

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001
号土地储备项目

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00110 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F, Jianfa • Huijin International
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3
邮编 410000 FuRongMiddleRoad, Changsha, China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号土地储备项目 收益与融资资金自求平衡 专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00110 号

我们接受委托，对 2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体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，我们认为，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 2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号土地储备项目，预期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平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年六月十八日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

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年常德市武陵区第二批土储债项目001号土地储备项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

（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）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）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；

（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。

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。

二、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

1、常德市国土资源储备中心

统一社会信用代码：124307004464370392

地址：常德市武陵区穿紫河街道柳叶大道2518号

法定代表人：肖建中

开办资金：19,330.00 万元

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

（二）项目概况

1、项目位置、内容与规模

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号土地储备项目拟收储土地面积计划收储面

积 149.44 亩，具体情况如下表：

序号	坐落	土地使用权人	不动产权证/国有土地使用证	面积（亩）	用途
1	东临水面，南至储备土地，西至长庚路，北至紫菱路	常德市天源住房建设有限公司	未办证	76.06	住宅、体育、零售商业
2	东抵丹溪路，南临园区支路，西接园区内环路，北至滨湖路	常德市天源住房建设有限公司	未办证	73.38	住宅、商服
合计				149.44	

2、投资估算与资金筹措方案

（1）投资估算

本项目投资估算总额 31,643.81 万元，其中杨桥河地块 A、B 地块收储投资 19,629.66 万元，丹溪花苑地块收储投资 15,459.79 万元。

（2）资金筹措方案

项目总投资 31,643.81 万元，预计本次发行湖南省常德市土地储备专项债券 26,900.00 万元，占总投资的 85.01%；自有资金 4,743.81 万元，占总投资的 14.99%。

三、债券还本付息情况

土地储备专项债券拟于 2025 年一次性发行 26,900.00 万元，债券期限为 5 年期，其中杨桥河地块 A、B 地块预计发行金额 16,700.00 万元，丹溪花苑地块预计发行金额 10,200.00 万元。根据 2025 年 5 月相同待偿国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，设定 5 年期债券利率 1.87%，资金偿付方式为每年付息一次，到期还本。应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年			26,900.00	1.87%	
2026 年	26,900.00		26,900.00	1.87%	503.03

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2027 年	26,900.00		26,900.00	1.87%	503.03
2028 年	26,900.00		26,900.00	1.87%	503.03
2029 年	26,900.00		26,900.00	1.87%	503.03
2030 年	26,900.00	26,900.00		1.87%	503.03
合计					2,515.15

四、项目收益及现金流预测

1、土地出让价格预测

(1) 根据湖南万源土地房地产评估测绘有限公司预估函（湘万源预估函[2025]常字第 004 号、湘万源预估函[2025]常字第 005 号），预估地价如下：

土地估价结果一览表

估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司										编号：湘万源预估函[2025]常字第004号							
估价日期：2025.3.31					估价目的：收回					土地使用权性质：出让							
序号	项目名称	地块名称	产权人	坐落	地块四至	土地用途	设定容积率	估价设定的土地开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	土地单价(元/平方米)	总价(万元)	备注	基准地价情况			
														土地用途	土地级别	基准地价(元/平方米)	基准容积率
1	杨桥河地块A、B地块	杨桥河地块A、B地块	常德市天源住房建设有限公司	常德市天源住房建设有限公司	东临水渠，南至储备土地，西至长庚路，北至蔡家路	住宅、体育、零售商业	2.0	宗地红线外“六通”，红线内场地平整	70/50/10	50709.54	3871	19629.66	76.06亩	住宅	2级	4608	2.4
														公服Ⅱ	2级	987	1.0
														商业	3级	5183	1.8

注：“六通”指通路、通电、通讯、供水、排水、通气。



土地估价结果一览表

估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

编号：湘万源预估函[2025]第字第005号

估价日期：2025.3.31

估价目的：收回

土地使用权性质：出让

序号	项目名称	地块名称	产权人	坐落	地块四至	土地用途	设定容积率	估价设定的土地开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	土地单价(元/平方米)	总地价(万元)	备注	基准地价情况			
														土地用途	土地级别	基准地价(元/平方米)	修正系数
1	丹溪花苑地块	丹溪花苑地块	常德市天源住房建设有限公司	丹溪路以西，滨湖路以南	东抵丹溪路，南临园区支路，西接园区内环路，北至滨湖路	住宅、商服	2.3	宗地红线外“六通”，红线内场地平整	70/40	48917.55	2456	12014.15	73.38亩	住宅	5级	1370	1.6
														商业	6级	1372	1.4

