元	2750.00 万元	1.11

3. 项目平衡性评价

北京华澳诚会计师事务所
报告专用章

根据《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（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。由现金流量表可知，在债券存续期间，项目进入运营期后的期末累计现金结存额均大于等于 0，即：项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

（2）项目收益抗压能力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择专项收入单因素变动压力测试。

单一敏感性分析	-10%	0%	10%
项目收益变动	2751.53	3057.26	3362.98
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.00	1.11	1.22
利率变动	1.80%	2%	2.20%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.11	1.10

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.00，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.10，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

二、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、使用限制

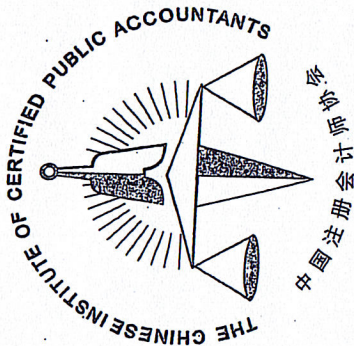
1. 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评

价，并非对预测数据承担保证责任。

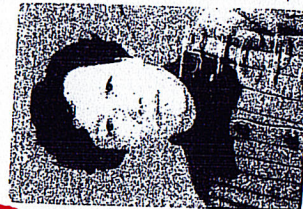
2. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

**北京华澳诚会计师事务所
报告专用章**



姓名: 谷秀金
 性别: 女
 出生日期: 1948-4-1
 工作单位: 北京中远成会计师事务所
 身份证号码: 130703480401032



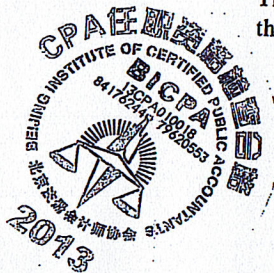
姓名: 谷秀金
 证书编号: 130000340672

年度检验登记
 Annual Renewal Registration



谷秀金 130000340672

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
 / /

刘秀影

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Dates of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

女

1969-10-28

重庆金真会计师事务所有限公司

110108196910289325



仅限于审计报告使用

证书编号: 503700480008
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 09 月 04 日
Date of Issuance

4



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.



刘秀影 503700480008

年 月 日
/y /m /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

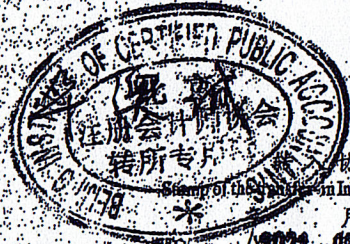


事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021 年 8 月 20 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



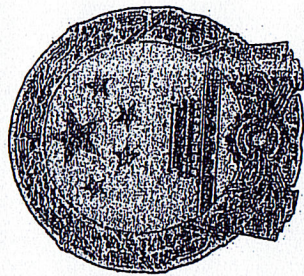
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021-08-02
/y /m /d

12

8



证书序号: 0017418

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》。

会计师事务所 执业证书

名称: 北京华澳诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 刘汉庆

主任会计师:

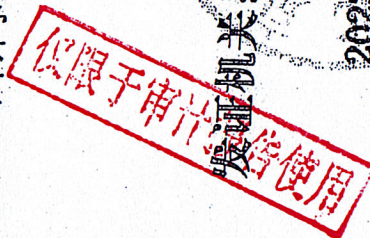
经营场所: 北京市朝阳区建国路93号院万达广场4号楼20层2302-1

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11000430

批准执业文号: 京财会[2005]2259号

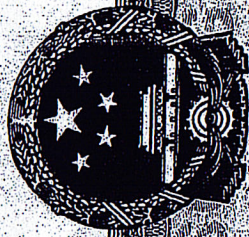
批准执业日期: 2005年12月21日



2023年6月5日



中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码

91110108783951864Y



扫描市场主体身份码，
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 北京华澳诚会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

出资额 115万元

成立日期 2005年12月26日

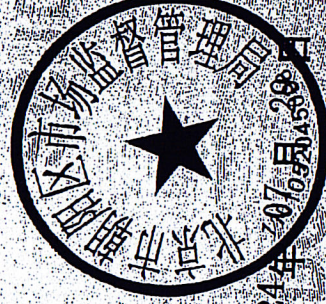
执行事务合伙人 刘汉庆

主要经营场所

北京市朝阳区建国路93号院万达广场4号楼20层2302-1

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。
(市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



2024年07月04日

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

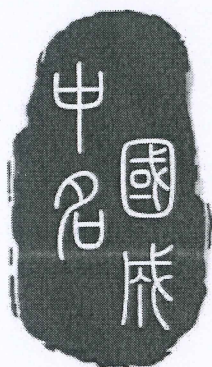
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

衡阳市衡阳县 2025 年专项债券
2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号
预期收益与融资平衡财务评价报告书

中名国成咨字【2025】第 HuNan9004 号



编制单位：北京中名国成会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所
编制日期：2025 年 4 月