注：“六通”指通路、通电、通讯、供水、排水、通气。



湖南万源土地房地产评估测绘有限公司
二〇二五年四月一日

地块名称	面积(亩)	地面单价(元/m²)	亩均价(万元/亩)	评估价(万元)
杨桥河地块七A、B地块	76.06	3,871.00	258.08	19,629.66
丹溪花苑地块	73.38	2,456.00	163.73	12,014.15
合计	149.44			31,643.81

本期债券涉及的常德市土地储备项目的土地出让价格的估算，是根据当地土地市场的情况，选择近期发生交易的与评估宗地类似的比较实例可比单价、结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算评估出土地的出让价格。评估交易实例成交案例如下：

挂牌编号	土地位置	出让年限	成交价 (万元)	竞得人	规划用途	使用权面积 (平方米)	规划容积率	地面单价 (元)	亩价 (万元)	楼面价 (元)	级别	成交时间	案例链接
常国储 (2021) 21号	沾天湖北环路 以南、朗州路 以西	70	69,834	常德市经茂城 市更新有限公 司	住宅	135,147.22	1.8-2.3	5,167	344	2,247	二级	2023年12 月8日	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpghte277f854-d59c-48fc-9f56-cb19433e4d67&type=%E4%B5%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
常国储 (2022) 6号	龙港路以西、 馨香庭院以北	70	27,285	湖南宏福嘉业 房产开发有 限公司	住宅	30,396.97	3.5-4	8,976	598	2,244	二级	2022年7 月11日	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=e2945338-dbb7-47c3-b4c2-6d2c00ef458c&type=%E4%B5%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0
常国储 (2021) 9号	新河路与阳山 大道交汇处西 南角	70	22,440	湖南拾美置业 有限公司	住宅	25,545.47	3.5-4	8,784	586	2,196	二级	2022年9 月6日	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=5fccc71f-4589-4908-90fb-ef00df7c3674&type=%E4%B5%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0

案例 1: 常国储 (2021) 21 号



您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

沾天湖北环路以南、朗州路以西

行政区: 湖南省 > 常德市 > 常德市本级 >

结果详情

地块信息

常国储 (2021) 21号

成交公告

受让人常德市恒茂城市更新有限公司

招拍挂时间: 2023-11-21 至 2023-12-01

保证金

起拍价

成交价

供应方式: 挂牌出让 土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

--

--

69834万元

建筑面积: 310838.61m²

土地面积: 135147.22m² 容积率: 1.8≤容积率≤2.3

绿化率: ≤37%

土地坐落: 沾天湖北环路以南、朗州路以西

案例 2: 常国储 (2022) 6 号



您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

龙港路以西、馨香庭院以北

行政区: 湖南省 > 常德市 > 常德市本级 >

结果详情

地块信息

常国储 (2022) 6号

出让公告

成交公告

受让人湖南宏福置业有限公司

招拍挂时间: 2022-06-17 至 2022-06-27

保证金

起拍价

成交价

供应方式: 挂牌出让 土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

5460万元

27285万元

27285万元

建筑面积: 121587.88m²

土地面积: 30396.97m² 容积率: 3.5≤容积率≤4

土地坐落: 龙港路以西、馨香庭院以北

主办: 自然资源部土地市场网(土地市场网) 承办: 自然资源部土地市场网信息中心 技术支持: 自然资源部土地市场网信息中心

案例 3：常国储（2021）9 号

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

您当前位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

新河路与阳山大道交汇处西南角

结果详情 地块信息

常国储（2021）9号 出让公告 成交公告

受让人: 湖南怡美置业有限公司

招拍挂时间: 2021-12-18 至 2021-12-28

供应方式: 挂牌出让 土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

建筑面积: 102181.88m² 保证金: 4500万元 起拍价: 22440万元 成交价: 22440万元

土地面积: 25545.47m² 容积率: 3.5≤容积率≤4

土地坐落: 新河路与阳山大道交汇处西南角

（2）根据拟出让地块土地评估报告和当地土地市场情况，并结合常德市未来 GDP 增速预测土地出让收入。常德市 2021-2023 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.14%、5.44%、2.60%，三年平均增速 5.39%。综合考虑上述信息、结合当前经济环境，在遵照谨慎性原则下按年增速 2.9%计算土地价格的年增长。预测出让价格及预计出让时间如下：

序号	地块名称	预测单价（平方米/元）	预计出让年份
1	杨桥河地块七 A、B 地块	4,339.95	2029 年
2	丹溪花苑地块	2,527.22	2026 年

2、项目土地出让收入预测

结合以上预测土地价格以及预计土地出让计划，计算得出土地出让收入规模，预计项目实现土地出让收入 34,370.24 万元，其中杨桥河地块七 A、B 地块预计土地出让收入 22,007.68 万元，丹溪花苑地块预计土地出让收入 12,362.56 万元。明细情况如下：

单位：人民币万元

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	杨桥河地块七 A、B 地块					22,007.68		22,007.68
2	丹溪花苑地块		12,362.56					12,362.56
合计			12,362.56			22,007.68		34,370.24

3、现金流入

根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》国办函〔2016〕

88 号的相关精神，本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期债券利息。可用于资金平衡的土地收益为 35,366.97 万元。现金流量如下：

单位：人民币万元

年 期	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年			4,743.81	31,643.81	26,900.00		0.00	0.00
2026 年	12,362.56					503.03	11,859.53	11,859.53
2027 年						503.03	-503.03	11,356.50
2028 年						503.03	-503.03	10,853.47
2029 年	22,007.68					503.03	21,504.65	32,358.12
2030 年						27,403.03	-27,403.03	4,955.09
合 计	34,370.24		4,743.81	31,643.81	26,900.00	29,415.15	4,955.09	4,955.09

五、项目收益与融资自求平衡性预测

1、项目平衡性预测

该项目资金净流入额 34,370.24 万元，债券融资本息总额 29,415.15 万元，本息保障的倍数 1.17 倍；项目预期收益能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：人民币万元

项目名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目资金总需求	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
2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号土地储备项目	149.44	住宅、体育、零售商业、商服	31,643.81	34,370.24	26,900.00	2,515.15	1.17

六、项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。运营期内经营性现金流相关测试数据如下：

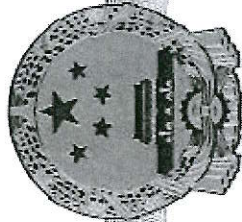
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	34,370.24	30,933.22
本息合计	29,415.15	29,415.15
本息保障倍数	1.17	1.05

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、 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 2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 001 号土地储备项目，债券发行期内经营性现金净流入 34,370.24 万元，债券融资本息合计 29,415.15 万元，本息保障倍数为 1.17 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。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430100079155346B



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 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

负责人 宋光荣

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2013年09月10日

经营范围

经总公司授权，在总公司经营范围内从事：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；法律法规规定的其它业务。（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）

经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

与原件一致
再次复印无效



登记机关

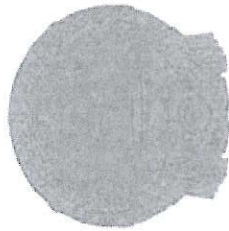
2022 年 12 月 30 日

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

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》。

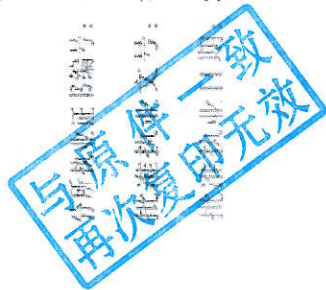


名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所
负责人：宋光荣
经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋7层739号房

分所执业证书编号：110101414302

批准执业文号：湘财会函（2013）22号

批准执业日期：2013年8月21日



发证机关：湖南省财政厅

2013年8月21日

中华人民共和国财政部制





姓名: 朱光强
Full name: ZHU Guangqiang
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1978年11月4日
Date of Birth: 1978-11-04
工作单位: 湖南会计师事务所(普通合伙)
Working unit: Hunan CPA Firm (General Partnership)
身份证号码: 43010301587361
Identity card No: 43010301587361

仅供报告使用

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:
No. of Certificate

431000010001

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1978年11月4日
1978 y 11 m 4 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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

湖南会计师事务所(普通合伙)

事务所
CPAs

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

2013年11月4日
2013 y 11 m 4 d

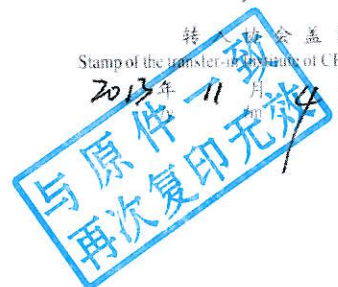
同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙)