目 录

一、数据预测的前提假设及评价	1
(一) 一般假设	1
(二) 特殊假设	2
二、项目的基本情况	2
(一) 项目实施单位基本情况	2
(二) 地块概况	3
三、债券还本付息情况	3
四、项目收益及现金流预测	5
(一) 收入预测依据	5
(二) 项目收入预测	5
(三) 现金流预测	9
(四) 可用于资金平衡的土地相关收益情况	9
五、项目收益与融资自求平衡性预测	10
六、结论	11
七、使用限制	11



北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

地址：湖南省长沙市岳麓区洋湖街道先导路69号禧荣商业广场1-1014

邮编：410012

电话：18175997225

2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号 预期收益与融资平衡财务评价报告书

中名国成咨字【2025】第 HuNan9004 号

我们接受委托，对 2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号预期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第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目建设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，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的衡阳县 2025 年度土地储备专项债券项目（以下简称“本项目”），预期项目净收益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、数据预测的前提假设及评价

（一）一般假设

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；

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 特殊假设

项目估算的土地收储成本、土地未来出让价格在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

项目实施单位拟定的项目回收收购计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位提供的项目资金需求客观反映了项目回收收购土地的实际情况。

二、项目的基本情况

(一) 项目实施单位基本情况

1. 建设单位：衡阳县土地储备中心

2. 统一社会信用代码：12430421060142705M

3. 机构类型：事业单位

4. 负责人：徐明华

5. 开办资金：60 万元人民币

6. 经费来源：财政补助（全额）

7. 举办单位：衡阳县自然资源局

8. 地址：衡阳县蒸阳东路 103 号

9. 宗旨和业务范围：规范土地市场，盘活存量土地，控制国有土地资产流失。承担全县行政划拨土地管理和收储；存量土地的收购开发；

国有土地出让前的开发和管理；协助办理全县土地的征用和国有土地使用权出让手续。

（二）地块概况

2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号项目，由衡阳县土地储备中心作为土地储备机构，拟在 2025 年收储 3 宗存量闲置用地，拟收储土地面积 241.89 亩，项目资金总需求 26,420.08 万元，可出让面积 241.89 亩。

项目概况表

序号	地块名称	四至范围	概况	投资计划	实施单位
1	衡阳县城镇第二批用地项目 0078 地块	衡阳县西渡镇英南村洪建组、木陂组，北至蒸水河，东至现状民房。	本地块 77.64 亩，为存量闲置用地，规划用途为居住用地。	计划在 2025 年实施收购，预计资金总需求为 9,623.80 万元。	衡阳县土地储备中心
2	衡阳县 2019 年城镇第二批次建设项目 1338 地块	樟树乡樟树大道以西、公园路以北西北角。东至现状空地，西至现状山地，南至现状民房，北至船山西路。	本地块 83.20 亩，为存量闲置用地，规划用途为居住用地。	计划在 2025 年实施收购，预计资金总需求为 8,475.05 万元	衡阳县土地储备中心
3	衡阳县 2019 年城镇第二批次建设项目 1541-1 地块	樟树乡樟树大道以西、公园路以北西北角。东至现状民房，西至现状小区，南至现状民房，北至船山西路。	本地块 81.05 亩，为存量闲置用地，规划用途为居住用地。	计划在 2025 年实施收购，预计资金总需求为 8,321.23 万元。	衡阳县土地储备中心

三、债券还本付息情况

2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号总投资 26,420.08 万元，拟申请政府专项债券总额 23,800.00 万元。本次申请政府专项债券 23,800.00 万元，发行期限 5 年。根据目前市场行情谨慎考虑，本次专项债券预测利率以 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均数上浮 20% 确定，据此，本次 5 年期债券的预测利率为 1.99%，债券存续期内 5 年利息合计 2,368.10 万元。建设期债券利息由财政资金统筹安排，每一年付一次利息，本金在债券到期时一次性偿还，债券存续期内本项目本息共计 26,168.10 万元。

综合考虑项目融资情况，项目还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

序号	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	衡阳县城镇第二批次用地项目 0078 地块	2025 年 4 月		8,500.00		8,500.00	112.77	112.77
		2026 年	8,500.00			8,500.00	169.15	169.15
		2027 年	8,500.00			8,500.00	169.15	169.15
		2028 年	8,500.00			8,500.00	169.15	169.15
		2029 年	8,500.00			8,500.00	169.15	169.15
		2030 年 4 月	8,500.00		8,500.00	-	56.38	8,556.38
		合计		8,500.00	8,500.00		845.75	9,345.75
2	衡阳县 2019 年城镇第一批次建设项目 1338 地块	2025 年 4 月		7,700.00		7,700.00	102.15	102.15
		2026 年	7,700.00			7,700.00	153.23	153.23
		2027 年	7,700.00			7,700.00	153.23	153.23
		2028 年	7,700.00			7,700.00	153.23	153.23
		2029 年	7,700.00			7,700.00	153.23	153.23
		2030 年 4 月	7,700.00		7,700.00	-	51.08	7,751.08
		合计		7,700.00	7,700.00		766.15	8,466.15
3	衡阳县 2019 年城镇第一批	2025 年 4 月		7,600.00		7,600.00	100.83	100.83
		2026 年	7,600.00			7,600.00	151.24	151.24
		2027 年	7,600.00			7,600.00	151.24	151.24