事务所
CPAs

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

2013年11月4日
2013 y 11 m 4 d





姓名: 张...
Full name: _____
性别: 男
Sex: _____
出生日期: 1975.12.18
Date of birth: _____
工作单位: 湖南南...
Working unit: _____
身份证号码: 430100130034
Identity card No.: _____

证书编号:
No. of Certificate

430100130034

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

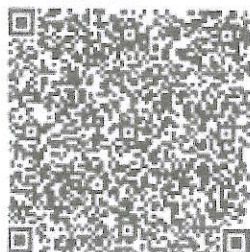
2005 年 11 月 1 日
/y /m /d

仅供报告使用



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.



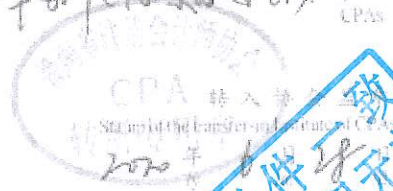
同意转入
Agree the holder to be transferred from

湖南南... 事务所 (CPA)



同意转入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙) 长沙分所
CPAs



年 月 日

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004
号土地储备项目

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00112 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F, Jianfa • Huijin International
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3
邮编 410000 FuRongMiddleRoad, Changsha, China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目

004 号土地储备项目

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字【2025】第 00112 号

我们接受委托，对 2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关项目实施主体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，我们认为，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 2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号土地储备项目，预期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平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明



中国注册会计师：宋光荣



中国注册会计师：杨凯



二〇二五年六月十八日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

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年常德市武陵区第二批土储债项目004号土地储备项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

（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）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）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；

（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。

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。

二、项目的基本情况

（一）项目实施单位基本情况

1、常德市国土资源储备中心

统一社会信用代码：124307004464370392

地址：常德市武陵区穿紫河街道柳叶大道2518号

法定代表人：肖建中

开办资金：19,330.00 万元

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

（二）项目概况

1、项目位置、内容与规模

2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号土地储备项目拟收储土地面积计划收储面

积 166.69 亩，具体情况如下表：

序号	坐落	土地使用权人	不动产权证/国有土地使用证	面积（亩）	用途
1	东临桃花源路，南临集体土地，西临集体土地，北临紫菱路	常德市天源住房建设有限公司	未办证	166.69	住宅、商服、公共管理与公共服务

2、投资估算与资金筹措方案

（1）投资估算

本项目投资估算总额 58,072.09 万元，其中收储投资 58,072.09 万元。

（2）资金筹措方案

项目总投资 58,072.09 万元，预计本次发行湖南省常德市土地储备专项债券 42,900.00 万元，占总投资的 73.87%；自有资金 15,172.09 万元，占总投资的 26.13%。

三、债券还本付息情况

土地储备专项债券拟于 2025 年一次性发行 42,900.00 万元，债券期限为 5 年期，根据 2025 年 5 月相同待偿国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定 5 年期债券利率 1.87%，资金偿付方式为每年付息一次，到期还本。应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025 年			42,900.00	1.87%	
2026 年	42,900.00		42,900.00	1.87%	802.23
2027 年	42,900.00		42,900.00	1.87%	802.23
2028 年	42,900.00		42,900.00	1.87%	802.23
2029 年	42,900.00		42,900.00	1.87%	802.23
2030 年	42,900.00	42,900.00		1.87%	802.23

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
合计					4,011.15

四、项目收益及现金流预测

1、土地出让价格预测

(1) 根据湖南万源土地房地产评估测绘有限公司预估函（湘万源预估函[2025]常字第007号），预估地价如下：

土地估价结果一览表

估价机构：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司										编号：湘万源预估函[2025]常字第007号							
估价日期：2025.3.31					估价目的：收回					土地使用权性质：出让							
序号	项目名称	地块名称	产权人	坐落	地块四至	土地用途	设定容积率	估价设定的土地开发程度	土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	土地单价(元/平方米)	总价(万元)	备注	基准地价情况			
														土地用途	土地级别	基准地价(元/平方米)	容积率
1	桃花源路以西A-12地块	桃花源路以西A-12地块	常德市天源住房建设有限公司	紫菱路以南，桃花源路以西	东临桃花源路，南临集体土地，西临集体土地，北临紫菱路	住宅、商服、公共管理与公共服务	2.6	宗地红线外“六通”，红线内地平整	70/40/50	111126.54	4937	54863.17	166.69亩	住宅	4级	2285	1.6
														商业	5级	2358	1.6
														公服I	4级	1416	1.6

注：“六通”指通路、通电、通讯、供水、排水、通气。



地块名称	面积(亩)	地面单价(元/㎡)	亩均价(万元/亩)	评估价(万元)
桃花源路以西A-12地块	166.69	4,937.00	329.13	54,863.17

本期债券涉及的常德市土地储备项目的土地出让价格的估算，是根据当地土地市场的情况，选择近期发生交易的与评估宗地类似的比较实例可比单价、结合区域因素、个别因素、估价期日、使用年期、开发程度等修正系数来估算评估出土地的出让价格。评估交易实例成交案例如下：

挂牌编号	土地位置	出让年限	成交价(万元)	竞得人	规划用途	使用权面积(平方米)	规划容积率	地面单价(元)	亩价(万元)	楼面价(元)	级别	成交时间	案例链接
常国储(2021)50号	人民西路以北、金佳置业小区以东	70	17,566	常德市华政实业有限公司	住宅	15,068.28	3.3-3.8	11,658	777	3,053	三级	2022年4月12日	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=bdd0b961-1cf4-4301-93d6-05778308abe7&type=E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9F%9C&path=0
常国储(2020)46号	朝阳路以西、柳叶大道以南	70	38,340	湖南佳文置业有限公司	住宅	40,863.2	3-3.5	9,383	626	2,681	二级	2022年9月6日	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=f74adf3d-dca0-4082-bd1d-59407523fb39&type=E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9F%9C&path=0
常国储(2022)53号	洞庭大道与明源路交汇处西北角	70	32,600	常德市经茂城市更新有限公司	住宅	61,915.73	2.1-2.6	5,265	351	2,025	三级	2023年12月8日	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=zpght90b8d0e6-2be5-41fc-a3e1-fea22e41b3c9&type=E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9F%9C&path=0

案例 1: 常国储 (2021) 50 号



您当前位置: 首页 > 土地供应 > 结果详情

人民西路以北、金佳置业小区以东

行政区: 湖南省 > 常德市 > 武陵区

结果详情

地块信息

常国储 (2021) 50号

出让公告

成交公告

受让人: 常德市华政实业有限公司

招拍挂时间: 2022-03-17 至 2022-03-28

保证金

起拍价

成交价

供应方式: 挂牌出让

土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

3520万元

17566万元

17566万元

建筑面积: 57259.46m²

土地面积: 15068.28m² 容积率: 3.3≤容积率≤3.8

土地坐落: 人民西路以北、金佳置业小区以东

案例 2: 常国储 (2020) 46 号



您当前位置: 首页 > 土地供应 > 结果详情

朝阳路以西、柳叶大道以南

行政区: 湖南省 > 常德市 > 武陵区

结果详情

地块信息

常国储 (2020) 46号

出让公告

成交公告

受让人: 湖南佳文置业有限公司

招拍挂时间: 2021-12-17 至 2021-12-27

保证金

起拍价

成交价

供应方式: 挂牌出让

土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

7550万元

37690万元

38340万元

建筑面积: 143021.38m²

土地面积: 40863.25m² 容积率: 3≤容积率≤3.5

土地坐落: 朝阳路以西、柳叶大道以南

案例 3：常国储（2022）53 号



中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

您当前位置: 首页 > 土地供应 > 结果详情

洞庭大道与明源路交汇处西北角
行政区: 湖南省 > 常德市 > 武陵区 >

结果详情 **地块信息**

常国储(2022) 53号 出让公告 成交公告 受让人:常德市经茂城市更新有限公司

招拍挂时间: 2023-11-21 至 2023-12-01 保证金 起拍价 成交价

供应方式: 挂牌出让 土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地 **6520万元** **32600万元** **32600万元**

建筑面积: 160980.90m²
土地面积: 61915.73m² 容积率: 2.1≤容≤2.6
绿化率: ≤37%

土地坐落: 洞庭大道与明源路交汇处西北角

(2) 根据拟出让地块土地评估报告和当地土地市场情况,并结合常德市未来 GDP 增速预测土地出让收入。常德市 2021-2023 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.14%、5.44%、2.60%,三年平均增速 5.39%。综合考虑上述信息、结合当前经济环境,在遵照谨慎性原则下按年增速 2.9%计算土地价格的增长。预测出让价格及预计出让时间如下:

序号	地块名称	预测单价(平方米/元)	预计出让年份
1	桃花源路以西 A-12 地块	8,424.14	2030 年

2、项目土地出让收入预测

结合以上预测土地价格以及预计土地出让计划,计算得出土地出让收入规模,预计项目实现土地出让收入 63,293.30 万元,明细情况如下:

单位:人民币万元

序号	地块名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	桃花源路以西 A-12 地块						63,293.30	63,293.30

3、现金流入

根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》国办函〔2016〕88 号的相关精神,本期土地出让收入或土地出让收益暂停计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金、征地拆迁补偿调节专项资金七项政府性基金和专项资金。土地储备项目出让收入不考虑七项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求,专项用于偿还本期债券利息。

可用于资金平衡的土地收益为 63,293.30 万元。现金流量如下：

单位：人民币万元

年 期	经营活动净现金流量		投资活动净现金流量		筹资活动净现金流量		本期净现金流量	累计净现金流
	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出	现金流入	现金流出		
2025 年			15,172.09	54,863.17	42,900.00		3,208.92	3,208.92
2026 年						802.23	-802.23	2,406.69
2027 年						802.23	-802.23	1,604.46
2028 年						802.23	-802.23	802.23
2029 年						802.23	-802.23	0.00
2030 年	63,293.30					43,702.23	19,591.07	19,591.07
合 计	63,293.30		15,172.09	54,863.17	42,900.00	46,911.15	19,591.07	19,591.07

五、项目收益与融资自求平衡性预测

1、项目平衡性预测

该项目资金净流入额 63,293.30 万元，债券融资本息总额 46,911.15 万元，本息保障的倍数 1.35 倍；项目预期收益能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：人民币万元

项目名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目资金总需求	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
2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号土地储备项目	166.69	住宅、商服、公共管理与公共服务	58,072.09	63,293.30	42,900.00	4,011.15	1.35

六、项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。营运期内经营性现金流相关测试数据如下：

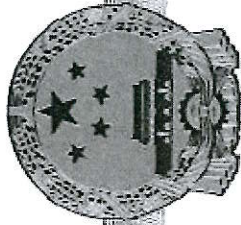
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%
累计现金流入	63,293.30	56,963.97
本息合计	46,911.15	46,911.15
本息保障倍数	1.35	1.21

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

七、 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 2025 年常德市武陵区第二批土储债项目 004 号土地储备项目，债券发行期内经营性现金净流入 63,293.30 万元，债券融资本息合计 46,911.15 万元，本息保障倍数为 1.35 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。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430100079155346B



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 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

负责人 宋光荣

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2013年09月10日

经营范围

经总公司授权，在总公司经营范围内从事：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。(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)

经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

与原件一致
再次复印无效



登记机关

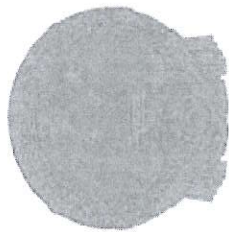
2022 年 12 月 30 日

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：大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

负责人：宋光荣

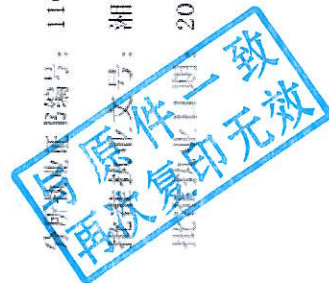
经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋7层739号房



会计师事务所编号：110101414302

批准执业文号：湘财会函（2013）22号

批准执业日期：2013年8月21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》。

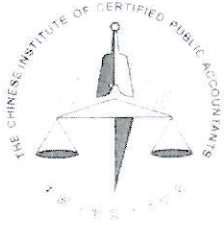


发证机关：湖南省财政厅

2013年8月21日

中华人民共和国财政部制



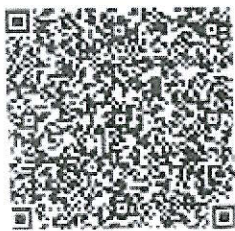


姓名: 李金英
Full name: LI JIN YING
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1978年11月4日
Date of Birth: 1978-11-04
工作单位: 湖南会计师事务所有限公司
Working unit: Hunan CPAS
身份证号码: 430103197811040014
Identity card No: 430103197811040014

仅供报告使用

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:
No. of Certificate

431000610001

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1978年 11月 4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