序号	地块名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	次建设项目 1541-1 地块	2028 年	7,600.00			7,600.00	151.24	151.24
		2029 年	7,600.00			7,600.00	151.24	151.24
		2030 年 4 月	7,600.00		7,600.00	-	50.41	7,650.41
		合计		7,600.00	7,600.00		756.20	8,356.20
总计				23,800.00	23,800.00		2,368.10	26,168.10

四、项目收益及现金流预测

（一）收入预测依据

土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入，通过选取本项目周边同类地块市场土地交易价格作为参考，来预测本次土地储备项目的地价。

本项目三宗地块，属于居住用地，处于衡阳县城城区。参考周边同类核心地段居住用地出让价格（表 4-1），基于谨慎性原则，本项目居住用地出让价格按 180.00 万元/亩预计。

表 4-1 周边同类核心地段住宅用地出让价格参考依据

序号	宗地编号	面积 (亩)	位置	用途	成交价格 (万元)	成交时间	土地单价 (万元/ 亩)
1	网挂【2022(衡阳)】 41 号	0.69	衡阳县西渡镇新 正街 32 号 4 栋	住宅 70 商 业 40 年	190.90	2022-11-09	276.67
2	网挂【2023】衡阳 18 号(衡阳县)	15.23	西渡镇英陂村园 岭组	居住、商业	3,933.59	2023-8-22	258.28
3	网挂【2023】衡阳 20 号	28.53	西渡镇槐花村	住宅兼容 商业	5,223.28	2023-9-6	183.08

注：

1号案例查询网址：

<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=a9295972-cd99-49b2-b2a7-59c9e4655797&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

1号案例截图：

您当前所在的位置：[首页](#)>[供地结果](#)>[结果详情](#)

衡阳县西渡镇新正街32号4栋

行政区：湖南省>衡阳市>衡阳县

结果详情

地块信息

供地结果信息				
行政区：	湖南省衡阳市衡阳县		电子监管号：	4304212022B00661
项目名称：	资产归集衡阳县纺织品公司改制资产处置			
项目位置：	衡阳县西渡镇新正街32号4栋			
土地面积(m²)：	461.25			
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;	行业分类：	农、林、牧、渔服务业	
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	190.9	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-11-09	190.9	--

2号案例查询网址：

<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght8ce24530-0c43-4fee-b9df-93283afaf523&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

2号案例截图：

您当前所在的位置：[首页](#) > [供地结果](#) > [结果详情](#)

衡阳县西渡镇英陂村园岭组

行政区：[湖南省](#) > [衡阳市](#) > [衡阳县](#)

结果详情

地块信息

供地结果信息				
行政区：	湖南省衡阳市衡阳县		电子监管号：	43042120238000067
项目名称：	衡阳县2012年打捆项目三（英陂村园岭组）			
项目位置：	衡阳县西渡镇英陂村园岭组			
土地面积(m ²):	10151.20			
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70	行业分类：	其它	
土地级别：	十二级	成交价格(万元):	3933.59	
	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-08-22	3933.59	

3号案例查询网址：

<https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght67ceed7f-3444-4431-a02b-d5893d1b7ee6&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0>

3号案例截图：

您当前所在的位置：[首页](#) > [供地结果](#) > [结果详情](#)

衡阳县西渡镇槐花村

行政区：湖南省 > 衡阳市 > 衡阳县

结果详情

地块信息

供地结果信息				
行政区：	湖南省衡阳市衡阳县		电子监管号：	43042120238000070
项目名称：	衡阳县2015年城镇第一批次（西渡镇槐花村）			
项目位置：	衡阳县西渡镇槐花村			
土地面积(m²)：	19021.40			
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70	行业分类：	其它	
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	5223.28	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-09-06	5223.28	--

（二）项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2026 年开始出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟，在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测按上述预测依据保守估计。

本项目 3 宗地存量闲置用地，将在 2025 年完成收储，预计总出让面积为 241.89 亩。项目将陆续在 2026 年至 2029 年对外土地招拍挂出让，预计 2026 年土地出让收入为 13,975.20 万元，2028 年土地出让收入为 14,589.00 万元，2029 年土地出让收入为 14,976.00 万元，未来 5 年内

预计累计土地出让收入为 43,540.20 万元。

表 4-4 土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目名称	规划用途	收储面积(亩)	预计出让单价(万元/亩)	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
1	衡阳县城镇第二批次用地项目 0078 地块	居住用地	77.64	180.00		13,975.20				13,975.20
2	衡阳县 2019 年城镇第二批次建设项目 1338 地块	居住用地	83.20	180.00					14,976.00	14,976.00
3	衡阳县 2019 年城镇第二批次建设项目 1541-1 地块	居住用地	81.05	180.00				14,589.00		14,589.00
合计			241.89			13,975.20		14,589.00	14,976.00	43,540.20

(三) 现金流预测

按照国家相关政策规定，债券偿付方式均为每一年付息一次，到期本息付清。根据上述项目债券还本付息情况、收入预测，对项目申请债券资金情况分析，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。本项目现金流预测见下表。