湖南会计师事务所有限公司
Hunan CPAS

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

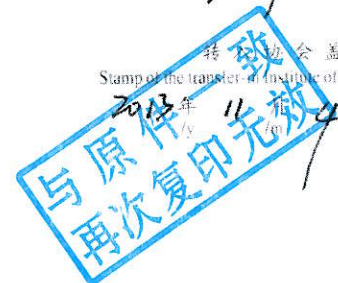
2013年 11月 4日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙)
长沙分所
CPAS

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

2013年 11月 4日





姓名: 胡金明
Full name: _____
性别: 男
Sex: _____
出生日期: 1975.11.18
Date of birth: _____
工作单位: 湖南南岳会计师事务所
Working unit: _____
身份证号码: 43010319751118XXXX
Identity card No.: _____

证书编号:
No. of Certificate

430100130070

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

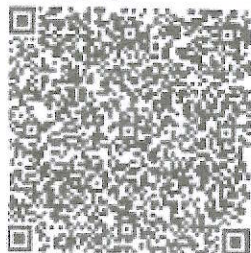
2005年11月1日
2012年11月1日

仅供报告使用



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.

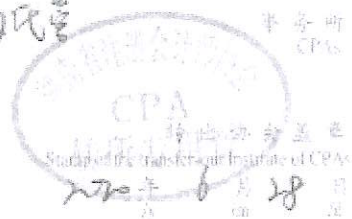


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of Change of Working Unit by a CPA

Agree the holder to be transferred from

湖南南岳会计师事务所

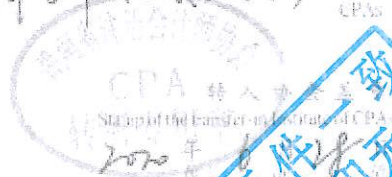
事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(特殊普通合伙) 各分所
长沙分所

事务所
CPAs



年 月 日
年 月 日

2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号
预期收益与融资自求平衡专项评价报告

永源专审【2025】第 52 号

审计机构：湖南永源会计师事务所(普通合伙)

湖南永源会计师事务所(普通合伙)

HunanYongyuanCertifiedPublicAccountants(GeneralPartnership)

2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号

预期收益与融资自求平衡专项评价报告

永源专审【2025】第 52 号

一、数据预测的前提假设及评价

常德经济技术开发区财政局：

我们接受委托，对 2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号建设专项债券项目的预期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》。相关专项债券项目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，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报

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

经专项审核，我们认为，在相关专项债券项目单位对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 2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号专项债券项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

总体评论结果如下：

二、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

本项目实施单位基本情况如下：

机构名称	常德经济技术开发区国土资源储备中心
统一社会信用代码	12430700776769319N
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。业务范围：德山经济开发区范围内土地收回、收购、储备、前期开发和预出让等工作。
法定代表人	张敏
机构性质	事业单位
地址	德山经济开发区政务中心大楼
批准机构名称	常德市事业单位登记管理局

（二）地块概况

项目地块概况如下下表：

项目概况表

单位：亩、万元

序号	地块名称	四至范围 (地块位置)	概况	投资计划	实施单位
1	氢能项目	常德经济技术开发区莲子塘路以东、尚德路以南、益德路以北	项目总投资 9,125.00 万元，收储面积 242.42 亩，规划用途为工业用地。	项目总投资 9,125.00 万元	常德经济技术开发区国土资源储备中心

三、项目还本付息情况

（一）地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下：

项目名称	资金来源		本次申请发行政 府专项债券金额
	财政资金	拟发行政府专项债券金 额	
2025 年常德经济技 术开发区第二批土 储债项目 002 号	1,925.00	7,200.00	7,200.00

债券预测利率是根据目前市场行情谨慎考虑，根据 2025 年 5 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 1.86%，期限 5 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

（二）地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

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	氢能项目	2025年	0.00	7,200.00		7,200.00	65.16	65.16
		2026年	7,200.00			7,200.00	130.32	130.32
		2027年	7,200.00			7,200.00	130.32	130.32
		2028年	7,200.00			7,200.00	130.32	130.32
		2029年	7,200.00			7,200.00	130.32	130.32
		2030年	7,200.00		7,200.00	0.00	65.16	7,265.16
		合计	-	7,200.00	7,200.00		651.60	7,851.60

四、项目收益预测

本项目的收入主要是土地出让收入。

1、土地出让价格的预测

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。

土地价格指数的确定

根据常德市经开区 2020 年-2023 年全区生产总值(GDP)均增速为 7.00%、5.20%、6.12%。综合考虑上述信息后,按谨慎原则预测 2025 年及期后土地价格的年平均增长率为 3.00%。在按土地价格的年预测

平均增长率 3%的 100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地价格指数	100.00%	103.00%	106.09%	109.27%	112.55%	115.93%

2、项目预期收入

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，以 2025 年常德市经开区 GDP 增速(3%)为土地价格增长率，预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目预期收入测算表

单位：万元、亩

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
氢能项目	-	-	-	-	-	
出让单价（万元/亩）	35.00	36.05	37.13	38.25	39.39	40.57
宗地面积（亩）	242.42	242.42	242.42	242.42	242.42	242.42
合计	8,484.70	8,739.25	9,001.42	9,271.47	9,549.61	9,836.10

3、项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 9,836.10 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金 9,836.10 万元。

五、项目收益与融资自求平衡性预测

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

项目平衡情况表

单位：万元

序号	地块名称	规划收储面积	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	氢能项目	242.42	工业用地	9,125.00	9,836.10	7,200.00	7,851.60	1.25

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 2025 年常德经济技术开发区第二批土储债项目 002 号，债券发行期内经营性资金净流入 9,836.10 万元，债券融资本息合计 7,851.60 万元，本息保障倍数为 1.25 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。

(此页无正文)

湖南永源会计师事务所(普通合伙)



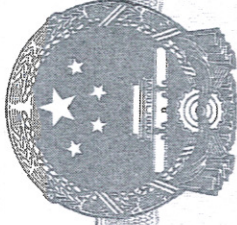
中国注册会计师



中国注册会计师



二零二五年 六月十九 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91431202MA4T18C8X5



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



名称 湖南永源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 向同书

出资额 壹佰万元整
复印件与原件一致，再次复印无效
湖南永源会计师事务所(普通合伙) 2020年12月28日

经营范围

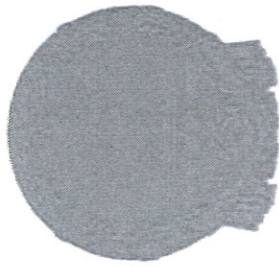
许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；工程造价咨询业务；财政资金项目预算绩效评价服务；价格鉴证评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

主要经营场所 湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15栋1202号



登记机关

2023 年 9 月 5 日



会计师事务所

执业证书



名称：湖南永源会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：向同书

主任会计师：

经营场所：湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15栋1102号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43120011

批准执业文号：湘财会[2021]11号

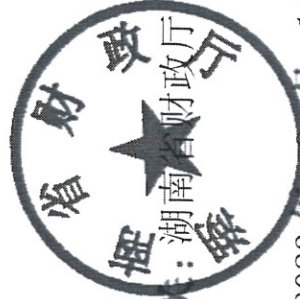
批准执业日期：2021年5月21日

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
- 4、《会计师事务所执业证书》不得转让。

复印件与原件一致，再次复印无效
湖南永源会计师事务所（普通合伙）

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

2023年9月14日



中华人民共和国财政部制



向同书 431500030002

证书编号:
No. of Certificate

431500030002

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1995 年 11 月 01 日
2017 年 5 月 25 日续发

复印件与原件一致, 再次复印无效
湖南永源会计师事务所(普通合伙)

姓名 向同书
Sex 男
出生日期 1962-01-15
工作单位 湖南永源会计师事务所
身份证号码 433021196201150016



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

湖南龙向岭会计师事务所
(普通合伙)

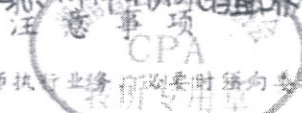
CPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 12 月 18 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南金太会计师事务所
(普通合伙)
CPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 12 月 18 日

同意调出: 湖南金太会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15
同意调入: 湖南永源会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15



- 注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。
- 本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 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, 办理补发手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- 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.



复印件与原件一致，再次复印无效
湖南永源会计师事务所（普通合伙）

姓名	陈春香
Full name	陈春香
性别	女
Sex	女
出生日期	1958-01-12
Date of birth	1958-01-12
工作单位	湖南永源会计师事务所
Working unit	湖南永源会计师事务所
身份证号码	433002195801120423
Identity card No.	433002195801120423



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:
No. of Certificate

431500040003

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

发证日期:
Date of Issuance

1999 年 09 月 01 日

2011年3月17日换发