表 4-5 现金流预测表

单位：万元

项目	合计	建设期	运营期			
		2025	2026	2027	2028	2029
现金流入	69,960.28	26,420.08	13,975.20	0.00	14,589.00	14,976.00
资本金流入	2,620.08	2,620.08				
债券资金流入	23,800.00	23,800.00				
其他融资资金流入	0.00					
土地出让现金流入	43,540.20	0.00	13,975.20	0.00	14,589.00	14,976.00
现金流出	52,114.56	26,420.08	473.62	473.62	473.62	24,273.62
建设期资金流出	25,946.46	25,946.46				
运营期资金流出	0.00					
债券发行费用	0.00					

债券利息	2,368.10	473.62	473.62	473.62	473.62	473.62
偿还债券本金	23,800.00					23,800.00
净现金流量	17,845.72		13,501.58	-473.62	14,115.38	-9,297.62
累计净现金流量			13,501.58	13,027.96	27,143.34	17,845.72

(四) 可用于资金平衡的土地相关收益情况

2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号，共收储 3 宗存量闲置用地，总收储面积为 241.89 亩，项目资金总需求 26,420.08 万元，拟从以下渠道解决：一是地方财政资金 2,620.08 万元，二是申请专项债 23,800.00 万元。其中：本期发行债券 23,800.00 万元。上述土地预计均在 2025-2029 年完成土地出让工作，预计土地出让收入为 43,540.20 万元，在不考虑各项政府提留的情况下，预计土地出让收益 43,540.20 万元。

五、融资平衡性预测

债券存续期内，2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003 号预期总收入 43,540.20 万元，项目净收益即可用于资金平衡的相关收益为 43,540.20 万元，项目融资本息 26,168.10 万元，则项目净收益对融资本息的整体覆盖倍数为 1.66 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时各宗地的出让收益也完全可以覆盖融资成本，详见下表。

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	衡阳县城镇第二批次用地项目 0078 地块	77.64	普通商品住房用地	9,623.80	13,975.20	8,500.00	9,345.75	1.50
2	衡阳县 2019 年城镇第一批次建设项目 1338 地块	83.2	普通商品住房用地	8,475.05	14,976.00	7,700.00	8,466.15	1.77
3	衡阳县 2019 年城镇第一批次建设项目 1541-1 地块	81.05	普通商品住房用地	8,321.23	14,589.00	7,600.00	8,356.20	1.75

合计	241.89		26,420.08	43,540.20	23,800.00	26,168.10	1.66
----	--------	--	-----------	-----------	-----------	-----------	------

六、结论

根据地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的衡阳县第二批土储专项债项目 003 号，债券发行期内经营性资金净流入 43,540.20 万元，债券融资本息合计 26,168.10 万元，本息保障倍数为 1.66 倍，预期净收益能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

七、使用限制

（一）本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本机构及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为《2025 年衡阳县第二批土储专项债项目 003
号预期收益与融资平衡财务评价报告书》之盖章页）

北京中名国成会计师事务所
（特殊普通合伙）湖南分所



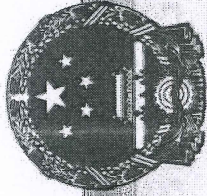
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 17 日



营业执照

(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430104MAC1NHDD06

名称 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

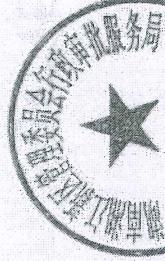
类型 特殊普通合伙企业分支机构

经营范围 一般项目: 凭总公司授权开展经营活动; 税务服务; 企业管理咨询; 工程造价咨询业务; 社会稳定风险评估; 信息咨询(不含许可类信息咨询业务); 破产清算服务; 薪酬管理服务; 物业服务评估; 咨询策划服务; 财务咨询; 股权投资管理服务; 社会经济咨询服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

负责人 刘翠华

成立日期 2022年10月20日

经营场所 湖南省长沙市岳麓区洋湖街道先导路69号
禧荣商业广场(含A-1-1栋、A-1-2栋、A-1-商业及地下室) 1-1014



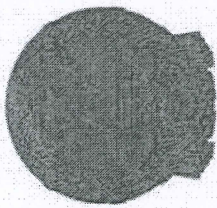
登记机关

2023 年10 月18 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：刘翠华
经营场所：湖南省长沙市岳麓区洋湖街道先导路69号禧荣商业广场（第A-1-1栋、A-1-2栋、A-1商业及地下室）1-1014

分所执业证书编号：110103754301

批准执业文号：湘财会[2022]23号

批准执业日期：2022年12月1日

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》。

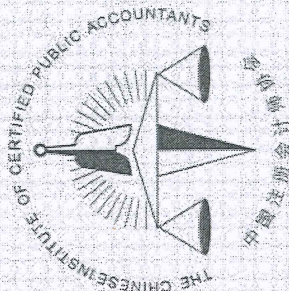
湖南省财政厅
发证机关：湖南省财政厅



2023年4月23日

中华人民共和国财政部制





此件再次复印无效

姓名	刘翠华
性别	女
出生日期	1969-12-26
工作单位	北京中名国成会计师事务所 (特殊普通合伙)湖南分所
身份证号码	432503196912263264



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.

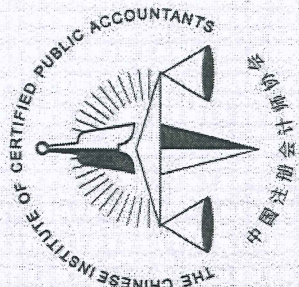
证书编号: 441900260005
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Guangdong Association of CPAs

发证日期: 2008 年 06 月 06 日
Date of Issuance

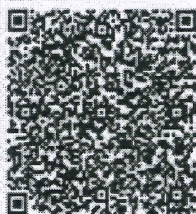
2022年12月改组

年 月 日
Year Month Day



此件再次复印无效

姓名 黄选民
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1980-06-26
Date of birth
工作单位 大华会计师事务所
Working unit
(特殊普通合伙) 湖南分所
身份证号码 430103198006264535
Identity card No.



黄选民

年度检验登记

Annual Renewal Registration

合格专用章

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: 110101480250
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: 2016 年 07 月 29 日
Date of Issuance



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

大华会计师
(特殊普通合伙) 湖南分所
CPA 转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023 年 2 月 22 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京中名国成会计师
(特殊普通合伙) 湖南分所
CPA 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023 年 2 月 22 日

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

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

湖南省注册会计师协会
2020 5.1
合格专用章

2021 年度检验合格

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目
001 号预期收益与融资平衡的
财务评价报告

思勤专审字[2025]1010 号



湖南思勤会计师事务所有限公司

SiQin Certified Public Accountants

(电话) TEL: (0731) 85583922

(邮编) POSTCODE: 410000

(地址) ADDRESS: 湖南省长沙市雨花区迎新路御溪国际 3 栋 11 楼 1136-1137 房

2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号

预期收益与融资平衡的财务评价报告

目 录

- 一、财务评价报告正文.....1
- 二、湖南思勤会计师事务所有限公司营业执照复印件
- 三、湖南思勤会计师事务所有限公司执业证书复印件
- 四、签字注册会计师证书复印件



湖南思勤会计师事务所有限公司

SiQin Certified Public Accountants

2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号

预期收益与融资平衡的财务评价报告

思勤专审字[2025]1010 号

南岳区自然资源局：

我们接受南岳区自然资源局的委托，对后附的 2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号预期收益与融资平衡自求平衡情况进行审核并出具财务评价报告。

我们的审核依据《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，这些假设已在后附的项目收益与融资自求平衡分析预测说明书中披露。

根据对支持这些假设的证据审核，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，相关项目收益是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报和披露。

我们提醒报告使用者，项目收益与融资自求平衡测算基于一系列假设，包括不确定的未来事项和推测性假设，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。本报告仅对项目收益预测数据的合理性和有效性进行评价，并不对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为，在有关单位对 2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号收益能够合理保障偿还融资的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经专项审核，我们认为，在相关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 2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号，预期的土地使用

权出让收入扣减相应的土地出让成本后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、审核评估依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《土地储备管理办法》；
- 4、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预（2017）62 号）；
- 5、《关于印发〈土地储备项目预算管理办法（试行）〉的通知》（财预（2019）5、89 号）；
- 6、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发 6、（2006）100 号）；
- 7、《土地储备资金财务管理办法》；
- 8、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 9、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 10、《关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资厅发（2018）4 号）；
- 11、国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发（2024）52 号）；
- 13、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发（2024）242 号）；
- 14、《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发（2024）104 号）；
- 15、《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》；
- 16、融资项目所在地政府部门出具的参考年度《政府工作报告》等相关背景资

料和相关审核资料；

17、与委托方签署的“业务约定书”。

二、项目基本情况

1、项目收储范围

本项目涉及收储地块共 4 宗地，共 62578.21 m²（约 93.86 亩），分别为：

1、南城区 A-03-2 地块，土地面积 14409 m²，约 21.61 亩；可出让面积 14409 m²，约 21.61 亩。

2、南城区 B-06-1 地块，土地面积 12507.58 m²，约 18.76 亩；可出让面积 12507.58 m²，约 18.76 亩。

3、南城区 B-06-2 地块，土地面积 15630 m²，约 23.44 亩；可出让面积 15630 m²，约 23.44 亩。

4、南城区 B-07-1 地块，土地面积 20031.63 m²，约 30.05 亩；可出让面积 20031.63 m²，约 30.05 亩。

项目涉及收储地块信息表

涉及地块	地块概况	地块位置
南城区 A-03-2 地块	用地面积 14409 m ² ，约 21.61 亩，容积率 1.1，公服 I 类用地	南岳区南城区黄金路南侧，高速连接线东侧
南城区 B-06-1 地块	用地面积 12507.58 m ² ，约 18.76 亩，容积率 3.0，商业用地	南岳区祥光路以南、纬二路以北、禹王路以东
南城区 B-06-2 地块	用地面积 15630 m ² ，约 23.44 亩，容积率 3.0，商业用地	南岳区南城区祥光路以南、纬二路以北
南城区 B-07-1 地块	用地面积 20031.63 m ² ，约 30.05 亩，容积率 2.5，居住用地	南岳区谭家桥村，祥光路以南，纬二路以北，和顺路以西

2、项目投资规模

根据衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司评估价格，本项目总投资金额 13,167.37 万元（包含土地收储价格 12,948.97 以及当年专项债券利息 218.40 万元），其中本次专项债券融资 9,100.00 万元，项目自筹资金 4,067.37 万元。

3、项目资金筹措

本项目资金筹措：拟发行政府专项债券 9,100.00 万元，项目自筹资金 4,067.37 万元（项目资本金），由财政资金解决。

三、审核评估截止日的确定

根据融资项目具体情况，经与委托方协商，由委托方确定委托项目审核评估截止日为 2025 年 3 月 31 日。

四、审核评估设定条件说明

1、融资项目债券发行规模与期限、土地使用权出让收入等测算因素，参考委托方提供的《项目实施方案》中所载信息和数据设定。

2、本项目计划通过地方政府专项债券融资 9,100.00 万元，发行计划如下表所示：

表 3：发行计划汇总表（单位：万元）

序号	债券名称	债券金额	债券利率	应付利息	应付本息和	备注
1	2025 年湖南省地方专项债	9,100.00	2.4%	1,092.00	10,192.00	每年付息一次

3、债券利率设定

根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 2.4%。

4、建设期债券利息

按照上述发行计划，债券利息测算总额为 1,092.00 万元。

5、利息支付时点设定为自起息日算，每年付息一次。

6、融资项目以土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本来进行预期收益与融资自求平衡测算。

7、融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算口径均为融资项目在其测算期内所产生的收益累计口径。

五、融资项目审核评估情况

（一）项目预期收益成本

项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还要求，项目土地出让收入与项目单位的经费账户实行分账管理、土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

1、预期土地出让收入

(1) 基本假设条件及依据

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；

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

对发行人有影响的法律法规无重大变化；

对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；

土地出让价格在正常范围内变动；

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。

(2) 本项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

通过参照同类型地块的基准地价计算本次土地储备项目的出让价。

关于《南岳区城镇基准地价更新成果》的公示

来源:南岳区自然资源局 发布时间:2022-11-29

三、基准地价

表 3 南岳区级别基准地价

单位:元/平方米

用地类型		I 级	II 级	III级	IV级
商服用地		3280	2560	2050	1650
住宅用地		2410	1930	1620	1350
工矿仓储用地		840	715	660	615
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地 I	1510	1295	1110	1015
	公共管理与公共服务用地 II	855	730	675	630

南岳区基准地价

通过选取与本次储备地块周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次土地储备项目的出让价。

项目可比地块信息如下：

宗地编号	宗地位置	用地性质	出让面积	容积率	成交金额 (万元)	楼面价 (元/ m ²)	亩单价 (万元/ 亩)	成交时间	受让人
拍【2024】05号(南岳区)	文体路(南山路)以北、金钟岳府以南	居住用地	3246.6	1.7	970	1757.49	199.18	2024年6月25日	刘永辉
网挂【2021】南岳19号	南岳南部新城项目范围内，幼儿园以北，祥光路以南，和顺路以东	商业用地	8344	2.5	2615.844	1254.00	209.00	2021年12月15日	衡阳市南岳区聚浩酒店管理有限公司
网挂【2022】南岳2号	南城区幼儿园以南，祥光路以北，和顺路以东	商业用地	3348	1.2	1054.62	2625.00	210.00	2022年5月23日	湖南欣鑫盛置业有限公司，李甲成
网挂【2023】南岳01号	南岳镇黄竹村，水濂路以南，紫云路以东	居住用地	17480	2.4	3933	937.50	150.00	2023年8月30日	衡阳市南岳区文化旅游发展有限责任公司
网挂【2023】南岳03号	南岳镇岳东村、红光村、紫云路以东	居住用地	22786.64	2.2	4571.02	911.82	133.73	2023年8月30日	衡阳市南岳区文化旅游发展有限责任公司
网挂【2024】南岳04号	南岳镇岳东社区，紫云街以东，水濂路以南。	商业用地	41086.25	1.2	8320	1687.51	135.00	2024年10月11日	南岳道教协会

数据来源：衡阳市公共资源交易网

网挂【2021】南岳19号(南岳区)

来源：衡阳市公共资源交易中心 发布时间：2021-12-15

宗地编号	网挂【2021】南岳19号	成交时间	2021-12-15 16:04:00
宗地位置	南岳南部新城项目范围内，幼儿园以北，祥光路以南，和顺路以东		
宗地面积	12.5160亩	规划用途	商业用地
容积率	≤2.5	出让年限	40年
起始价	2615.8440万元	保证金	2615.8440万元
成交价	2615.8440万元	底价	
成交单价	209.0000万元/亩		
竞得人	衡阳市南岳区聚浩酒店管理有限公司		

网挂【2022】南岳2号（南岳区）

来源：衡阳市公共资源交易中心 发布时间：2022-05-24

宗地编号	网挂【2022】南岳2号	成交时间	2022-05-23 16:04:00
宗地位置	南岳南部新城项目范围内，南部新城幼儿园以南，纬二路以北，和顺路以东		
宗地面积	5.0220亩	规划用途	商业用地
容积率	≤1.2	出让年限	40年
起始价	1054.6200万元	保证金	1054.6200万元
成交价	1054.6200万元	底价	
成交单价	210.0000万元/亩		
竞得人	湖南欣鑫盛置业有限公司,李甲成		

网挂【2024】南岳04号（南岳区）

来源：衡阳市公共资源交易中心 发布时间：2024-10-11

宗地编号	网挂【2024】南岳04号	成交时间	2024-10-11 16:04:00
宗地位置	南岳镇岳东社区，紫云街以东，水源路以南。		
宗地面积	61.6300亩	规划用途	商业用地
容积率	≤1.2	出让年限	40年
起始价	8320.0000万元	保证金	4180.0000万元
成交价	8320.0000万元	底价	
成交单价	134.9992万元/亩		
竞得人	南岳道教协会		

考虑到本项目的土地自 2029 年开始出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑南岳区 2021 年 GDP 为 52.85 亿元，2022 年 GDP 为 55.88 亿元，2023 年 GDP 为 58.14 亿元，2024 年 GDP 为 63.28 亿元，根据此计算全市生产总值(GDP)三年平均增速 6.6%。综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2024 年预计目标增速孰低计算土地价格的的增长，保守考虑增速按 2.5%。

根据南岳区基准地价，公服 I 类用地三级土地基准地价为 1110 元/平方米，亩单价为 74 万元/亩。

根据南岳区土地交易数据，项目周边同类型商业用地 2023-2024 年成交楼面地价约 1254.00-2625.00 元/m²。

根据南岳区土地交易数据，项目周边同类型住宅用地 2023-2024 年成交楼面地价约 911.82-1757.49 元/m²。

本项目根据实际情况保守估计，2025 年公服 I 类用地出让地价为 74 万元/亩进行测算，每年增长 2.5%；2025 年商业用地出让地价按楼面地价 900 元/m²进行测算，每年增长 2.5%；2025 年住宅用地出让地价按楼面地价 1000 元/m²进行测算，每年增长 2.5%。

预计 2029 年对地块进行出让，本项目公服 I 类用地出让价格为 81.68 万元/亩，商业用地出让价格为楼面地价 993.43 元/m²，住宅用地出让价格为楼面地价 1103.81 元/m²。

项目预计可出让土地 62578.21 m²（约 93.86 亩），于 2029 年挂牌交易，预计可获得收入 15,678.98 万元；考虑 10%的国有土地出让金计提，则项目可获得净收入 14,111.08 万元。预计用于资金平衡的相关收益 1,411.08 万元

现预测项目实现土地出让收入情况如下：

土地出让价格预测表

项目	收入类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计（不含土地出让金计提）	预计用于资金平衡的相关收益
南岳区南城区 A-03-2 地块储备项目	土地出让收入	-	-	-	-	1,765.39	1,765.39	1,588.85
南岳区南城区 B-06-1 地块储备项目	土地出让收入	-	-	-	-	3,727.62	3,727.62	3,354.86
南岳区南城区 B-06-2 地块储备项目	土地出让收入	-	-	-	-	4,658.19	4,658.19	4,192.37
南岳区南城区 B-07-1 地块储备项目	土地出让收入	-	-	-	-	5,527.78	5,527.78	4,975.00
合计						15,678.98	15,678.98	14,111.08

2、项目成本费用

项目主要为债券期末出让土地使用权，债券期期间不涉及运营成本。

(二) 项目债券融资及应付本息评估分析

本项目总投资金额为 13,167.37 万元，本次拟申请政府专项债券 9,100.00 万元，利息由自有资金统筹安排，债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2025 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 2.4%。每年需偿付利息 218.40 万元，债券存续期内本息共计 10,192.00 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 14,111.08 万元。

项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号	2025 年 4 月		9,100.00		9,100.00		
	2026 年 4 月	9,100.00			9,100.00	218.40	218.40
	2027 年 4 月	9,100.00			9,100.00	218.40	218.40
	2028 年 4 月	9,100.00			9,100.00	218.40	218.40
	2029 年 4 月	9,100.00				218.40	218.40
	2030 年 4 月			9,100.00		218.40	9,318.40
	合计			9,100.00		1,092.00	10,192.00

(三) 项目收益对融资本息的覆盖倍数

按照上述项目收益与融资本息测算相关数据，2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001 号之项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.38。

项目收益与融资自求平衡测算表

主管机构：南岳区自然资源局

金额单位：人民币万元

年 度	还本付息金额	本期还本付息累计额	项目收益净额	本期项目收益累计额	项目收益对融资本息的覆盖倍数
2025 年 4 月					
2026 年 4 月	218.40	218.40			
2027 年 4 月	218.40	218.40			

年 度	还本付息金额	本期还本付息累计额	项目收益净额	本期项目收益累计额	项目收益对融资本息的覆盖倍数
2028 年 4 月	218.40	218.40			
2029 年 4 月	218.40	218.40			
2030 年 4 月	218.40	9,318.40	14,111.08	14,111.08	
	1,092.00	10,192.00	14,111.08	14,111.08	1.38

（四）敏感性分析

按照当前市场情况和相关数据，预测的债券发行期项目收益存在不确定性。本着谨慎性原则，我们对项目收益覆盖融资本息的情况进行了敏感性分析。

收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.38	1.52

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.25，能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、融资项目审核结论

通过我们对委托方提供的相关资料进行审核，提出融资项目审核评估结论如

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目土地出让收入作为项目融资资金还款来源，为项目建设提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目建设融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。

七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

程序合法性风险。收储程序不合法或存在瑕疵可能导致征收行为无效，进而引发法律纠纷。征收机构应依法取得规划许可，并遵循《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规规定，确保征收程序的合法性。在征收过程中，应充分保障被征收人的知情权、参与权和申诉权，及时公告征收决定，并通知相关权利人进行听证。征收完成后，依法进行集体土地权属确认，并及时支付补偿款，确保程序的完整性和合法性。

市场波动风险。市场的经济波动和政府房地产政策的变化也会影响土地收储的稳定性和预期收益。国家宏观调控政策、市场供需变化等因素都会对土地收储项目的投资回报产生不确定影响。

土地是城市稀缺的自然资源，近年来，随着城市发展和经济建设，土地市场需求十分活跃。本项目的实施能够提升南岳区城市形象，促进经济发展，符合政府提出的区域经济发展战略布局。项目的开发和实施，符合国家政策，符合南岳区城市化建设发展规划，促进集约用地，为城市土地开发和建设腾出空间，保障了社会稳定。政府每年会根据城市建设需求和土地市场供求状况制定年度土地出让计划，土地出让价格稳中有升。当然，土地市场行情有时会受国家宏观政策、房地产市场调控等因素影响会有所波动，但总体的趋势会越来越好，潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险较小。

八、审核需要说明的事项

1、根据本项目的发生背景和委托目的，本项目专项审核并非执行审计程序因而不能提供审计之保证，以及发表审计意见。

2、由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且运营测算期限较长，预测参数发生变化可能形成实质性影响，导致实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

3、本项目专项审核评估结论，是在委托方所提供的相关申报资料基础上进行审核确认的。委托方应对报审资料的合法性、真实性、相关性和准确性负责。

九、本报告使用范围

本报告仅为申请发行附件所列示的 2025 年南岳区第一批 5 年期土储债项目 001

号提供参考，不得用于其他用途或向其他第三方提供。我们明确表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述项目有关，并不扩展到其他信息。

湖南思勤会计师事务所有限公司



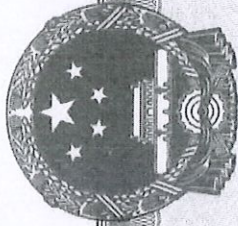
中国注册会计师



中国注册会计师：



二〇二五年四月十日



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430100MA4QJPLM3U



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 湖南思勤会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张元方

经营范围 企业会计报表审计; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计; 企业
资本验证; 会计咨询; 司法会计鉴定。(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)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2019年06月14日

住所 长沙高新开发区谷苑路229号海凭园生产厂
房四601自编02号房

登记机关



2025年1月26日

再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0008588

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。
- 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》。

发证机关: 湖南省财政厅

二〇二〇年 月 日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 湖南思勤会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 张元方

经营场所:

长沙高新开发区谷苑路229号海凭园生产厂房四601自编02号房

组织形式: 有限责任

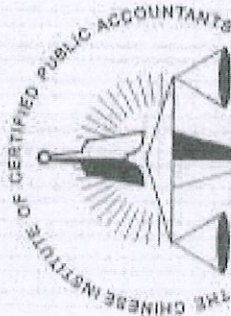
执业证书编号: 43010124

批准执业文号: 湘财会[2019]34号

批准执业日期: 2019年11月28日

再次复印无效





中国注册会计师协会

姓名 张元方
 Full name 男
 Sex 男
 出生日期 1976-10-27
 Date of birth 湖南思勤会计师事务所有限公司
 Working unit 432502197610272315
 身份证号码 Identity card No.



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.

再次复印无效

证书编号: 430100220006
 No. of Certificate

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

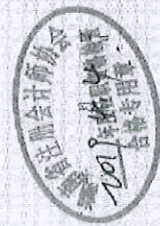
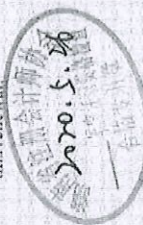
发证日期: 2005 05 08 日
 Date of Issuance /y /m /d

2020年6月24日换证





年度检验合格
Annual Renewal Registration合格
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 陈小芬
Sex: 女
出生日期: 1985-09-24
工作单位: 中准会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号: 431122198509246144



证书编号: 110001700160
批准注册协会: 注册会计师协会
发证日期: 2018年12月31日



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

中准会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018年10月22日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南锦鑫恒润会计师事务所有限公司
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018年10月22日

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

湖南锦鑫恒润会计师事务所有限公司
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018年6月30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南恩勤会计师事务所有限公司
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018年6月30日